

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ / BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ / AKÇABURGAZ MAHALLESİ

180 ADA 1 PARSEL / 10 ADET DÜKKAN

REVİZE DEĞERLEME RAPORU

2017/OZ/1221-2

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

REVİZE DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	01.12.2017
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Alkent 2000 Mahallesi, Çakmaklar Sırtköyaltı Baldıran mevki, Alkent 2000 Yeditepe Sitelerinde 1 no.lu Market ve 2.3.4.5.6.7.8.9.10 no.lu dükkanlar olarak yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	28.12.2017
REVİZE RAPOR TARİHİ	09.10.2018
RAPOR NO	2017/OZ/1221-2
RAPORUN KONUSU	İstanbul ili Büyükçekmece ilçesi Akçaburgaz Mahallesi, 180 ada 1 parselde 9 adet Dükkan + 1 adet Dükkan Depo Wc Bodrum nitelikli taşınmazların 28.12.2017 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	06.12.2017 tarihinde, 14:46 ile 14:58 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtları rapor içerisinde (3-5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri) başlığı altında yer almaktadır.
İMAR DURUMU	Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. "13.06.2003 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planı'nda kısmen uzak 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 Alanı' imar koşulları'na sahiptir. 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 ² 'dir. Parsel büyüklüğü 2.000 m ² 'nin üzerinde olan parsellerde "her 2.000 m ² 'ye 1 bağımsız bölüm olacak şekilde inşaat yapılabilir" hükmü bulunmaktadır.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ	KDV Hariç Piyasa Değerinin; 9.740.000,-TL (Dokuzmilyonyediyüzkırkbin Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değerinin; 11.493.200,-TL (Onbirmilyondörtüyüzdoksanüçbinikiyüz Türk Lirası) KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin; 50.936,-TL (Ellimilyondokuzyüzotuzaltı Türk Lirası) KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin; 60.104,-TL (Altmışmilyonyüzdört Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
 - 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)
 - 2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı
 - 2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
- 5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

- EKLER:
- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| 1- Fotoğraflar | 2- Mimari Proje Resimleri |
| 3- Yapı Kullanma İzin Belgesi | 4- Yapı Ruhsatı |
| 5- Lisans Belgeleri | |

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.12.2017 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihinde, 2017/OZ/1221-2 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili Büyükçekmece ilçesi Akçaburgaz mahallesi, 180 ada 1 parselde 9 adet Dükkan + 1 adet Dükkan Depo Wc Bodrum nitelikli taşınmazların 28.12.2017 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında; Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanları Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 01.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış, 26.12.2017 tarihinde rapor tamamlanmıştır.

1.7 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 01.12.2017 tarihinde Alarko Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 01.12.2017 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2017/OZ/1221-2 numaralı rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII 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 değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi " hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır. Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı "AGMYO" 1996 yılının Temmuz ayında, 1978 yılında kurulmuş bir Alarko şirketinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi ile kurulmuştur.

AGMYO'nun gerçekleştirdiği ilk işlem şirkete aynı sermaye olarak konulan, kaba inşaatı bitmiş 37.000m² lik bir ofis binasının Ekim 1996 tarihinde Osmanlı Bankası'na satılması işlemidir. Gerçekleştirilen bu ilk işlemten sonra, gerek Alarko Topluluğu'nun geliştirdiği projelere yatırım yaparak gerekse topluluk şirketlerinin elindeki gayrimenkulleri devralarak kira geliri elde etmektedir.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-İSTANBUL adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getiriler Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Alkent 2000 Mahallesi, Çakmaklarla Sırtköyaltı Baldıran mevkii, Alkent 2000 Yeditepe Sitelerinde 1 no.lu Market ve 2.3.4.5.6.7.8.9.10 no.lu dükkanların 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 hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir.

Bu modelleme yasal 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. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Taşınmazlara E-5 (D-100) Karayolunu Gürpınar kavşağından Hadımköy'e bağlayan TEM Bağlantı yolu Hadımköy çıkışını takiben ~6,5 km devam edilir ve sola Yeditepe caddesi istikametinde Alkent 2000 mahallesine dönülür. Yeditepe Caddesinden ~150 m takip edilmesiyle Değerleme konusu taşınmazların bulunmakta olduğu Alkent 2000 Yeditepe Siteleri'ne sol kol üzerinde ulaşılmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Parsel; geometrik olarak amorf bir yapıya ve topoğrafik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde 3 farklı tipte inşa edilen (A3 Tipi A Beş Tipi ve Market Binası) 10 adet binadan oluşan Yeditepe Sitesi bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu sitede; ayrık nizamda 10 adet blok betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 1 ila 9 no.lu bloklar "Bodrum + zemin + 3 normal kat" olmak üzere toplam 5 kat ve 10 blok no.lu market binası "bodrum + zemin kat" olmak üzere toplam 2 kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 10. Blok market binası, parselin kuzeyinde bulunmakta olup, kuzeydoğu yönde Yeditepe Bulvarına, kuzeybatı yönde Erguvan Sokağına cephelidir.

ALKENT 2000 SİTESİ

TEM OTOYOLU

DEĞERLEME KONUSU
180 ADA 1 PARSEL

Alkent 2000

Tulipa Villaları

180/1

AKARBURGAZ CAD.

AKARBURGAZ CAD.

1572 SK.

1581 SK.

1582 SK.

1583 SK.

1584 SK.

1585 SK.

1586 SK.

1587 SK.

1588 SK.

1589 SK.

1590 SK.

1591 SK.

1592 SK.

1593 SK.

1594 SK.

1595 SK.

1596 SK.

1597 SK.

1598 SK.

1599 SK.

1600 SK.

1601 SK.

1602 SK.

1603 SK.

1604 SK.

1605 SK.

1606 SK.

1607 SK.

1608 SK.

1609 SK.

1610 SK.

1611 SK.

1612 SK.

1613 SK.

1614 SK.

1615 SK.

1616 SK.

1617 SK.

1618 SK.

1619 SK.

1620 SK.

1621 SK.

1622 SK.

1623 SK.

1624 SK.

1625 SK.

1626 SK.

1627 SK.

1628 SK.

1629 SK.

1630 SK.

1631 SK.

1632 SK.

1633 SK.

1634 SK.

1635 SK.

1636 SK.

1637 SK.

1638 SK.

1639 SK.

1640 SK.

1641 SK.

1642 SK.

1643 SK.

1644 SK.

1645 SK.

1646 SK.

1647 SK.

1648 SK.

1649 SK.

1650 SK.

1651 SK.

1652 SK.

1653 SK.

1654 SK.

1655 SK.

1656 SK.

1657 SK.

1658 SK.

1659 SK.

1660 SK.

1661 SK.

1662 SK.

1663 SK.

1664 SK.

1665 SK.

1666 SK.

1667 SK.

1668 SK.

1669 SK.

1670 SK.

1671 SK.

1672 SK.

1673 SK.

1674 SK.

1675 SK.

1676 SK.

1677 SK.

1678 SK.

1679 SK.

1680 SK.

1681 SK.

1682 SK.

1683 SK.

1684 SK.

1685 SK.

1686 SK.

1687 SK.

1688 SK.

1689 SK.

1690 SK.

1691 SK.

1692 SK.

1693 SK.

1694 SK.

1695 SK.

1696 SK.

1697 SK.

1698 SK.

1699 SK.

1700 SK.

1701 SK.

1702 SK.

1703 SK.

1704 SK.

1705 SK.

1706 SK.

1707 SK.

1708 SK.

1709 SK.

1710 SK.

1711 SK.

1712 SK.

1713 SK.

1714 SK.

1715 SK.

1716 SK.

1717 SK.

1718 SK.

1719 SK.

1720 SK.

1721 SK.

1722 SK.

1723 SK.

1724 SK.

1725 SK.

1726 SK.

1727 SK.

1728 SK.

1729 SK.

1730 SK.

1731 SK.

1732 SK.

1733 SK.

1734 SK.

1735 SK.

1736 SK.

1737 SK.

1738 SK.

1739 SK.

1740 SK.

1741 SK.

1742 SK.

1743 SK.

1744 SK.

1745 SK.

1746 SK.

1747 SK.

1748 SK.

1749 SK.

1750 SK.

1751 SK.

1752 SK.

1753 SK.

1754 SK.

1755 SK.

1756 SK.

1757 SK.

1758 SK.

1759 SK.

1760 SK.

1761 SK.

1762 SK.

1763 SK.

1764 SK.

1765 SK.

1766 SK.

1767 SK.

1768 SK.

1769 SK.

1770 SK.

1771 SK.

1772 SK.

1773 SK.

1774 SK.

1775 SK.

1776 SK.

1777 SK.

1778 SK.

1779 SK.

1780 SK.

1781 SK.

1782 SK.

1783 SK.

1784 SK.

1785 SK.

1786 SK.

1787 SK.

1788 SK.

1789 SK.

1790 SK.

1791 SK.

1792 SK.

1793 SK.

1794 SK.

1795 SK.

1796 SK.

1797 SK.

1798 SK.

1799 SK.

1800 SK.

1801 SK.

1802 SK.

1803 SK.

1804 SK.

1805 SK.

1806 SK.

1807 SK.

1808 SK.

1809 SK.

1810 SK.

1811 SK.

1812 SK.

1813 SK.

1814 SK.

1815 SK.

1816 SK.

1817 SK.

1818 SK.

1819 SK.

1820 SK.

1821 SK.

1822 SK.

1823 SK.

1824 SK.

1825 SK.

1826 SK.

1827 SK.

1828 SK.

1829 SK.

1830 SK.

1831 SK.

1832 SK.

1833 SK.

1834 SK.

1835 SK.

1836 SK.

1837 SK.

1838 SK.

1839 SK.

1840 SK.

1841 SK.

1842 SK.

1843 SK.

1844 SK.

1845 SK.

1846 SK.

1847 SK.

1848 SK.

1849 SK.

1850 SK.

1851 SK.

1852 SK.

1853 SK.

1854 SK.

1855 SK.

1856 SK.

1857 SK.

1858 SK.

1859 SK.

1860 SK.

1861 SK.

1862 SK.

1863 SK.

1864 SK.

1865 SK.

1866 SK.

1867 SK.

1868 SK.

1869 SK.

1870 SK.

1871 SK.

1872 SK.

1873 SK.

1874 SK.

1875 SK.

1876 SK.

1877 SK.

1878 SK.

1879 SK.

1880 SK.

1881 SK.

1882 SK.

1883 SK.

1884 SK.

1885 SK.

1886 SK.

1887 SK.

1888 SK.

1889 SK.

1890 SK.

1891 SK.

1892 SK.

1893 SK.

1894 SK.

1895 SK.

1896 SK.

1897 SK.

1898 SK.

1899 SK.

1900 SK.

1901 SK.

1902 SK.

1903 SK.

1904 SK.

1905 SK.

1906 SK.

1907 SK.

1908 SK.

1909 SK.

1910 SK.

1911 SK.

1912 SK.

1913 SK.

1914 SK.

1915 SK.

1916 SK.

1917 SK.

1918 SK.

1919 SK.

1920 SK.

1921 SK.

1922 SK.

1923 SK.

1924 SK.

1925 SK.

1926 SK.

1927 SK.

1928 SK.

1929 SK.

1930 SK.

1931 SK.

1932 SK.

1933 SK.

1934 SK.

1935 SK.

1936 SK.



Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölgede lüks konut projeleri ile özel üniversite ile ilk ve orta özel eğitim kuruluşları bulunmaktadır. Üst gelir gruplarının yeni yerleşim yeri olarak tercih ettikleri bölgede konumlu olan taşınmazlar, ulaşım kolaylığı, az katlı yapılar ve buna bağlı olarak deprem açısından güvenilir kabul edilmesi ile talebin artmış olması gibi üstünlüklere sahiptirler.

3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 10 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi ve taşınmazların mevcut konumlarına ait fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

İmar Durumu

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

"13.06.2003 tasdik tarihli, 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planı'nda kısmen uzak 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 Alanı' imar koşulları'na sahiptir.

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 olacak şekilde inşaat yapılabilir" hükmü bulunmaktadır.

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

Mimari Proje

Büyükçekmece İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ait 17.08.1993 tarihli mimari projesi incelenmiş olup, bu projede bağımsız bölüm numaraları belirtilmemiştir. Dükkanlar kullanımlarına göre isimlendirilmiştir. Dosyasında 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. Her iki proje karşılaştırıldığında bağımsız bölümlerin konum ve yön açısından doğruluğu saptanmıştır.

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

RUHSAT TARİHİ	NUMARASI	AÇIKLAMA
11.06.1993	65/12	4 Adet A3 Tipi Apartmanın Tamamı
11.06.1993	65/13	5 Adet A5 Tipi Apartmanın Tamamı
06.07.1993	65/27	1 Adet Çarşı Bloğu (Market Binası)
İSKAN TARİHİ	NUMARASI	AÇIKLAMA
28.02.1997	-	4 Adet A3 Bloğun Tamamı
28.02.1997	-	5 Adet A5 Bloğun Tamamı
28.02.1997	1997/107	Market Binasının Tamamı

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki yasal kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	2
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	ADA	180
MAHALLESİ	AKÇABURGAZ	PARSEL	1
SOKAK/MEVKİİ	ÇAKMAKTARLA SIRTKÖYALTI BALDIRAN	TARİH / YEVMİYE	27.12.2013-28233
YÜZÖLÇÜMÜ	24.935,00 m ²	BLOK	10
ANA TAŞINMAZ VASFI		MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU	
CİLT	EK. TAPU KAYITLARI	SAYFA	EK .TAPU KAYITLARI
KAT	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
ARSA PAYI	EK. TAPU KAYITLARI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	EK. TAPU KAYITLARI
MALİK	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (1/1)		
TAKYİDAT	<u>Beyanlar Hanesinde;</u> Diğer (Konusu: bu alanlar iski b.çekmece havza alanında göl/dere mutlak koruma alanında kalmaktadır. yapılaşma kapalı olup, İSKİ görüşü alanından uygulama yapılamaz) Malik/Lehdar: İSKİ Genel Müdürlüğü (04/05/2009 tarih, 232943 yev. ile)		

EK. TAPU KAYITLARI

B.B No	B.B Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No
1	Dükkan Depo Wc Bodrum	458/17304	8	710
2	Dükkan	42/17304	8	711
3	Dükkan	27/17304	8	712
4	Dükkan	14/17304	8	713
5	Dükkan	14/17304	8	714
6	Dükkan	14/17304	8	715
7	Dükkan	14/17304	8	716
8	Dükkan	14/17304	8	717
9	Dükkan	14/17304	8	718
10	Dükkan	14/17304	8	719

06.12.2017 tarihinde, 14:46 ile 14:58 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki şerh/irtifak ve beyan kayıtları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 10 adet bağımsız bölüm üzerinde müştereken;

İrtifak:

Bu parsel üzerinde A ile gösterilen 1.028 m² lik su deposu, B ile gösterilen 249 m² lik boru yolu, C ile gösterilen 6 m² 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 ile)

(Taşınmazlar birkaç parsel üzerine kurulu site içerisinde yer almaktadırlar. Bu duruma bağlı olarak taşınmazları da kapsayacak şekilde sitenin genel kullanımlarına yönelik parselde bulunan su deposu, boru hattı ve doğalgaz vanası için konulmuş 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 m²'lik doğalgaz vanası bu parsel lehine, 179 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı (29.03.1995 tarih, 3857 yev.ile).

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

İrtifak:

182 ada 1 Parsel'de E ile gösterilen 98 m²'lik su deposu bu parsel lehine 182 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı (29.03.1995 tarih, 3857 yev.ile).

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

İrtifak:

187 ada 1 Parsel'de F ile gösterilen 134 m²'lik su deposu bu parsel lehine 187 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı (29.03.1995 tarih, 3857 yev.ile).

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

İrtifak:

199 ada 1 Parsel'de G ile gösterilen 107 m²'lik su deposu bu parsel lehine 199 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı (29.03.1995 tarih, 3857 yev.ile).

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

İrtifak:

İski lehine 705.00 m²'lik kısımda irtifak vardır. Malik/Lehdar: İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) (08.06.1998 tarih, 4269 yev.ile).

(İlgili irtifak hakkı İSKİ'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).

Beyan:

1764 ve 1784 sayfelerdeki mahal 166 ile 172, 173 ila 194,195 ile 199 ada 1 parseller ve 191 ada 5 parsellerle müşterektir (31.05.1996 tarih, 4271 yev.ile).(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)

Beyan:

Yönetim Planı 02.01.1996 tarih, 0 yev.

Beyan:

Yönetim Planı Değişikliği: Toplu Yapı Yönetim Planı (02.03.2012 tarih, 4073 yev.ile)

(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 no.lu bağımsız bölüm üzerinde:

Serh:

210.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllık 30.000 t) (19.08.2014 tarih, 17989 yev.ile)

Tapu yetkililerinden edinilen bilgiye göre serh, Migros Ticaret A.Ş. lehine ve 15.08.2014 tarihinden başlayarak 7 yıl süre için geçerlidir.)

(İlgili serh rapor tarihi itibarıyla 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 serhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde:

Serh:

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 ile)

(İlgili serh 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 serhin 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 serhte eski malik bilgisi görülmektedir.)

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu Taşınmazlar "Dükkan" nitelikli olup, taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Mülkiyeti tam olan taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

Taşınmazların Büyükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğünde kat irtifakına esas mimari projesi, Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde imar dosyası ve uygulama imar planı örneği incelenmiştir.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazlar 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul İli;

İstanbul, ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası veya Asya Yakası denir.

Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır. Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir.

Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Günümüzde, İstanbul halkının %66'sı Avrupa Yakası'nda yaşamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 14.804.116 kişidir.

İstanbul il nüfus bilgileri											
Yıl	Toplam	Değişim	Sıra	Oran	Kır - Şehir				Erkek - Kadın		
1965 ^[113]	2.293.823	—	1	%7.31	501.752	%22	%78	1.792.071	1.243.900	%54.2	%45.8 1.049.923
1970 ^[114]	3.019.032	%32 ▲	1	%8.48	815.695	%27	%73	2.203.337	1.624.658	%53.8	%46.2 1.394.374
1975 ^[115]	3.904.588	%29 ▲	1	%9.68	1.256.582	%32	%68	2.648.006	2.064.250	%52.9	%47.1 1.840.338
1980 ^[116]	4.741.890	%21 ▲	1	%10.6	1.832.435	%39	%61	2.909.455	2.482.247	%52.4	%47.7 2.259.643
1985 ^[117]	5.842.985	%23 ▲	1	%11.53	282.077	%5	%95	5.560.908	3.041.847	%52.1	%47.9 2.801.138
1990 ^[118]	7.309.190	%25 ▲	1	%12.94	555.261	%8	%92	6.753.929	3.798.761	%52	%48 3.510.429
2000 ^[119]	10.018.735	%37 ▲	1	%14.78	933.136	%9	%91	9.085.599	5.088.535	%50.8	%49.2 4.930.200
2007 ^[120]	12.573.836	%26 ▲	1	%17.81	1.399.579	%11	%89	11.174.257	6.291.763	%50	%50 6.282.073
2008 ^[121]	12.697.164	%1 ▲	1	%17.75	128.123	%1	%99	12.569.041	6.386.772	%50.3	%49.7 6.310.392
2009 ^[122]	12.915.168	%2 ▲	1	%17.8	132.198	%1	%99	12.782.960	6.498.997	%50.3	%49.7 6.416.161
2010 ^[123]	13.255.685	%3 ▲	1	%17.98	135.089	%1	%99	13.120.596	6.655.094	%50.2	%49.8 6.600.591
2011 ^[124]	13.624.240	%3 ▲	1	%18.23	141.188	%1	%99	13.483.052	6.845.981	%50.3	%49.8 6.778.259
2012 ^[125]	13.854.740	%2 ▲	1	%18.32	144.228	%1	%99	13.710.512	6.956.906	%50.2	%49.8 6.897.832
2013 ^[126]	14.160.467	%2 ▲	1	%18.47	0	%0	%100	14.160.467	7.115.721	%50.3	%49.7 7.044.746

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (795.010), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (14.478) olmuştur. İstanbul'da yaşayanların % 64,68'i (9.575.748) Avrupa Yakası; % 35,31'u da (5.228.368) Anadolu Yakası'nda ikamet eder. İstanbul Listesi'nde dünyanın en kalabalık 15. şehridir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir.

İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Büyükçekmece İlçesi:

17.06.1987 tarih ve 3392 sayılı Kanunla İlçe olmuştur. Doğusunda Beylikdüzü ve Esenyurt İlçeleri, batısında Silivri ilçesi, kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri ve Güneyinde de Marmara denizi ile çevrilidir.

İlçenin yüzölçümü 196 km² dir. Büyükçekmece ilçesi kendi adı ile anılan Büyükçekmece gölünün doğusunda kurulmuştur.

İlçe hudutlarında orman mevcut değildir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi sonuçlarına göre, 31.12.2016 tarihi itibarı ile İlçe nüfusu toplam 231,064'dür. Büyükçekmece İstanbul' un önemli safiye merkezlerinden birisi olması nedeniyle, yazlık ve kışlık nüfus birbirinden farklılık göstermekte olup, yazlık nüfusu yaklaşık 750-800 bine ulaşmaktadır.

İlçe Belediyesi ve 24 adet mahalle birimine sahiptir. 2008 yılına kadar Esenyurt ve Beylikdüzü İlçeleri ile Bahçeşehir bölgesini de sınırları içinde bulunduran Büyükçekmece 5747 Sayılı Kanun ile mevcut sınırlara sahip olmuştur.

İlçe sınırları içerisinde 34,506 adet bina bulunmakta olup, bu binalar içerisinde; 116,127 adet konut bulunmaktadır. İlçe dâhilinde 52 adet fabrika, 17.247 adet işyeri bulunmaktadır.

İlçe sahil bölgesi olmasından dolayı, yazları nüfus oldukça artmaktadır. Bu da sosyal yaşantıya canlılık getirmektedir. Yine ilçe merkezinde bulunan tarihi Kervansarayın bulunduğu yerdeki Kültürpark' ta çeşitli etkinlikler yapılmaktadır.

İlçe sınırları içerisinde bulunan 52 sanayi tesisinde 20.000 civarında işçi çalışmaktadır. İlçede okuma yazma oranı yüksek olup, okulu olmayan yerleşim birimi bulunmamaktadır. İlçede, 2 adet özel üniversite 24 Resmi, İlkokul- 20 Resmi 5 Resmi İmam Hatip Ortaokul, 3 Resmi anaokulu, 18 Resmi Ortaöğretim, 1 Halk Eğitim Merkezi, 1 Mesleki Eğitim Merkezi, 1 Akşam Sanat Okulu Öğretmen evi olmak üzere toplam 76 resmi okul ve kurumu bulunmaktadır.

İlçede 300 Yatak kapasiteli 1 adet Devlet Hastanesi bulunmaktadır. Hastane bünyesinde faaliyet gösteren 1 adet ağız ve diş sağlığı merkezi vardır. 250 Yataklı Yeni Devlet Hastanesi binasının temeli atılmış inşaatı devam etmektedir. İlçede sanayi hızla gelişmekte olup, sanayi ve konutlaşmanın süratle çoğalması sonucu tarım ve hayvancılık yok denecek kadardır.

Büyük çaplı marketler eğlence merkezleri ve TÜYAP Fuar Merkezinin bulunması ekonomik hayata canlılık kazandırmaktadır. B.Çekmece; TEM ve D-100 karayolu ile doğu da İstanbul şehir merkezine batıda Avrupa'ya bağlanmaktadır.

Atatürk Havalimanı'na 20 Km. Özel Hezarfen Havaalanına ise 10 Km. uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı; İETT otobüslerinin Yenibosna ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir.



Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge 2. Derece deprem bölgesi kuşağı içerisinde yer almaktadır.



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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir. Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık sekiz yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ulaştığını söylemek güçtür. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde de sorunlar artmaya başlamıştır. Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuş ve bu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçları itibarı ile en çok gelişmekte olan ülke varlıkları etkilenmiştir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir.

2017 yılı ilk çeyrek büyüme hızı da oldukça yüksek bir seviyede gerçekleşmiş ve yüzde 5'e ulaşmıştır. İkinci çeyrekte yüzde 6 ile 7,7 arası bir büyüme hızı beklenmektedir. Türk ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır. Ülke ekonomilerinin yeterince büyümemesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur.

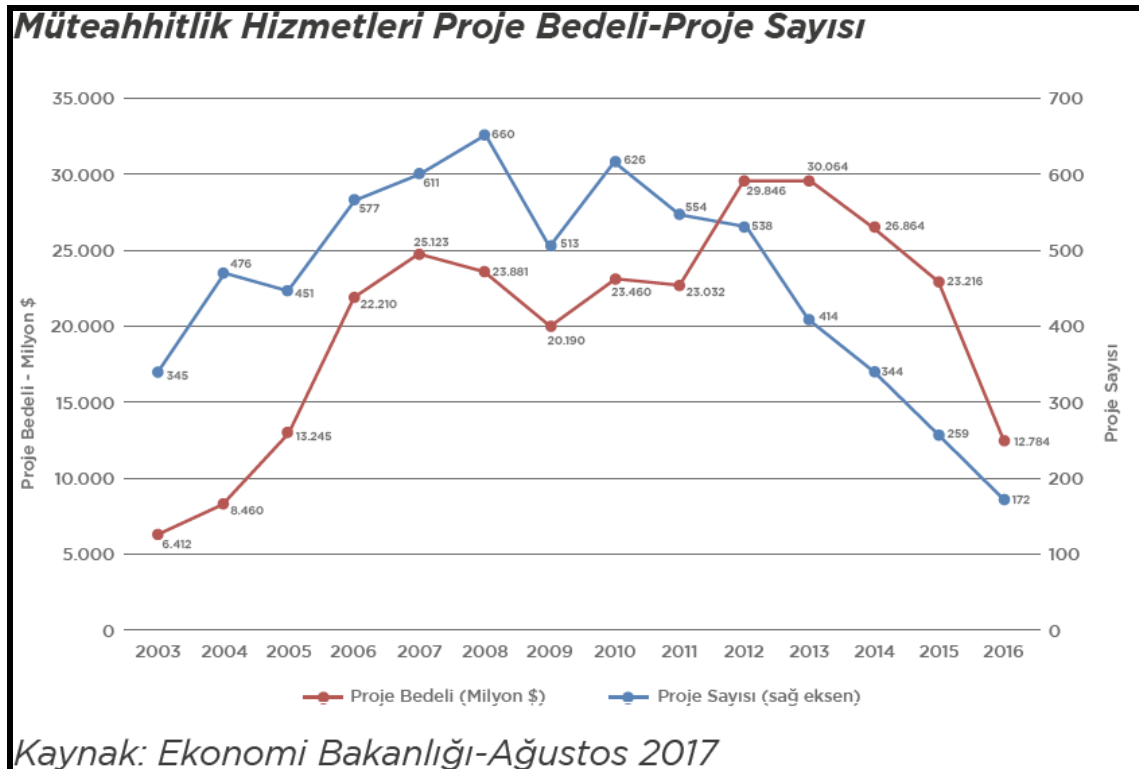
Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinden sonra sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

- Türkiye’de nüfus 79 milyon 814 bin 871 kişi olup, bunun yarısına yakını 31,4 yaşın altındadır.
- Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.
- Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortalama yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortalama ya- şın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt olmuştur.
- Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %013,4 iken, 2016 yılında %013,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik gelişmelerden çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir.



Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir. Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980'lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

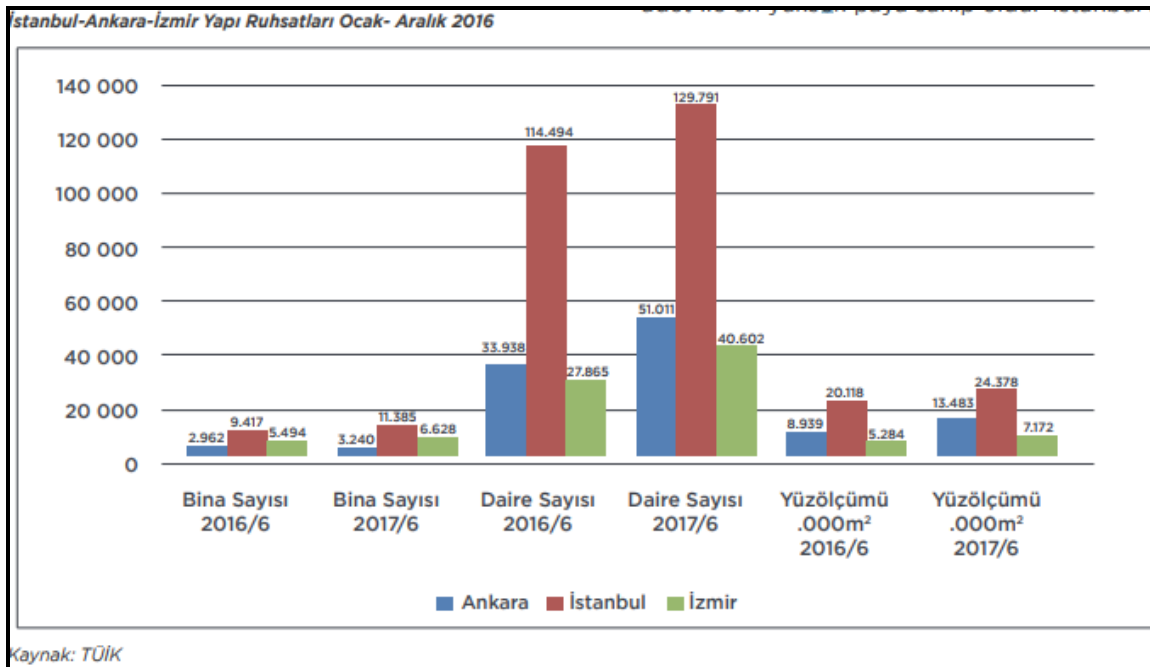
Sermaye piyasalarının 1980'lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır. Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır. GYO'lar ilk olarak 1960'ta ABD'de oluşturulmuş, sonra dünyaya yayılmış yatırım kuruluşlarıdır.

Bugün itibarıyla 36 ülkede GYO rejimleri bulunmaktadır. Küresel yatırım fonları, en çok GYO'lara yatırım yapmayı tercih eder. Çünkü, GYO'lar; şeffaf, kurumsal, denetlenebilirler ve hepsinin portföyündeki gayrimenkuller gerçek ekspertiz değerine sahiptir. Ülkemizde 34 adet GYO bulunmaktadır. Türk Mevzuatına göre 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları' Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde tanımlanmış kurumlardır. Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi

İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı(cari fiyatlarla) ortalama olarak %14,7 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %19,4 düzeyinde gerçekleşmiştir.2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte ivmelenmenin tekrar artabileceği beklentisi hâkim durumdadır. Sektör 2015 yılında GSYH'ın %8,2'lık kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Özellikle 2016 yılı son çeyreği itibarı ile sektör gerek kampanyalar gerekse vergi teşviklerinin etkisiyle oldukça hızlı bir şekilde toparlanarak yılı 1.341.413 adetlik yeni bir konut satışı ile tamamlamıştır.



Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir.

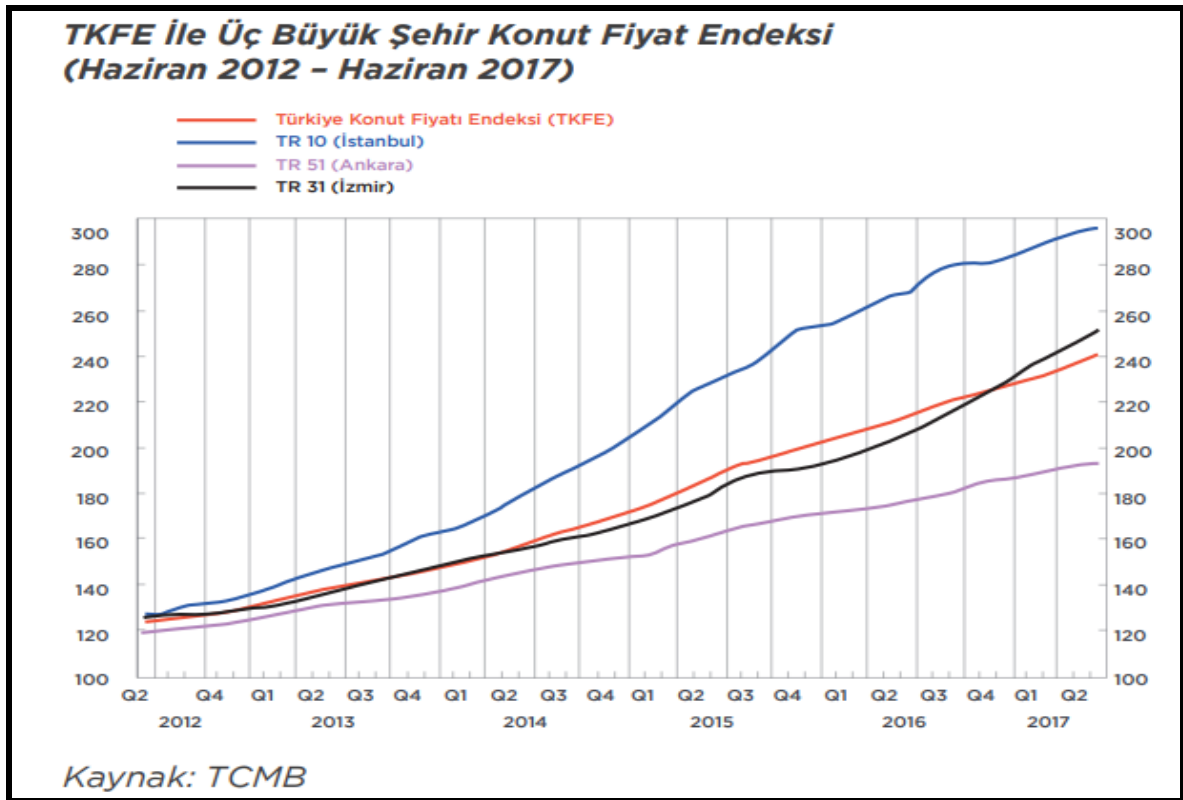
Özellikle inşaat ve buna bağlı alt sektörlerdeki ana girdi fiyatlarındaki değişimler yakından takip edilmesi gereken maliyet unsurları olabilmektedir. 2014 yılı boyunca inşaat maliyetlerini etkileyen en önemli unsur olarak karşımıza artan döviz fiyatları ile birlikte yükselen faiz oranları çıkmaktadır. İşçilik maliyetleri de artışa katkı sağlamıştır. 2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur.

Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir. 2016 konut satışları toplam açısından yeni bir rekor kırarak sonuçlanmıştır.

2017 yılı yedi aylık verilerine baktığımızda ise İstanbul da satılan konut sayısı 132.439 adet olmuştur. Geçen yılın aynı döneminde ise söz konusu rakam 129.145 adet olarak gerçekleşmiştir. Ankara da 2017 yılı ilk yedi ayında satılan konut sayısı 84.788 olurken, İzmir de ise 46.092 adet olmuştur.

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

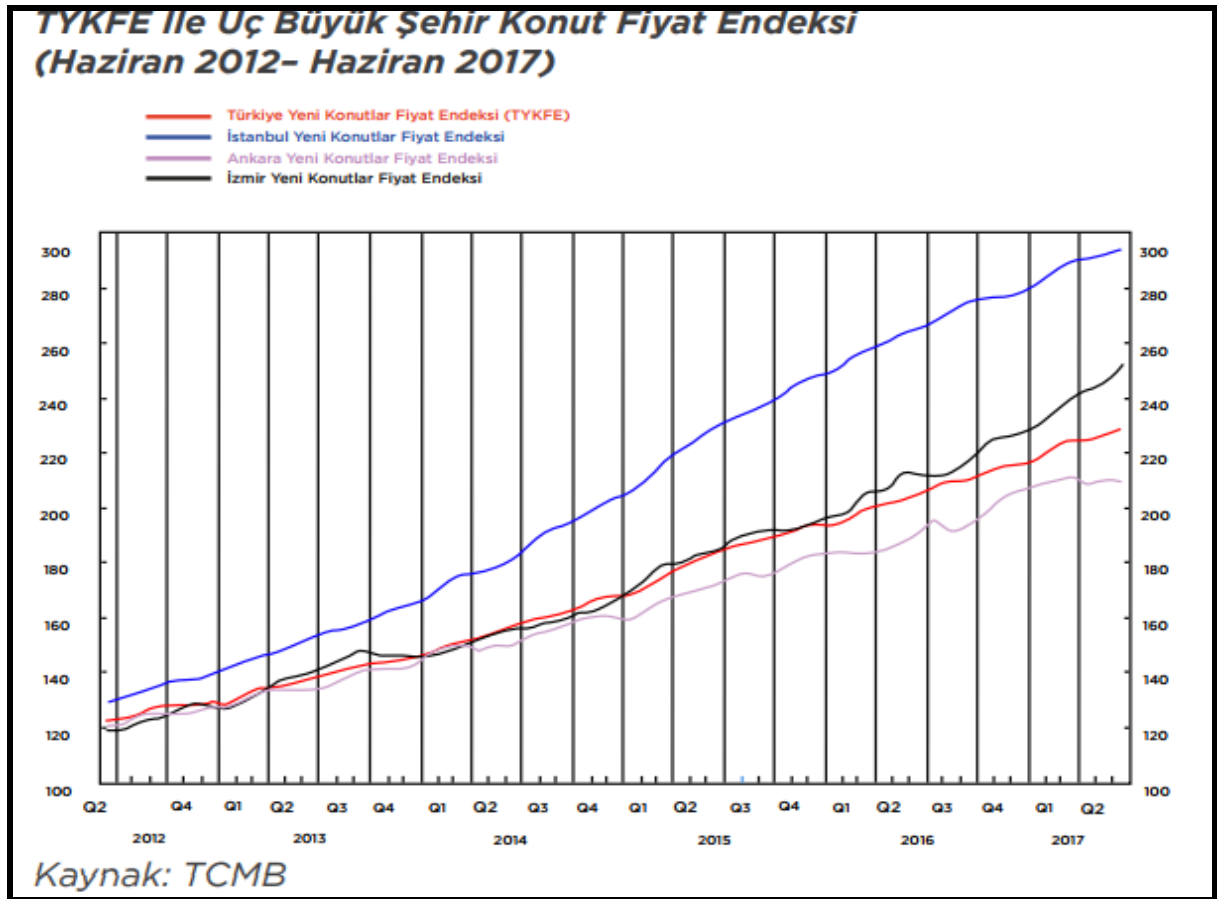
Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçim maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir. TCMB 2010 yılından beri ülkemiz de ki konut fiyatlarına yönelik iki endeks hazırlayarak önemli bir boşluğu doldurmuştur. Bu endekslerden birincisi 'Türkiye Konut Fiyatları Endeksi' diğeri ise 'Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi'dir.



Türkiye Konut Fiyatları Endeksi(TKFE) ile üç büyük(İstanbul, Ankara, İzmir) şehrin konut fiyat endekslerini karşılaştırdığımızda ise İstanbul konut fiyat endeksinin 2012 yılı 3. Çeyreğinden sonra TKFE'den farklılaşarak daha hızlı bir momentum yaşadığı görülmektedir. Ancak bu ayrışma ve momentum hızı 2016 yılı 3. Çeyreğinden sonra yavaşlamaya başlamıştır.

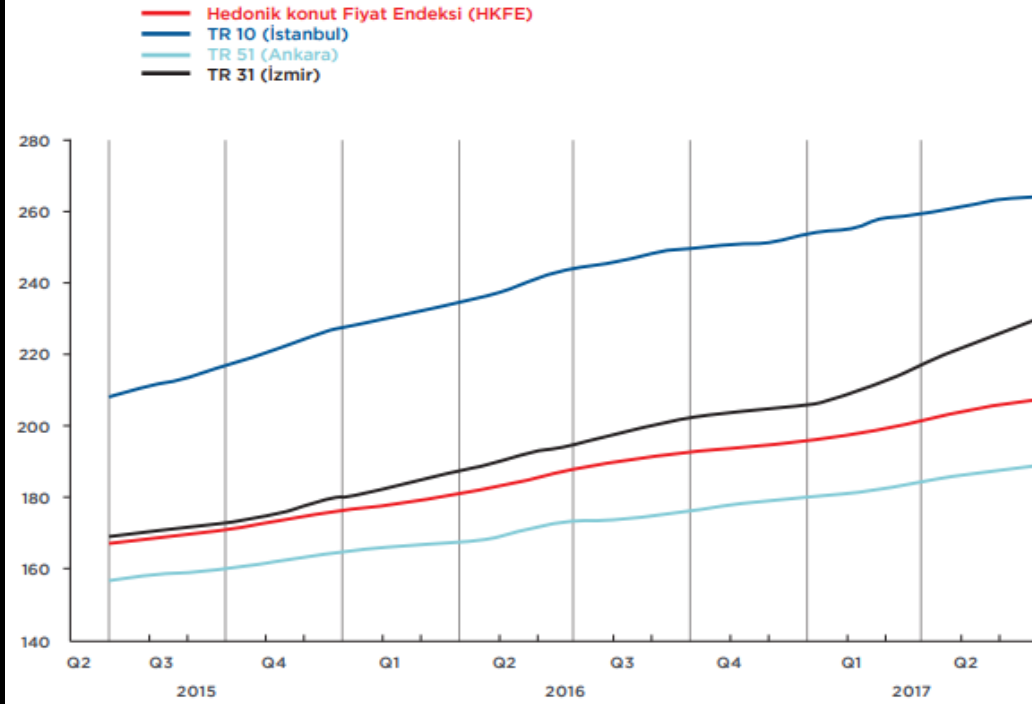
İzmir konut fiyat endeksi 2016 yılı 4.çeyreğine kadar TKFE ile oldukça benzer bir hareket sergilemekteyken bu tarihten sonra hızlı bir hareket ile Türkiye ortalamasının üzerine çıkmıştır. Ankara konut fiyat endeksi ise üç büyük şehir içinde TKFE ortalamasının altında kalan tek şehir olmuştur.

Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde Bir önceki aya göre en hızlı artışı Şubat 2017’de yaptığını görmekteyiz. En düşük artış dönemleri ise Ağustos 2016 ve Nisan 2017’de meydana gelmiştir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir. Türkiye Yeni Konut Endeksi (TYKFE) ile üç büyük şehir konut fiyat endeksini analiz ettiğimiz de ise İstanbul’un yukarıda ifade ettiğimiz (TKFE) endekse benzer bir hareketi burada da tekrarladığını görmekteyiz TYKFE de dikkat çeken diğer bir nokta da Ankara TYKFE endeksinin 2014 yılı 2. Çeyreğinden bu yana fiyat artışının Türkiye ortalamasının altında kalmasıdır.



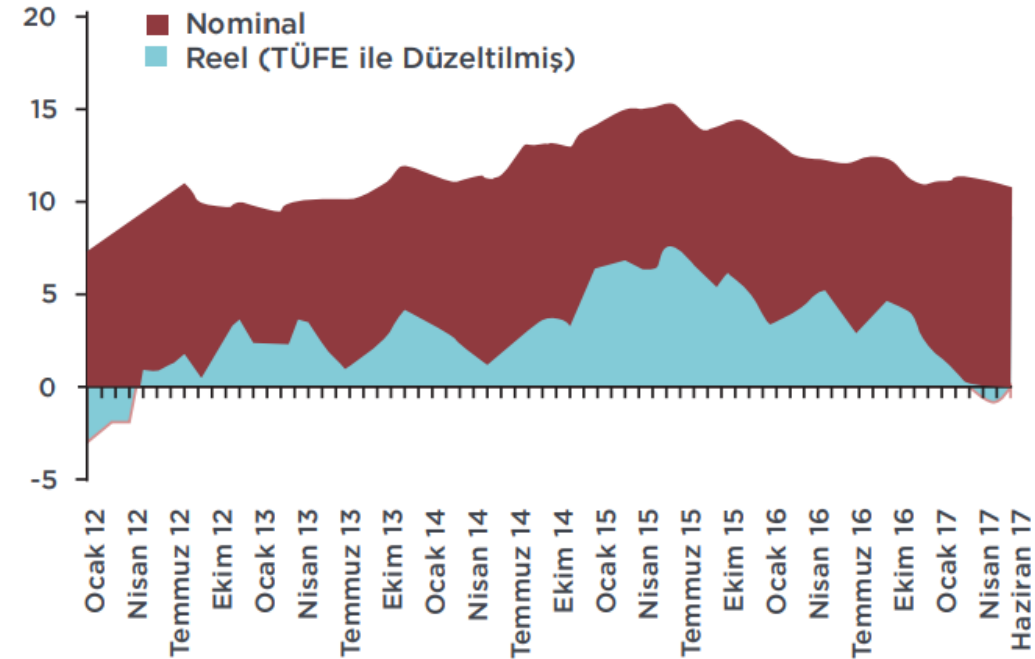
TCMB tarafından hesaplanan KFE’nin kalite etkisinden ayrıştırılması amacıyla hedonik regresyon analizi kullanılarak Hedonik Konut Fiyat Endeksi’ni hesaplamaktadır. Sonuçlara göre, Türkiye genelinde konut fiyatlarında meydana gelen nominal artışın yaklaşık dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı söylenebilir.

Hedonik Konut Fiyat Endeksi ve Üç Büyük Şehir (Haziran 2017)



Kaynak: TCMB

Reel Hedonik Konut Fiyat Endeksi (Haziran 2017)



Kaynak: TCMB

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 0,76 oranında artarak 207,03 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre ise %10,80 oranında artmıştır.

Ülkemiz Konut Piyasasını daha iyi analiz etmek için pazarın en yoğun olduğu üç büyük (İstanbul-Ankara-İzmir) ilimizdeki fiyat değişimleri takip edilmelidir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,17, 0,43 ve 1,98 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 8.41, 9.08 ve 17.99 oranlarında artış göstermiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Ana Gayrimenkul:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Akçaburgaz mahallesi, 180 ada, 24.935,00 m² alanlı 1 parsel üzerinde kayıtlı "Market Binası Beş Adet A Beş Tipi ve Dört Adet A Üç Tipi Apartman Bloku " vasıflı taşınmazlardır.

Parsel; geometrik olarak amorf bir yapıya ve topoğrafik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde 3 farklı tipte inşa edilen (A3 Tipi A Beş Tipi ve Market Binası) 10 adet binadan oluşan Yeditepe Sitesi bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu sitede; ayrık nizamda 10 adet blok betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 1 ila 9 no.lu bloklar "Bodrum + zemin + 3 normal kat" olmak üzere toplam 5 kat ve 10 blok no.lu market binası "bodrum + zemin kat" olmak üzere toplam 2 kat olarak projelendirilip, inşa edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 10. Blok market binası, parselin kuzeyinde bulunmakta olup, kuzeydoğu yönde Yeditepe Bulvarına, kuzeybatı yönde Erguvan Sokağına cephelidir.

Ana Gayrimenkul Özellikleri

Yapı Tarzı	Betonarme	Hidrofor	Mevcut
Yapı Nizamı	Ayrık	Asansör	Yok
Yapı Sınıfı	III B	Jeneratör	Mevcut
Kullanım Amacı	Konut + Ticarethane	Intercom Tesis	Mevcut
Elektrik	Şebeke	Yangın Tesisatı	Mevcut
Su	Şebeke	Otopark	Mevcut
Isıtma Sistemi	Merkezi Kalorifer	Güvenlik	Mevcut
Kanalizasyon	Şebeke	Manzara	Manzarası Yok
Su Deposu	Mevcut	Cephe	Tüm Cephe



Taşınmazların Onaylı Mimari Projesine göre kullanımı ve alanları:

10.Blok 1. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan Depo wc Bodrum:

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen bodrum katta konumlanmakta olup, kuzeybatı ve kuzeydoğu yönde açık cephelidir. Taşınmaz toplam ~578 m² brüt kullanım alanlı olup, fiilen market olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır.

Duvarlar soğutucu dolaplar ve raflar ile kapatılmıştır. Market içerisinde klima sistemi bulunmaktadır. Marketin bir bölümü kiracıların talepleri doğrultusunda değişik kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede marketin iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

10. Blok 2. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, batı ve doğu yönlerine cephelidir. Taşınmaz toplam ~52 m² brüt kullanım alanlı olup fillen, 3 no.lu bağımsız bölüm ile birleştirilerek eczane olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Dükkanın batı cephesi kiracının talebi doğrultusunda kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

10. Blok 3. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, kuzey ve doğu yönlerine cephelidir. Taşınmaz toplam ~35 m² brüt kullanım alanlı olup, fillen 2 no.lu bağımsız bölüm ile birleştirilerek eczane olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Dükkanın batı cephesi kiracının talebi doğrultusunda kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

10. Blok 4. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, doğu yönüne cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m² brüt kullanım alanlı olup, fillen kuru temizleme dükkanı olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

10. Blok 5. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, kuzey ve doğu yönlerine cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m² brüt kullanım alanlı olup, fillen bayan butik olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

10. Blok 6. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, kuzey ve batı yönlerine cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m² brüt kullanım alanlı olup, fillen erkek kuaförü olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır.

Yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

10. Blok 7. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, batı yönüne cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m² brüt kullanım alanlı olup, fillen 8 ve 9 nolu bağımsız bölümler ile birleştirilerek bayan kuaförü çamaşırhanesi olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

10. Blok 8. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, güney yönüne cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m² brüt kullanım alanlı olup, fillen 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümler ile birleştirilerek bayan kuaförü olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Dükkanlar kiracının talebi doğrultusunda kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

10. Blok 9. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, kuzey yönüne cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m² brüt kullanım alanlı olup, fillen 8 ve 10 no.lu bağımsız bölümler ile birleştirilerek bayan kuaförü olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zemini seramik kaplamadır. Dükkanlar kiracının talebi doğrultusunda kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

10. Blok 10. Bağımsız Bölüm no.lu Dükkan:

Değerleme konusu taşınmaz projesinde ve fiilen zemin katta konumlanmakta olup, kuzey ve batı yönlerine cephelidir. Taşınmaz toplam ~17 m² brüt kullanım alanlı olup, fillen 8 ve 9 no.lu bağımsız bölümler ile birleştirilerek bayan kuaförü olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zeminlerin tamamı seramik kaplamadır. Dükkanlar kiracının talebi doğrultusunda kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır. Taşınmazın mevcut hali ve teknik donanımının yapının tamamlayıcı unsurları olduğu varsayılarak teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Site içinde konumlu olmaları,
- Nezih bir bölgede konumlu olmaları,
- Kat mülkiyetli olmaları,

Olumsuz Faktörler

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

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile Gelir Kapitalizasyonu yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır.

Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır. Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir. Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Geliştirme Yöntemi Yaklaşımı:

Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılır. 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.

Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiki verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır. Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özellikler taşıyan satışa ve kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller temin edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerler

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 10 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazların niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde ve bölgede yer alan cadde üzerinde konumlu dükkanların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu dükkanların aylık kira bedellerinin 58-66,-TL/m² arasında olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede bulunan dükkan ve işyerleri için brüt kira çarpanı 16 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kat	Brüt Alan M ²	Birim Kira Değeri TL/m ²	Aylık Kira Değeri TL/m ²	Yıllık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı (Yıl)	Piyasa Değeri (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	Zemin	578	66	38.148	457.776	16	7.324.416
2	Dükkan	Zemin	52	58	3.016	36.192	16	579.072
3	Dükkan	Zemin	35	65	2.275	27.300	16	436.800
4	Dükkan	Zemin	17	65	1.105	13.260	16	212.160
5	Dükkan	Zemin	17	65	1.105	13.260	16	212.160
6	Dükkan	Zemin	17	65	1.105	13.260	16	212.160
7	Dükkan	Zemin	17	65	1.105	13.260	16	212.160
8	Dükkan	Zemin	17	58	986	11.832	16	189.312
9	Dükkan	Zemin	17	58	986	11.832	16	189.312
10	Dükkan	Zemin	17	65	1.105	13.260	16	212.160
TOPLAM					50.936	611.232		9.779.712

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

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

4.12 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır.

1- Re/Max Nova (Tel: 0 212 672 00 48)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Koza Mahallesi, Bahçeşehir Kozapark projesinde bulunan Bodrum + zemin kat konumlu 103m² dükkanın aylık 8.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim fiyat=77,60 TL/m²)

2- Coldwell Banker Turkuaz (Tel: 0 212 853 16 16)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Akçaburgaz mahallesinde Zemin kat + asma kat konumlu 325m² dükkanın aylık 15.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal için pozitif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. (Birim fiyat=51,92 TL/m²)

3- Demay Satış Ofisi (Tel: 0 212 853 00 31)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Alkent 2000 Mahallesi Demir La Vida projesinde, zemin kat + asma katlı 480m² dükkanın aylık 26.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal için pozitif yönde %25 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. (Birim fiyat=60,93 TL/m²)

4- MY GROUP Gayrimenkul (Tel: 0 212 856 03 03)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Pınartepe mahallesinde Bodrum + zemin + asma katta yer alan 135 m² alana sahip dükkanın 10.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal için pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. (Birim fiyat=80,00 TL/m²)

5- Teknik Emlak (Tel: 0 212 623 00 23)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Orhangazi mahallesinde zemin katta yer alan 36 m² alana sahip dükkanın 3.500 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal için negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. (Birim fiyat=78,75 TL/m²)

6-Realty World Kozapark (Tel: 0 212 803 13 00)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Koza mahallesinde Zemin, Asma kat, konumlu 17.500 TL/Ay kiracılı 285 m² alana sahip işyerinin 4.200.000TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. (Birim satış fiyat=13.263,00 TL/m²) (Birim kira fiyat=55,26TL/m²)

7- Re/Max Delta Gayrimenkul Ltd. (Tel: 0 212 858 04 36)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Akçaburgaz mahallesinde Bodrum, Zemin, Asma kat, 1 normal kattan oluşan 2.000 m² alana sahip işyerinin 3.850.000 USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal için pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. (1USD=3,90TL) (Birim fiyat=8.108,00 TL/m²)

8-Acro Yatırım (Tel: 0 212 669 59 54)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Koza mahallesinde Zemin kat, konumlu 15.500 TL/Ay kiracılı 210 m² alana sahip işyerinin 2.790.000TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payı bulunmaktadır. (Birim satış fiyat=11.957,00 TL/m²) (Birim kira fiyat=66,42 TL/m²)

9- Coldwell Banker Turkuaz (Tel: 0 212 853 16 16)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Akçaburgaz mahallesinde zemin ve 2 normal kattan oluşan 1.800m² alana sahip işyerinin 3.750,000 USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal için pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. (1USD=3,90TL) (Birim fiyat=8.775,00 TL/m²)

10- Fors Danışmanlık (Tel: 0 212 397 07 17)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Koza mahallesinde 3 kattan oluşan cadde cepheli 310 m² alana sahip müstakil işyerinin 5.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %20 pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal için negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. (Birim fiyat=13.572,00 TL/m²)

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde cepheli bakımlı dükkanların birim satış değerlerinin 8.000.-TL/m² ile 15.000.-TL/m²; arasında aylık birim kira değerlerinin de 50.-TL/m² ile 80.-TL/m² arasında değiştiği gözlenmiştir.

4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

B.B NO	NİTELİK	KAT	BRÜT ALAN m ²	BİRİM DEĞER TL/m ²	PİYASA DEĞERİ (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	Zemin	578	12.500	7.225.000
2	Dükkan	Zemin	52	11.850	616.200
3	Dükkan	Zemin	35	12.300	430.500
4	Dükkan	Zemin	17	12.300	209.100
5	Dükkan	Zemin	17	12.300	209.100
6	Dükkan	Zemin	17	12.300	209.100
7	Dükkan	Zemin	17	12.300	209.100
8	Dükkan	Zemin	17	11.600	197.200
9	Dükkan	Zemin	17	11.600	197.200
10	Dükkan	Zemin	17	12.300	209.100
				TOPLAM	9.711.600

Taşınmazların yasal kullanım alanı üzerinden birim satış değeri hesaplanarak KDV hariç toplam satış değeri de; 9.711.600,-TL olarak hesaplanmıştır.

4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan dükkanların kira bedelleri incelenmiş emsallerle benzer özelliklerdeki ve cadde cepheli dükkanların cephesine göre aylık birim kira değerleri tespit edilmiştir.

Taşınmazların alanları, mimari ve fiziksel özellikleri, cephe ve reklam kabiliyetleri ile kullanım amaçları göz önünde bulundurularak on adet bağımsız bölüm için aylık 58-66,-TL/m² arasında değişen kira bedelleri takdir edilmiştir.

B.B NO	Nitelik	Kat	Brüt Alan m ²	Birim Kira TL/m ²²	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	Zemin	578	66	38.148	457.776
2	Dükkan	Zemin	52	58	3.016	36.192
3	Dükkan	Zemin	35	65	2.275	27.300
4	Dükkan	Zemin	17	65	1.105	13.260
5	Dükkan	Zemin	17	65	1.105	13.260
6	Dükkan	Zemin	17	65	1.105	13.260
7	Dükkan	Zemin	17	65	1.105	13.260
8	Dükkan	Zemin	17	58	986	11.832
9	Dükkan	Zemin	17	58	986	11.832
10	Dükkan	Zemin	17	65	1.105	13.260
TOPLAM					50.936	611.232

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

B.B NO	Nitelik	Kat	Brüt Alan m ²	Birim TL/m ²	Sigortaya Esas Değer (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	Zemin	578	800	462.400
2	Dükkan	Zemin	52	800	41.600
3	Dükkan	Zemin	35	800	28.000
4	Dükkan	Zemin	17	800	13.600
5	Dükkan	Zemin	17	800	13.600
6	Dükkan	Zemin	17	800	13.600
7	Dükkan	Zemin	17	800	13.600
8	Dükkan	Zemin	17	800	13.600
9	Dükkan	Zemin	17	800	13.600
10	Dükkan	Zemin	17	800	13.600
TOPLAM					627.200

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, Değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Konu Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 10 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır

4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri 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 "Dükkan ve İş Yeri" olduğu düşünülmektedir.

4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

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

B.B NO	Nitelik	Kat	Brüt Alan m ²	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Piyasa Değeri (TL)	Gelir İndirgeme Yöntemi Sonucu Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	Zemin	578	7.225.000	7.324.416	7.274.000
2	Dükkan	Zemin	52	616.200	579.072	597.000
3	Dükkan	Zemin	35	430.500	436.800	433.000
4	Dükkan	Zemin	17	209.100	212.160	210.000
5	Dükkan	Zemin	17	209.100	212.160	210.000
6	Dükkan	Zemin	17	209.100	212.160	210.000
7	Dükkan	Zemin	17	209.100	212.160	210.000
8	Dükkan	Zemin	17	197.200	189.312	193.000
9	Dükkan	Zemin	17	197.200	189.312	193.000
10	Dükkan	Zemin	17	209.100	212.160	210.000
TOPLAM				9.711.600	9.779.712	9.740.000

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

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

5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

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

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

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, 180 ada, 1 parselde kayıtlı 10 adet bağımsız bölümün konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 28.12.2017 tarihli mevcut durum değerlerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;

9.740.000,-TL (Dokuzmilyonyediyüzkırkbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

11.493.200,-TL (Onbirmilyondörtüyüzdoksanüçbinikiyüz Türk Lirası)

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;

50.936,-TL (Ellimilyondokuzyüzotuzaltı Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;

60.104,-TL (Altmışmilyonyüzdört Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

ALİŞ : 1 USD: 3,8104-TL, 1 EURO: 4,5478-TL , SATIŞ : 1 USD: 3,8173-TL, 1 EURO: 4,5560-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

REHBER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emlak Bankası Konutları No:74
Fatih Cad. Emlak Bankası Konutları No:74
A3 Blok K:1 D:6 FATİH-İSTANBUL
Tel:0212 635 11 61-62 Fax: 0212 635 11 63
FATİH V.D 734 063 92 83

Aydil ÇEVEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407