



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

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

BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL

(10 Adet Dükkan)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2016-ALARKOGYO-8**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	04.11.2016 tarihli sözleşme
<b>BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO</b>	03.11.2016 - 8
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Akçaburgaz mahallesi, 180 ada, 1 parselde 9 adet "Dükkan" + 1 adet "Dükkan Depo Wc Bodrum" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'n ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	23.12.2016
<b>RAPOR TARİH VE NO</b>	28.12.2016 / 2016-ALARKOGYO-8
<b>SAHİBİ</b>	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>HİSSESİ</b>	Tam
<b>TAPU İNCELEMESİ</b>	<p>13.12.2016 tarihinde, 16:51-17:10 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki şerh/irtifak ve beyan kayıtları bulunmaktadır.</p> <p style="text-align: center;"><b>10 adet bağımsız bölüm üzerinde müştereken;</b></p> <p><b>İrtifak:</b> 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 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 İlgili hakkın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır).</p> <p><b>İrtifak:</b> 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 (29.03.1995 tarih, 3857 yev.ile).</p> <p><b>İrtifak:</b> 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 (29.03.1995 tarih, 3857 yev.ile).</p> <p><b>İrtifak:</b> 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 (29.03.1995 tarih, 3857 yev.ile).</p> <p><b>İrtifak:</b> 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 (29.03.1995 tarih, 3857 yev.ile). (Yukarıdaki 4 irtifak ilgili 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).</p> <p><b>İrtifak:</b> İski lehine 705.00 m<sup>2</sup>'lik kısımda irtifak vardır. Malik/Lehdar : İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi (İSKİ) (08.06.1998 tarih, 4269 yev.ile).</p>

	<p>(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).</p> <p><b>Beyan:</b> 1764 ve 1784 sahifelerdeki 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).</p> <p>(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)</p> <p><b>Beyan:</b> Yönetim Planı 02.01.1996 tarih, 0 yev.</p> <p><b>Beyan:</b> Yönetim Planı Değişikliği : Toplu Yapı Yönetim Planı (02.03.2012 tarih, 4073 yev.ile)</p> <p>(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)</p> <p><b>1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;</b></p> <p><b>Şerh:</b> 210000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllık 30.000 tl) (19.08.2014 tarih, 17989 yev.ile)</p> <p>Tapu yetkililerinden edinilen bilgiye göre şerh, Migros Ticaret A.Ş. lehine ve 15.08.2014 tarihinden başlayarak 7 yıl süre için geçerlidir.)</p> <p>(İlgili şerh rapor tarihi itibariyle 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 İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)</p> <p><b>2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde;</b></p> <p><b>Şerh:</b> 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)</p> <p>(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 şerhin 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.)</p>
<b>İMAR DURUMU</b>	<p>Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.</p> <p>"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', ayrık nizam, 2 kat, E:0,15; havza dışında kalan kısım ise TAKS:0,25 E:1,00, ayrık nizam, 4 kat, 'Konut Alanı' imar koşulları'na sahiptir.</p> <p>İlgili plan notlarında yerleşik alan sınırları dışında kalan ve uzak mesafeli</p>

	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.
<b>KISITLILIK HALİ</b>	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
<b>DEĞERİ</b>	<b>KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 7.824.000,-TL</b> (YEDİMİLYÖNSEKİZYÜZYİRMİDÖRTBİNTÜRKLİRASI) <b>KDV HARİÇ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ:</b> <b>46.896,-TL</b> (KIRKALTIBİNSEKİZYÜZDOKSANALTITÜRKLİRASI) <b>KDV HARİÇ TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ:</b> <b>55.337,- TL</b> (ELLİBEŞBİNÜÇYÜZOTUZYEDİTÜRKLİRASI)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	ALİ YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)
<b>RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1-2 Rapor Türü	6
1-3 Raporu Hazırlayanlar	6
1-4 Değerleme Tarihi	6
1-5 Dayanak Sözleşmesi	6
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1-7 Şirket Bilgileri	7
1-8 Müşteri Bilgileri	7
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
<b>2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>7</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	7
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	7
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	8
2-4 İşin Kapsamı	8
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>8</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	8-...-13
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	14
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	14-15-16
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	16
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	17
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	17
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	17-...-25
3-8 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	25-26
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	26
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	26-27
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	27-...-30

<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>30</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	30-31-32
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>32</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	32
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	32
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	33
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	33
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	33
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	33
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	33
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	34
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	34
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	34
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	35
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	35
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	36
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	36
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	36
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	36
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	36
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>36</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	36-37
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	37
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
6-4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	37
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>37-38</b>

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

## BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ

### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2016 tarihinde 2016-ALARKOGYO-8 rapor no ile tanzim edilmiştir.

### 1-2 Rapor Türü

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

### 1-3 Raporu Hazırlayanlar

28.12.2015 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK (SPK Lisans No: 402973)** tarafından taşınmazlar mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No:400364)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### 1-4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali YUMUŞAK tarafından gayrimenkul mahallinde 14.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

### 1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

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

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

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

**Şirket Unvanı :** Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

Bu değerlendirme raporu; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Akçaburgaz mahallesi, 180 ada, 1 parselde 9 adet "Dükkan" + 1 adet "Dükkan Depo Wc Bodrum" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan taşınmazların günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

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

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

#### **İstanbul İli Genel Veriler**



(İstanbul İl Haritası)





(Büyükçekmece İlçe Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz geçen tek şehirdir. tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kısmetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın

merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hıristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hıristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

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

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltelerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penepren ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneprenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penepren) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler ( hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Sođu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Penepren geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepreni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir penepren söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır.

### **İklim**

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

## Bitki Örtüsü

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

## Kültür

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşatıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

## Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur. İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi



ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

## **Ekonomi**

İstanbul, üç imparatorluğa başkentlik yapma özelliğinin yanı sıra, her dönem ekonomik merkez olma özelliğini de koruyan az sayıda şehirden biri. Şehir, 1923'te kurulan yeni cumhuriyete siyasi anlamda başkent olmamasına rağmen, ekonomik merkez olma özelliğini her zaman sürdürmüş ve ülkenin kaderini belirleyen konumunu asla kaybetmemiştir. Kentin ekonomisine ve iş yaşamına kısaca bakacak olursak, bugün İstanbul'un Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'i İstanbul'da bulunuyor. İstanbul hem iç hem de dış ticarete merkezi bir öneme sahip. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26.5'ine ulaşıyor ve ticaret sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumunda. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değer yüzde 27'si İstanbul'a aittir. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumundadır. İstanbul'un ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturuyor. İstanbul, turizmin merkezi olması açısından ve özellikle de kongre turizmi açısından büyük bir şansa sahip bulunuyor. Otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. İstanbul, ülke hava taşımacılığının da merkezi durumundadır. Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasında da Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'a hizmet veriyor... Türkiye'de sayıları 153 olan müzelerin 14'ü İstanbul'da ve bu müzelerde bulunan 2 milyon 400 bin mevcut eserin yüzde 34'ü İstanbul müzelerinde sergileniyor. Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörler aldı. Sanayideki bu duruma karşılık para piyasalarının kalbi artan bir tempoyla hep İstanbul'da atıyor. Coğrafi konumu itibarıyla İstanbul'da günün ilk 4 mesai saati Asya ülkeleriyle, diğer 4 saati Avrupa ülkeleriyle çakışıyor. Bu da İstanbul'a doğal bir finansal merkez olma konumu getiriyor. Bugün mevduatların yüzde 35'e yakını İstanbul'da toplanıyor ve kredilerin yüzde 33'ü İstanbul'da kullanılıyor. Sigorta şirketlerinin neredeyse hepsinin merkezi İstanbul'dadır. Serbest Bölge niteliği de taşıyan Menkul Kıymetler Borsası, İstanbul merkezli ve hızla dünyanın sayılı borsaları arasında yükseliyor. Ayrıca bir altın borsası var. Leasing, factoring, özel finans kurumları gibi finans kuruluşlarının merkezi de İstanbul'da ve özellikle, liberalleşen para piyasaları ile birlikte İstanbul, bir finans merkezi olma yolunda hızla ilerliyor. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın İstanbul'a taşınması kararının, şehri dünya çapında bir finans merkezine dönüştürmesi bekleniyor.

## **Nüfus ve Demografik Yapı**

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.657.434 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2015 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 65'i (9.527332) Avrupa Yakası; % 35'i de (5.130.102) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondulu mahalleleri oluşturmuştur.

## **Büyükçekmece İlçesi Genel Veriler**

İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Avcılar, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 km<sup>2</sup>'dir.



Büyükçekmece'de Türkiye'nin 1., Avrupa'nın 3. en yüksek TV kulesi, Türkiye'nin en büyük sergi alanı TÜYAP bulunmakta ve Büyükçekmece yazlık kent olduğu için uzun bir sahili, alışveriş merkezi, çarşısı, tarihi eserleri, 5 yıldızlı hotelleri, tiyatrosu, spor salonları, parkları ve su parkı vardır. Büyükçekmece İlçesi, Türkiye'nin 7 bölgesinden biri olan Marmara Bölgesi içindeki İstanbul İlinin batı yakasında, Marmara Denizi kıyısında bulunmaktadır. 18.145 ha alansal büyüklüğe sahip olan ilçenin kuzeyinde Çatalca ve Arnavutköy İlçeleri, doğusunda Esenyurt İlçesi, güneyinde Beylikdüzü İlçesi ve Marmara Denizi, batısında ise Silivri İlçesi bulunmaktadır. Bu konum içerisindeki ilçe İstanbul İli'nin %3,35'ini kaplamaktadır. Büyükçekmece, Marmara denizinde kendi adını taşıyan körfezin doğu kıyısında ve yine kendi adını taşıyan 29 km<sup>2</sup>'lik alana sahip Büyükçekmece lagün gölünü içine alan bir yerleşim merkezidir. Büyükçekmece, İstanbul'un temiz ve iyi düzenlenmiş 25 km uzunluğundaki sahil şeridinde sahip olan önemli sayfiye merkezlerinden biri olma özelliğinin yanı sıra tarihin bıraktığı mirasa sahip çıkan yaklaşımıyla geçmişten geleceğe köprü özelliği taşıyan; şehircilik açısından bakıldığında yerleşim, imar, altyapı, çevre sorunlarını şehircilik donanımı ile çözmüş, gelişen çehresiyle bir dünya kenti olmaya aday bir ilçedir. 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibari ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarsinan, Kumburgaz, Celaliye Kamiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınarteppe Mahallesi, Kıraç İlk Kademe Belediyesinin de Hadımköy TEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesine bağlanmıştır. Bu sınırlar itibari ile Büyükçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür. Ekonomik yapı olarak Büyükçekmece ticaret, endüstri ve eğitim sektörlerinde önemli oluşumları bünyesinde toplamış, kendini 21. yy. 'a hazırlamış, çağdaşlaşmanın sınırsız olacağı düşüncesi ile de tüm yeniliklere ve gelişmelere açık bir ilçedir. Büyükçekmece, modernleşme öncesinde tarım ve balıkçılığa dayalı bir ekonomik yapıya sahipken; son 20 yıl itibariyle özellikle turizm, sanayi, eğitim alanlarında önemli oluşumları bünyesinde toplaması nedeniyle ekonomik yönden gelişim ve canlılık kazanmıştır. Büyükçekmece'de kurulan dünyanın 17'nci, Avrupa'nın 4'üncü büyük TV kulesi, Tüyap Fuar ve Kongre Merkezi, Türkiye'nin ve İstanbul'un en büyük kültür kompleksi olma özelliğine sahip Atatürk Kültür Merkezi (AKM) , 20.000 kapasiteli stadyumu , 5 yıldızlı otelleri, sanayi ve ticaret kuruluşları ile bölgenin ekonomik yapısına önemli katkılar sağlamıştır. Büyükçekmece, modern şehircilik anlayışıyla yapılandırılmış sahil şeridi, Marmara denizi kıyısındaki güzide kumsalları, gölü ve doğal yaşamın korunduğu alanlarıyla, kültür ve sanat festivalleri, ulusal ve uluslar arası fuarlara ev sahipliği yapmasıyla, restorasyon ve bakım çalışmaları neticesinde ışığı artan tarihi eserleri ile, tüm Türkiye'yi kucaklayan yöre evleri ve yöresel tatlılarıyla İstanbul'un gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Özellikle civar ilçelerdeki ziyaretçiler başta olmak üzere, günlük gezi ve etkinlikler için tercih edilen bölgeler arasında hızla yükselmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Büyükçekmece ilçesinin Toplam Nüfusu 231.064 kişidir. İlçe sınırları dahilinde; 27 Adet Devlet ilköğretim okulu, 7 adet Özel ilköğretim, 1'i vakıf olmak üzere toplam 30 adet Anaokulu, 14 Adet lise ve 10 Adet Özel Lise, 3 Üniversite bulunmaktadır. Büyükçekmece, TEM ve D100 karayolu ile doğu da İstanbul şehir merkezine batı da Avrupa'ya bağlanmaktadır. Atatürk Havalimanı'na 30 Km., Özel Hezarfen Havaalanına ise 10 Km. uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı, İETT otobüslerinin Yenibosna, Mecidiyeköy ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Deniz yolu ile de İstanbul merkeze ulaşım bulunmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyükçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir. 2007 yılı verilerine göre toplu taşımacılığın yaklaşık % 88,30'u otobüslerle sağlanmaktadır. Geri kalan kısmı ise deniz otobüsleri, minibüsler ve diğer toplu taşıma araçları ile yapılmaktadır. Her ne kadar sık bir ulaşım ağı oluşturulmuş olsa dahi daha yoğun debili taşıma yapabilen araçlara ihtiyaç duyulmaktadır. Bunların başında raylı taşımacılık gelmektedir.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>SAHİBİ VE HİSSESİ</b>	: ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İSTANBUL-BÜYÜKÇEKMECE
<b>BUCAĞI</b>	: -
<b>MAHALLESİ</b>	: AKÇABURGAZ
<b>SOKAĞI</b>	: -
<b>MEVKİİ</b>	: ÇAKMAKTARLA SIRTÖYALTI BALDIRAN
<b>PAFTA NO</b>	: 2
<b>ADA NO</b>	: 180
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: MARKET BİNASI BEŞ ADET A BEŞ TİPİ VE DÖRT ADET A ÜÇ TİPİ APARTMAN BLOKU
<b>B.B. NİTELİĞİ</b>	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
<b>BLOK NO</b>	: 10
<b>KAT/ BB.NO</b>	: ZEMİN/Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
<b>ARSA ALANI</b>	: 24.935,00 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
<b>YEVMIYE NO</b>	: 28233
<b>CİLT NO</b>	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
<b>SAHİFE NO</b>	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 27.12.2013
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	: Kat mülkiyeti <input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>

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

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

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

13.12.2016 tarihinde, 16:51-17:10 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme 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 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 ile)



(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, 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 İlgili 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 (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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 ile 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;**

**Şerh:**

210000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllık 30.000 tl) (19.08.2014 tarih, 17989 yev.ile)

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

(İlgili şerh rapor tarihi itibariyle 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 İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**2 no.lu 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 ile)

(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 şerhin 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.)

**Not: Bu bölümde belirtilen takyidat kayıtları TAKBİS belgesinden aynen aktarılmış olup, kelime veya imla hataları tamamen belgelerden kaynaklanmaktadır.**

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

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



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların ALSİM ALARKO SANAYİ TESİSLERİ ve TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken 27.12.2013 tarih, 28233 yevmiye numaralı satış işlemi ile ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. lehine tescil edildiği görülmüştür.

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

Tapu kayıtlarına göre "Market Binası Beş Adet A Beş Tipi ve Dört Adet A Üç Tipi Apartman Bloku" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan 9 adet "Dükkan" + 1 adet "Dükkan Depo wc Bodrum" nitelikli taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Kat mülkiyetli taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir.

### 3-7 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

## TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

### Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

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

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

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016					
Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016					
Göstergeler	YIL			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 <sup>1)</sup>	2014 <sup>1)</sup>	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,2

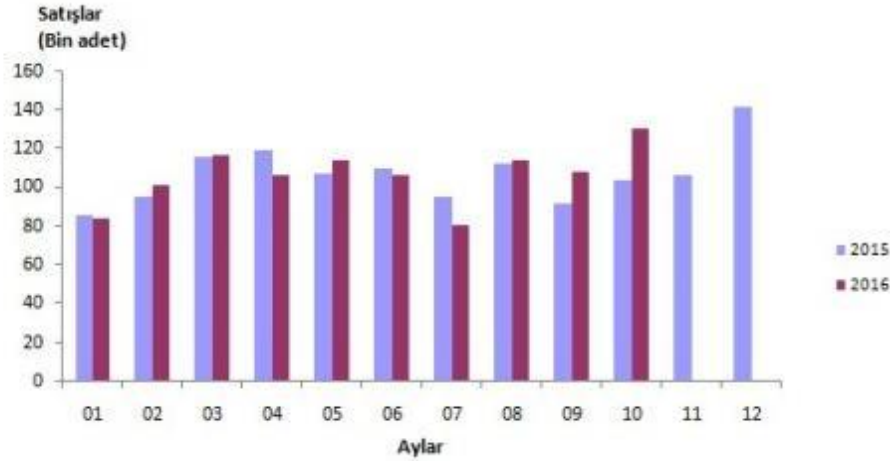
<sup>1)</sup> Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir. Kaynak: TÜİK

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

### **Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı**

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

### **Konut satış sayıları, 2015-2016**



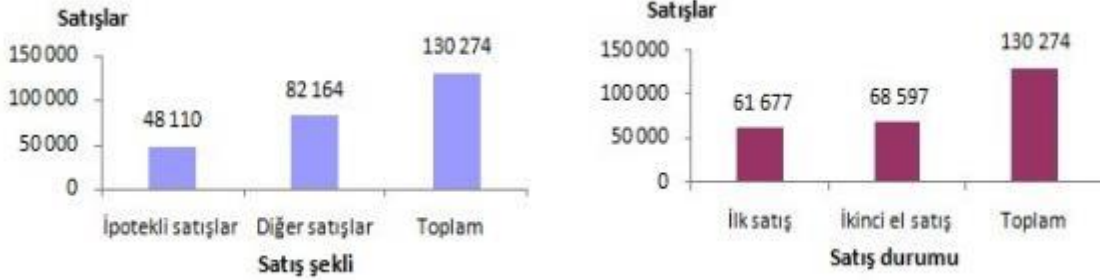
### **İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.**

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

### **Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.**

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

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



### Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

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

### İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

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

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

## Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

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

### Fırsatlar:

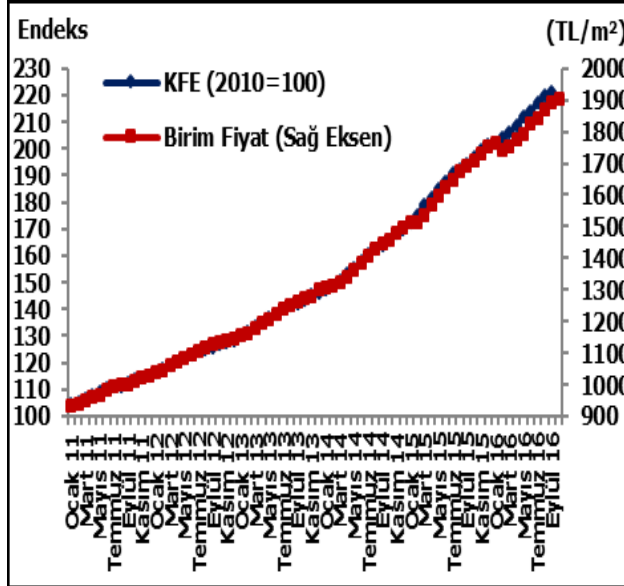
- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi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

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

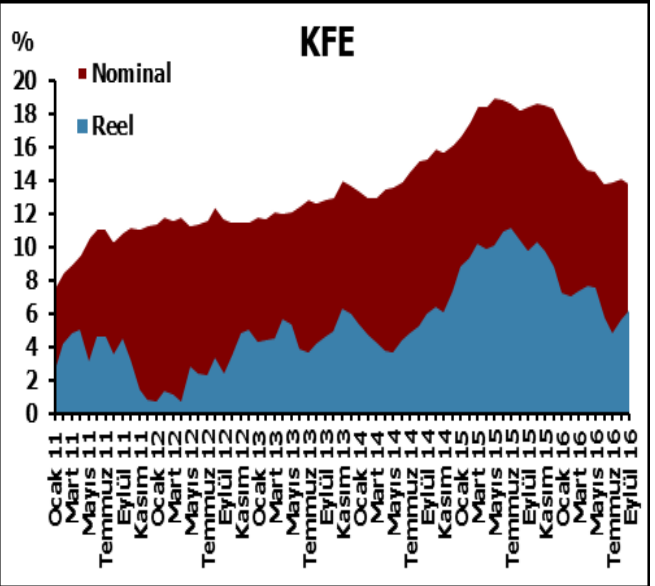
### Konut Fiyat Endeksi (KFE)

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

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



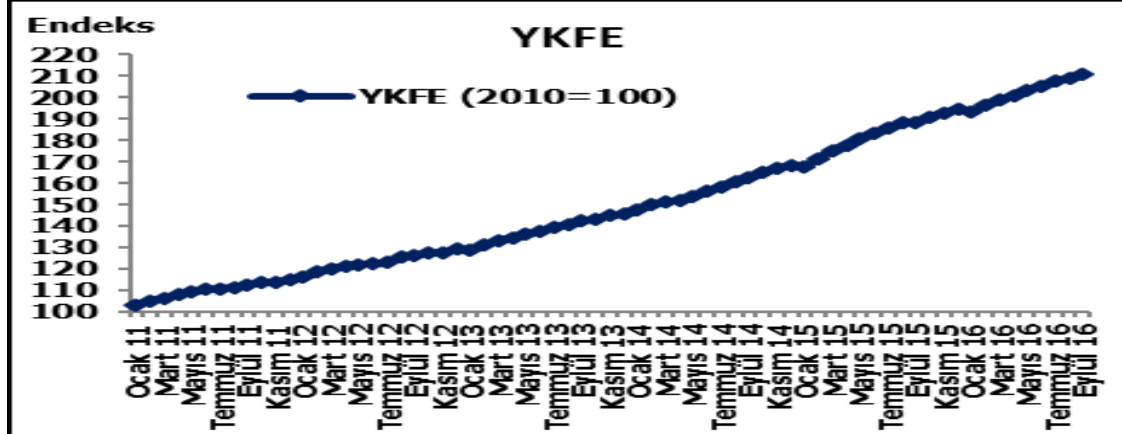
Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



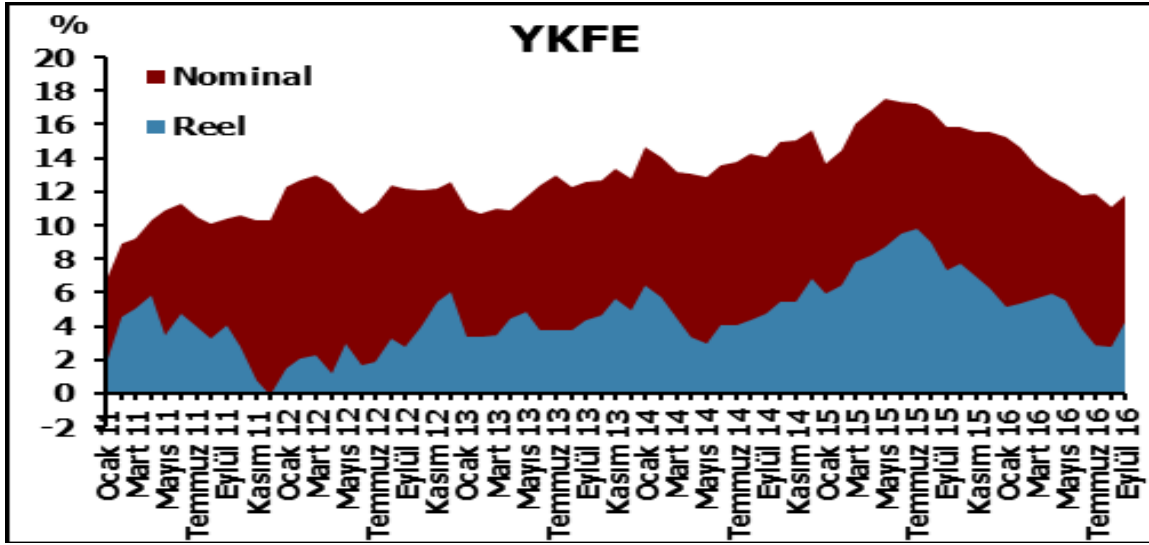
### Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

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

Grafik I.3. YKFE Grafik



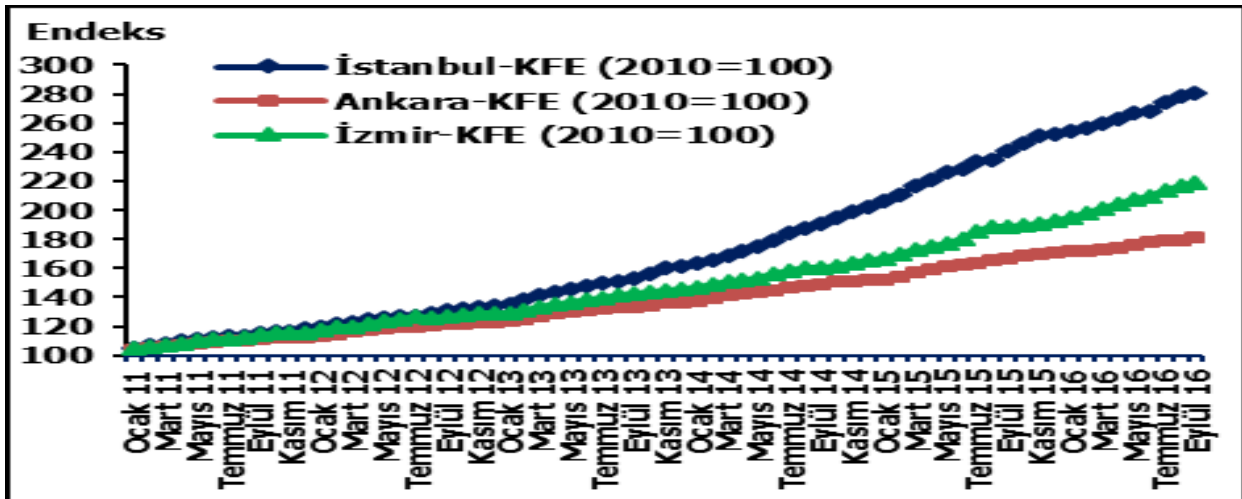
#### I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



#### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

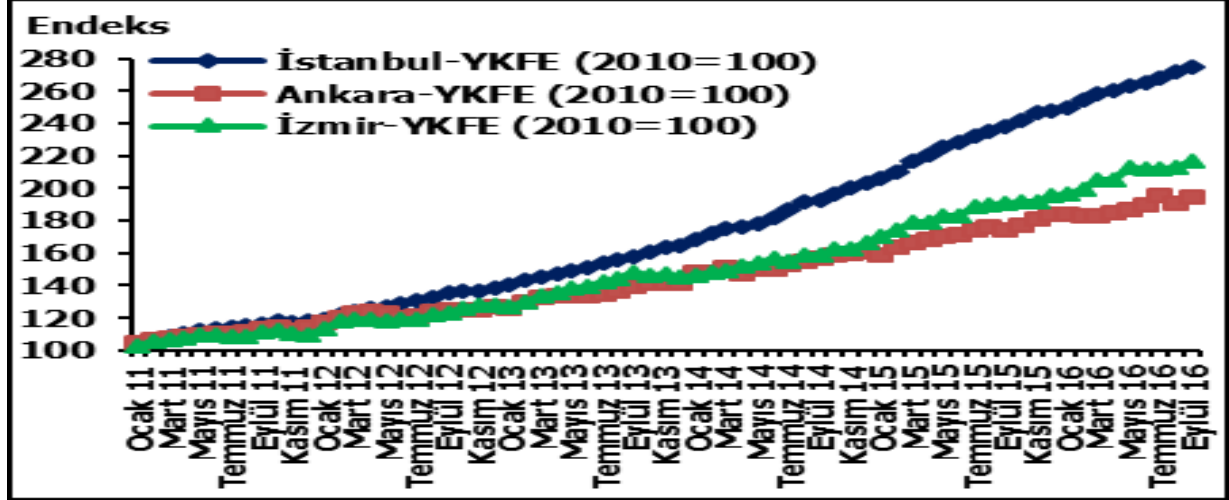
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de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

#### Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



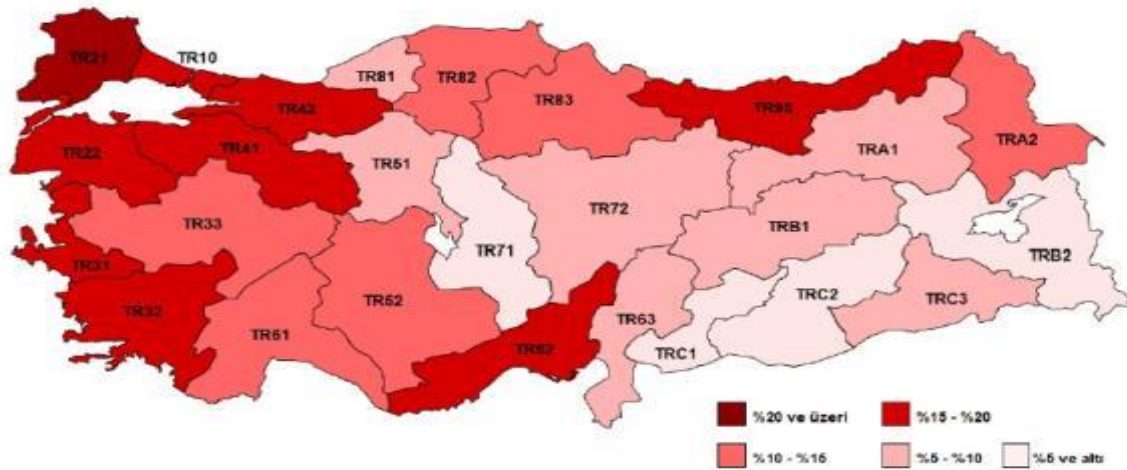
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de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

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



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

#### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

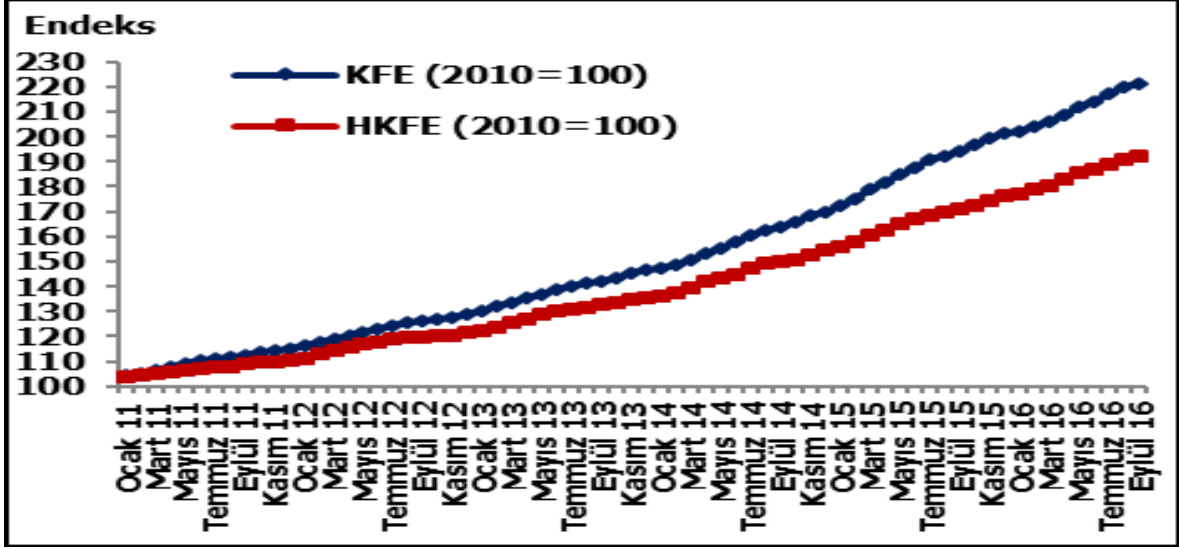


#### HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

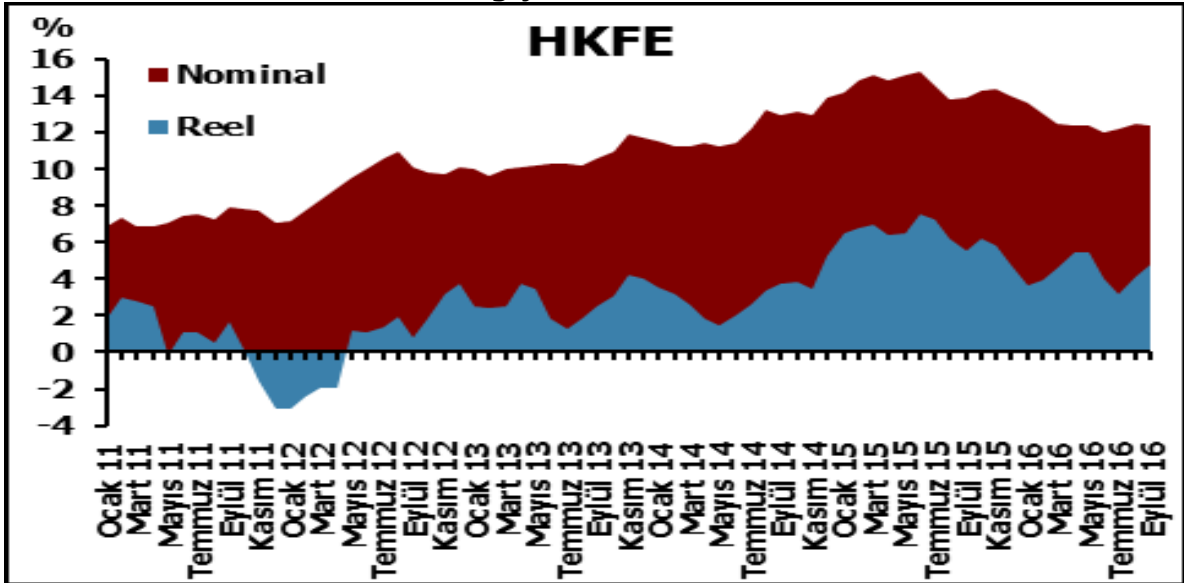
##### Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

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

**Grafik II.1. KFE ve HKFE**



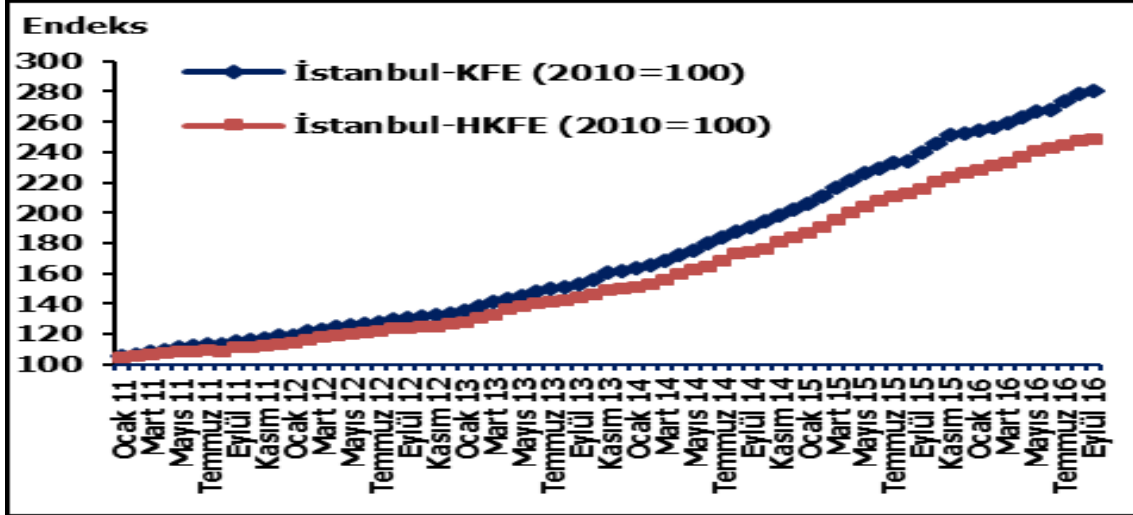
**Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim**



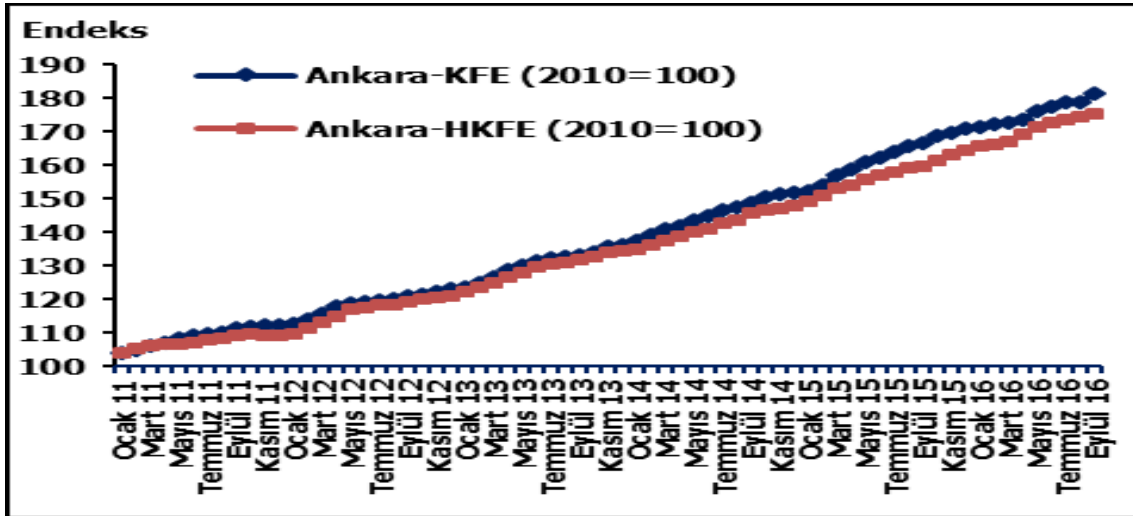
### Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

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

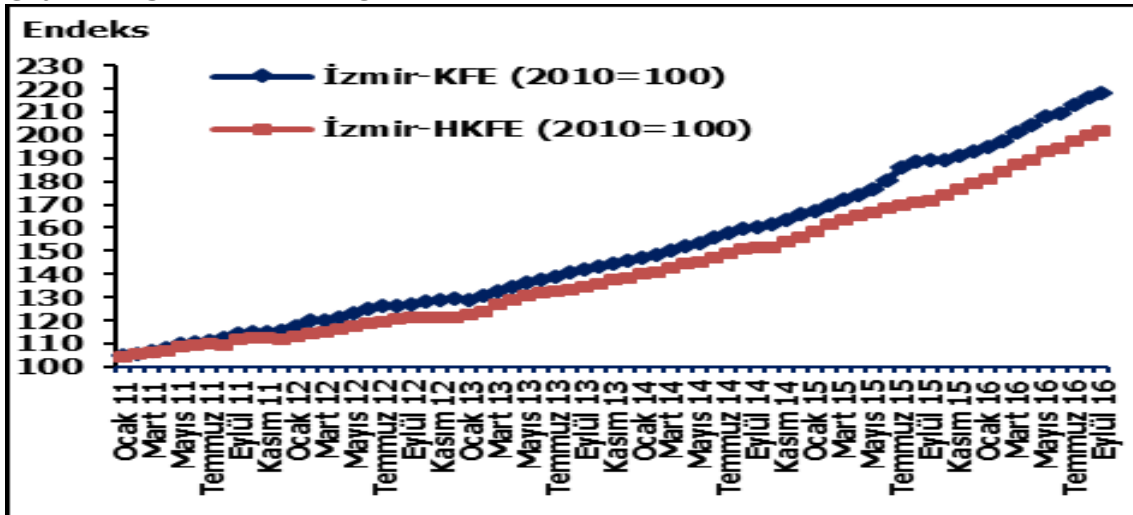
**Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE**



**Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE**



**Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE**

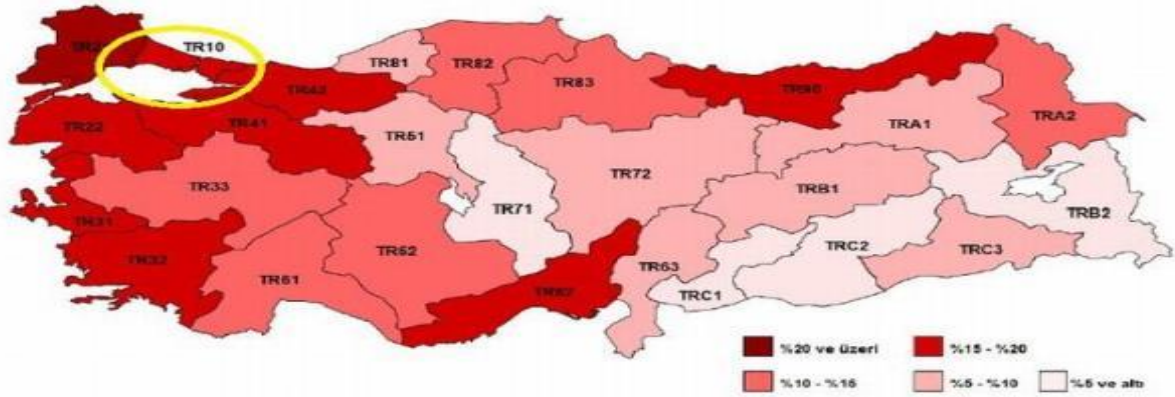




### HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

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

### KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



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

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

#### Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler 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<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.

#### 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 kullanımına 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.

### Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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 TİPİ APARTMANIN TAMAMI
11.06.1993	65/13	5 ADET A5 TİPİ APARTMANIN TAMAMI
06.07.1993	65/27	1 ADET ÇARŞI BLOĞU (MARKET BİNASI)
İSKAN TARİHİ	NUMARASI	AÇIKLAMA
28.02.1997	-	4 ADET A3 BLOĞUN TAMAMI
28.02.1997	-	5 ADET A5 BLOĞUN TAMAMI
28.02.1997	1997/107	MARKET BİNASININ TAMAMI

### Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazlar için yerinde yapılan inceleme sonucunda projelerine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş olup, Büyükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nezdinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanununun 32 ve 42. maddeleriyle ilgili herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

### Yapı Denetim

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

## 3-9 Taşınmazın Tanıtılması

### 3-9-1 Ulaşım Özellikleri



**Koordinatları: 41.077621 K – 28.623075 D**



Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Alkent 2000 mahallesi, Çakmaklarla Sırtköyaltı Baldıran mevkii, Alkent 2000 Yeditepe Siteleri'nde 1 bağımsız bölüm numaralı market ve 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 bağımsız bölüm no.lu dükkanlar olarak yer almaktadır.

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 Bulvarı istikametinde Alkent 2000 mahallesine dönülür. Yeditepe Bulvarı ~150 m takip edilmesiyle Erguvan sokak ile Yeditepe Bulvarı kesişiminde konumlanmakta olan Değerleme konusu taşınmazların konumlanmakta olduğu Alkent 2000 Yeditepe Siteleri'ne sol kol üzerinde ulaşılmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır.

Taşınmazların yer aldığı bölgenin en önemli örneğini oluşturan ve Alarko GYO A.Ş. tarafından gerçekleştirilen Alkent İstanbul 2000 Projesi bölgeyi daha çekici bir konuma getirmiş ve yakın çevredeki Hisar Evleri, Pelikan Hill, Emaar Toskana Vilları gibi konut projeleri ile Fatih Üniversitesi, Kültür 2000 Koleji, Alman Liseliler Vakfı (ALKEV) Özel Ana ve İlköğretim Okulu gibi eğitim kuruluşlarının hayata geçirilmesine öncü olmuştur. Üst gelir gruplarının yeni yerleşim yeri olarak tercih ettikleri ve kısmen inşaatları devam eden (Hisar Evleri, Pelikan Hill ve Emaar Toskana Villaları gibi) villa ve lüks konut sitelerinin yer aldığı bir bölgede konumlu olan taşınmazlar, ulaşım kolaylığı, depremsellik açısından güvenilir kabul edilen bir bölgede konumlanmaları ve az katlı yapılara olan talebin artmış olması şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptirler. Gelişmelere bağlı olarak özellikle Çiftlik yolu üzerinde lüks niteliğindeki restaurantların yer seçtiği görülmüştür. Taşınmazların merkezlere olan mesafesi aşağıdadır;

Büyükçekmece Kaymakamlığı	11.1 km
Büyükçekmece Belediyesi	13.0 km
Büyükçekmece Mimar Sinan Köprüsü	11.5 km
Tem Otoyolu	1.0 km
Büyükçekmece Gölü	5.9 km

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

#### **Ana Gayrimenkul :**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Akçaburgaz mahallesi, 180 ada, 24.935,00 m<sup>2</sup> 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; ayırık 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

<b>Yapı Tarzı</b>	Betonarme
<b>Yapı Nizamı</b>	Ayrık
<b>Yapı Sınıfı</b>	III B
<b>Kullanım Amacı</b>	Konut+Ticarethane
<b>Elektrik</b>	Şebeke
<b>Su</b>	Şebeke
<b>Isıtma Sistemi</b>	Merkezi Kalorifer
<b>Kanalizasyon</b>	Şebeke
<b>Su Deposu</b>	Mevcut

<b>Hidrofor</b>	Mevcut
<b>Asansör</b>	Yok
<b>Jeneratör</b>	Mevcut
<b>Intercom Tesis</b>	Mevcut
<b>Yangın Tesisatı</b>	Mevcut
<b>Otopark</b>	Mevcut
<b>Güvenlik</b>	Mevcut
<b>Manzara</b>	Manzarası Yok
<b>Cephe</b>	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 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fillen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fillen 2 no.lu bağımsız bölüm ile birleştirilerek eczane olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zeminleri 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 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fillen terzi 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 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fillen emlak ofisi 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı olup, fillen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## **BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI**

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

#### **SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ**

##### **EMSAL 1: ACRO YATIRIM: 0532 200 60 20**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Koza Mahallesi, Akbatı projesine yakın, zemin kat konumlu, 17.000,-TL/ay kira getirisi olan 273m<sup>2</sup> dükkanın 3.350.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal konumu açısından avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	273 m <sup>2</sup>	12.271,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	273 m <sup>2</sup>	11.044,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	273 m <sup>2</sup>	9.939,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	273 m <sup>2</sup>	62,27 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	273 m <sup>2</sup>	56,04 TL/m <sup>2</sup> /ay

##### **EMSAL 2: ACRO YATIRIM: 0532 200 60 20**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Koza Mahallesi, Akbatı projesine yakın, zemin kat konumlu, 16.500,-TL/ay kira getirisi olan 238m<sup>2</sup> dükkanın 3.150.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal konumu açısından avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	238 m <sup>2</sup>	13.235,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	238 m <sup>2</sup>	11.912,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	238 m <sup>2</sup>	10.721,-TL/m <sup>2</sup>
<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	238 m <sup>2</sup>	69,33 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	238 m <sup>2</sup>	62,39 TL/m <sup>2</sup> /ay

##### **EMSAL 3: ALKENT EMLAK: 0533 633 98 72**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede İstiklal Mahallesi bulunan İnnovia 2 projesi çevresinde, zemin kat konumlu, 12.000,-TL/ay kira getirili 140m<sup>2</sup> dükkanın 2.300.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal konumu açısından avantajlı olup, negatif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	140 m <sup>2</sup>	16.429,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	140 m <sup>2</sup>	14.786,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	140 m <sup>2</sup>	10.350,-TL/m <sup>2</sup>

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	140 m <sup>2</sup>	85,71 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	140 m <sup>2</sup>	60,00 TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 4: REMAX NOVA: 0531 847 86 84**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Koza Mahallesi, Akbatı projesine yakın, zemin kat konumlu 196m<sup>2</sup> dükkanın 1.800.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal konumu açısından dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	196 m <sup>2</sup>	9.183,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	196 m <sup>2</sup>	8.265,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	196 m <sup>2</sup>	9.092,-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: REALTY WORLD PRESTİJ: 0507 902 37 44**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Koza Mahallesi, Akbatı projesine yakın, zemin kat konumlu 240m<sup>2</sup> dükkanın 4.725.000,-TL bedel ile pazarlıklı satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %20 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal konumu açısından avantajlı olup, negatif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	240 m <sup>2</sup>	19.687,-TL/m <sup>2</sup>
<b>PAZARLIKLI BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	240 m <sup>2</sup>	15.750,-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	240 m <sup>2</sup>	9.450,-TL/m <sup>2</sup>

**KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ**

**EMSAL 1: ROYAL REAL ESTATE(MEHMET BEY): 0533 637 69 45**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Alkent 2000 Mahallesi, Akbatı projesine yakın, zemin kat konumlu, 800m<sup>2</sup> asma katlı dükkanın aylık 30.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal konumu açısından dezavantajlı olup, pozitif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	800 m <sup>2</sup>	37,50 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>PAZARLIKLI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	800 m <sup>2</sup>	33,75 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	800 m <sup>2</sup>	47,25 TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 2: ÖZEL EMLAK(SERKAN BEY): 0530 772 70 72**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Akçaburgaz Mahallesi, Akbatı projesine yakın, zemin kat konumlu, 115m<sup>2</sup> dükkanın aylık 5.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal konumu açısından dezavantajlı olup, pozitif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	115 m <sup>2</sup>	43,48 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>PAZARLIKLI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	115 m <sup>2</sup>	39,13 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	115 m <sup>2</sup>	50,87 TL/m <sup>2</sup> /ay

**EMSAL 3: OWNER GAYRİMENKUL: 0532 796 23 20**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Akçaburgaz Mahallesi, Akbatı projesine yakın, zemin kat konumlu, 50m<sup>2</sup> dükkanın aylık 2.800,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	56,00 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>PAZARLIKLI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	50 m <sup>2</sup>	50,40 TL/m <sup>2</sup> /ay

#### **EMSAL 4: REMAX DELTA GAYRİMENKUL: 0532 560 59 43**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Akçaburgaz mahallesinde Alkent 2000 karşısında bulunan cadde üzerinde zemin kat konumlu 270m<sup>2</sup> dükkanın aylık 12.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın kira bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu öğrenilmiştir. Emsal konum açısından dezavantajlı olup, pozitif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	270 m <sup>2</sup>	44,00 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>PAZARLIKLI BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	270 m <sup>2</sup>	40,00 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	270 m <sup>2</sup>	56,00 TL/m <sup>2</sup> /ay

#### **EMSAL 5: REALTY WORLD ŞAYİR GAYRİMENKUL: 0533 397 57 01**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Koza Mahallesinde, Bahçeşehir Kozapark projesinde bulunan zemin kat konumlu 173m<sup>2</sup> dükkanın aylık 10.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal konum açısından avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	173 m <sup>2</sup>	57,80 TL/m <sup>2</sup> /ay
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	173 m <sup>2</sup>	52,02 TL/m <sup>2</sup> /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın konumda yer alan benzer niteliğe sahip satışa sunulmuş dükkan ve kiralık dükkan emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ile olumlu/olumsuz özellikleri karşılaştırılmış ve şerefiye düzeltmeleri yapılmıştır.

### **BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**

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

##### **Olumlu Etkenler:**

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

##### **Olumsuz etken:**

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

##### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

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

### 5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede cadde cepheli bakımlı dükkanların birim satış değerlerinin 8.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 15.000.-TL/m<sup>2</sup>; aylık birim kira değerlerinin de 45.-TL/m<sup>2</sup> ile 65.-TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği gözlenmiştir.

Taşınmazlar ile ilgili bölgede yapılan incelemelerde; üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede konumlanması, kentin ulaşım akslarına yakın konumda olması, arz ve talep durumu göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların konum, alan, iç mekan özellikleri dikkate alınarak takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

B.B. No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Brüt Alanı m <sup>2</sup>	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	ZEMİN	578,00	10.000	5.780.000	5.780.000
2	Dükkan	ZEMİN	52,00	9.500	494.000	494.000
3	Dükkan	ZEMİN	35,00	9.800	343.000	343.000
4	Dükkan	ZEMİN	17,00	9.800	166.600	167.000
5	Dükkan	ZEMİN	17,00	9.800	166.600	167.000
6	Dükkan	ZEMİN	17,00	9.800	166.600	167.000
7	Dükkan	ZEMİN	17,00	9.800	166.600	167.000
8	Dükkan	ZEMİN	17,00	9.300	158.100	158.000
9	Dükkan	ZEMİN	17,00	9.300	158.100	158.000
10	Dükkan	ZEMİN	17,00	9.800	166.600	167.000
				<b>TOPLAM</b>	<b>7.766.200</b>	<b>7.768.000</b>

Taşınmazların toplam KDV Hariç Satış Değeri 7.768.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu site içerisinde ve bölgede yer alan cadde üzerinde konumlu dükkanların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu dükkanların aylık kira bedellerinin 45-65,-TL/m<sup>2</sup> arasında olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede bulunan dükkan ve işyerleri için brüt kira çarpanı 14 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

B.B. No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Brüt Alanı m <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Brüt Kira Çarpanı (YIL)	Piyasa Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	ZEMİN	578,00	61	35.258	423.096	14	5.923.344	5.923.000
2	Dükkan	ZEMİN	52,00	53	2.756	33.072	14	463.008	463.000
3	Dükkan	ZEMİN	35,00	59	2.065	24.780	14	346.920	347.000
4	Dükkan	ZEMİN	17,00	59	1.003	12.036	14	168.504	169.000
5	Dükkan	ZEMİN	17,00	59	1.003	12.036	14	168.504	169.000
6	Dükkan	ZEMİN	17,00	59	1.003	12.036	14	168.504	169.000
7	Dükkan	ZEMİN	17,00	59	1.003	12.036	14	168.504	169.000
8	Dükkan	ZEMİN	17,00	53	901	10.812	14	151.368	151.000
9	Dükkan	ZEMİN	17,00	53	901	10.812	14	151.368	151.000
10	Dükkan	ZEMİN	17,00	59	1.003	12.036	14	168.504	169.000
				<b>TOPLAM</b>	<b>46.896</b>	<b>562.752</b>		<b>7.878.528</b>	<b>7.880.000</b>

olmak üzere toplam değer KDV Hariç satış değeri 7.880.000,-TL olarak hesap edilmiştir.

### 5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan dükkanların kira bedelleri incelenmiş emsallerle benzer özelliklerdeki ve cadde cephe 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 45-65,-TL/m<sup>2</sup> arasında değişen kira bedelleri takdir edilmiştir.

B.B. No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Brüt Alanı m <sup>2</sup>	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	ZEMİN	578,00	61	35.258	423.096
2	Dükkan	ZEMİN	52,00	53	2.756	33.072
3	Dükkan	ZEMİN	35,00	59	2.065	24.780
4	Dükkan	ZEMİN	17,00	59	1.003	12.036
5	Dükkan	ZEMİN	17,00	59	1.003	12.036
6	Dükkan	ZEMİN	17,00	59	1.003	12.036
7	Dükkan	ZEMİN	17,00	59	1.003	12.036
8	Dükkan	ZEMİN	17,00	53	901	10.812
9	Dükkan	ZEMİN	17,00	53	901	10.812
10	Dükkan	ZEMİN	17,00	59	1.003	12.036
				<b>TOPLAM</b>	<b>46.896</b>	<b>562.752</b>

**KDV Hariç toplam aylık kira değeri;**  
**46.896,-TL (KIRKALTIBİNSEKİZYÜZDOKSANALTITÜRK LİRASI)**

**KDV Dahil toplam aylık kira değeri;**  
**55.337,28 TL (ELLİBEŞBİNÜÇYÜZOTUZYEDİTÜRK LİRASI YİRMİSEKİZKURUŞ)**

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

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

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

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

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

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

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

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

### 5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/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	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Brüt Alanı m <sup>2</sup>	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Sonucu Piyasa Değeri (TL)	Gelir İndirgeme Yöntemi Sonucu Piyasa Değeri (TL)	Uyumlaştırılmış Piyasa Değeri (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	ZEMİN	578,00	5.780.000	5.923.000	5.851.500
2	Dükkan	ZEMİN	52,00	494.000	463.000	478.500
3	Dükkan	ZEMİN	35,00	343.000	347.000	345.000
4	Dükkan	ZEMİN	17,00	167.000	169.000	168.000
5	Dükkan	ZEMİN	17,00	167.000	169.000	168.000
6	Dükkan	ZEMİN	17,00	167.000	169.000	168.000
7	Dükkan	ZEMİN	17,00	167.000	169.000	168.000
8	Dükkan	ZEMİN	17,00	158.000	151.000	154.500
9	Dükkan	ZEMİN	17,00	158.000	151.000	154.500
10	Dükkan	ZEMİN	17,00	167.000	169.000	168.000
				<b>7.768.000</b>	<b>7.880.000</b>	<b>7.824.000</b>



<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	<b>7.768.000,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	<b>7.880.000,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>7.824.000,-TL</b>

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

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0175/8	28.12.2015	7.000.000,-TL

## **BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, 180 ada, 1 parselde kayıtlı 10 adet bağımsız bölümün nitelikleri, kullanım amaçları, konumları, yaşları, fiziki ve mimari özellikleri, alanları, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak toplam;

**KDV Haric Piyasa Değerinin:**  
**7.824.000,-TL (YEDİMİLYONSEKİZYÜZYİRMİDÖRTBİNTÜRKLİRASI)**

**KDV Dahil Piyasa Değerinin:**  
**9.232.320,-TL (DOKUZMİLYONİKİYÜZOTUZİKİBİNÜÇYÜZYİRMİTÜRKLİRASI)**

**KDV Haric Toplam Aylık Kira Değerinin:**  
**46.896,-TL (KIRKALTİBİNSEKİZYÜZDOKSANALTİTÜRKLİRASI)**

**KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;**

**55.337,28 TL (ELLİBEŞBİNÜÇYÜZOTUZYEDİTÜRK LİRASI YİRMİSEKİZKURUŞ)**  
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

**Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri;**

B.B. No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Bulunduğu Kat	Brüt Alanı m <sup>2</sup>	Sigortaya Esas Değeri (TL)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	ZEMİN	578,00	404.600
2	Dükkan	ZEMİN	52,00	36.400
3	Dükkan	ZEMİN	35,00	24.500
4	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900
5	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900
6	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900
7	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900
8	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900
9	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900
10	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900
			<b>TOPLAM</b>	<b>548.800</b>

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

İşbu **2016-ALARKOGYO-8** no.lu rapor, ALARKO **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 28.12.2016

(Ekspertiz tarihi: 14.12.2016)

Saygılarımızla.

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

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
ALİ YUMUŞAK	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402973)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
