



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

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

BÜYÜKÇEKMECE / İSTANBUL

(10 Adet Dükkan)

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 2015-ÖZEL-0175/8**

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	4
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>5</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>6</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-12
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	12-13
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	13-14
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	15
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	15
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	15
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	15-16
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	16
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	16-17
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	17-18-19
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>19</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	19-20-21
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>21</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	21
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	21-22
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	22
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	22
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	22
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	22
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	22
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	23
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	23
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	23
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	24
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	24
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	25
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	25

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	25
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	25
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	25
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	25
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>25</b>
6-1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	25
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	25
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
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	26
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>26-27</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>27</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	27
8-2 Fotoğraflar	28-...-32
8-3 Belgeler	33-...-62
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	63
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	64
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	65
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	66
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	67
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	68

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2015 tarihinde 2015-ÖZEL-0175/8 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 Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** 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 Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 17.12.2015 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı;** A Artıbir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi;** Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu Ortaköy Mahallesi, Muallim Naci Caddesi, No:69, Beşiktaş /İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

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

Bu değerlendirme raporu; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, 180 ada, 1 parselde 9 adet "Dükkan" 1 adet "Dükkan Depo Wc Bodrum" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 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 İli, Büyükçekmece İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi konumlu gayrimenkullerin piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkullerin durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

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

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

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

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

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakları tam mülkiyet haklarıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

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

Diğer veriler ise;

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

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

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

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

##### İstanbul İli Genel Veriler



(İstanbul İl Haritası)



(Büyükçekmece İlçe Haritası)

İstanbul coğrafyasını 4 bölüme ayırmıştır. Haliç'in kıyılarında Eski İstanbul ve Galata, Boğazın iki yakasında, eskiden her biri ayrı köyler olan, artık birleşmiş yerleşim alanları yer alırlar. Dünyanın en küçük denizi olan Marmara Denizi kıyıları boyunca uzanan meskun yerler, şehrin ulaştığı boyutların büyüklüğünü gösterir. Eski Şehir 22 km surların çevrelediği üçgen bir yarımadanın 7 tepesi üzerine yayılmıştır. Eski Dünyanın merkezinde yer alan İstanbul, tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile çok önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu ve dünya üzerinde içinden deniz



geçen tek şehirdir. tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur. Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde yer alır. İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamları ile 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırma çizgisi sınırlamaktadır. Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarım ada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması İstanbul'un kısmetidir. İstanbul, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur. Şehir 3 dünya imparatorluğuna, yani Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120 den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. İstanbul, dünyada bu özelliklere sahip tek şehirdir. Gelişim sürecinde surlar her defasında daha batıya inşa edilerek şehir 4 defa genişletilmişti. 5.yy Roma devri surları ile çevrili, 7 tepe üzerine kurulu İstanbul vardı. Ama bugünkü İstanbul'un temelleri M.Ö. 7. yüzyılda atılmıştır. M.S. 4. yüzyılda İmparator Constantin tarafından yeniden inşa edilip, başkent yapılmış; o günden sonra da yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde başkentlik sıfatını sürdürmüştür. Aynı zamanda, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri olan İstanbul, 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayılmıştır. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hıristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hıristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

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

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaları 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, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra penneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir. Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penneplen) görünümü kazanmıştır. Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler ( hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Penneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Pennepleni'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 penneplen 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 ekvator'dan başlayıp sırasıyla ikiye kez yinelenen alçak ve yüksek basınç kuşakları içinde, İstanbul ( 41 derece kuzey enlemi, 29 derece doğu boylamındaki konumu ile), subtropikal yüksek basınç kuşağı ile, soğuk - ılık bölgenin alçak basınçlarının yada karasal (nemsiz) alize rüzgarları ile denizse (nemli ve yağışlı) batı rüzgarlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur. İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgarlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı ( en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgarlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Mevsimlere göre dört devre vardır; Soğuk ve sıcak devrelerle biri uzun diğeri kısa süren iki geçiş devresi.

## **Bitki Örtüsü**

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

## **Kültür**

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle yaşıyor, ziyaretçilerine bunu vadediyor! İstanbul, coğrafi ve stratejik konumu nedeniyle tarih boyunca çeşitli uygarlıkların, üstelik dev uygarlıkların kavşak noktasında bulunmuş ve asırlarca çeşitli inançlara ve geleneklere sahip insanları barındırmış bir şehirdir. Bu açılarından dünyada eşsiz bir yere sahip olan şehir; tarihiyle, dünya çapında tarihi eserleriyle, müesseseleriyle, kültür ve gelenekleriyle apayrı bir medeniyet... Bu nedenle defalarca kuşatılan, yağmalanan ve fethedilen bir şehirdir İstanbul. Yaklaşık 16 asır boyunca Roma, Bizans ve Osmanlı devletlerine başkentlik yapan İstanbul, İmparator Constantis ile birlikte Hristiyanlık'ın merkezlerinden biri oldu. 1453'te Osmanlılar tarafından fethedildikten sonra da İslam dininin en önemli şehirlerinden biri sayıldı. İmparatorluklar başkenti olduğu sıralarda, devlet ile birlikte dinlere de idari merkez olmuş, Doğu Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmiştir. 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 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.160.467 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,71'i (9.162.919) Avrupa Yakası; % 35,29'u da (4.997.548) Anadolu Yakasında yaşar. İstanbul'un nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

### **Büyükçekmece İlçesi Genel Veriler**

İstanbul'un batısında bulunan bir ilçesidir. Doğusunda Avcılar, batısında Silivri, kuzeyinde Çatalca ilçeleriyle güneyde Marmara Deniziyle çevrilmiştir. Yüzölçümü 196 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 Pınar-tepe 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 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Büyükçekmece İlçesinin Toplam Nüfusu 182.017 kişidir. İlçe sınırları dahilinde; 27 Adet Devlet ilköğretim okulu, 7 adet Özel İlköğretim, 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.

## **Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasası**

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla



işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir.

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

### 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>	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
<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	Yevmiye No	Cilt No	Sayfa No
1	Dükkan Depo Wc Bodrum	458/17304	28233	8	710
2	Dükkan	42/17304	28233	8	711
3	Dükkan	27/17304	28233	8	712
4	Dükkan	14/17304	28233	8	713
5	Dükkan	14/17304	28233	8	714
6	Dükkan	14/17304	28233	8	715
7	Dükkan	14/17304	28233	8	716
8	Dükkan	14/17304	28233	8	717
9	Dükkan	14/17304	28233	8	718
10	Dükkan	14/17304	28233	8	719

**3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki**

23.12.2015 tarihinde, saat 16:30 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki şerh 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

(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, doğalgaz vanasının bulunması üzerine konmuş bir hak olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde 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. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

(İlgili hak parselin lehine konmuş bir hak olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde 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. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

(İlgili hak parselin lehine konmuş bir hak olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde 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. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

(İlgili hak parselin lehine konmuş bir hak olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde 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. Tarih:29.03.1995 Yevmiye :3857.

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

**İrtifak:**

İski lehine 705.00 m<sup>2</sup>'lik kısımda irtifak vardır. Tarih:08.06.1998 Yevmiye :4269.

(İlgili irtifak hakkı İSKİ kurumunun bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**Beyan:**

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

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

**Beyan:**

02.01.1996 Tarihli Yönetim Planı bulunmaktadır.

**Beyan:**

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

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

**1 nolu bağımsız bölüm üzerinde;****Şerh:**

Migros Ticaret A.Ş. lehine 19.08.2014 tarih 17989 yevmiye numarası ile 210.000.-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (yıllık 30.000.-TL) (Başlama tarihi: 15.08.2014 Süre: 7 yıl) (İlgili şerh hali hazırda bağımsız bölümün kullanıcısı olan şirket ile düzenlenmiş bir sözleşme olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**2 nolu bağımsız bölüm üzerinde;****Şerh:**

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

(İlgili şerh Türk Telekomünikasyon A.Ş.' nin bölgede verdiği hizmete yönelik rutin uygulaması olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Alsım 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.)



### **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 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

#### **İmar Durumu**

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

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

İlgili plan notlarında yerleşik alan sınırları dışında kalan ve uzak mesafeli koruma alanındaki E:0,15 olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2.000 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 Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ait 17.08.1993 tarihli mimari projesi incelenmiş olup bu projede bağımsız bölüm numaraları belirtilmemiş olup, dükkanların 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.

#### **Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri**

Büyükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 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	APARTMAN KULLANIM ALANI VE ORTAK ALAN
11.06.1993	65/13	APARTMAN KULLANIM ALANI VE ORTAK ALAN
06.07.1993	65/27	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**

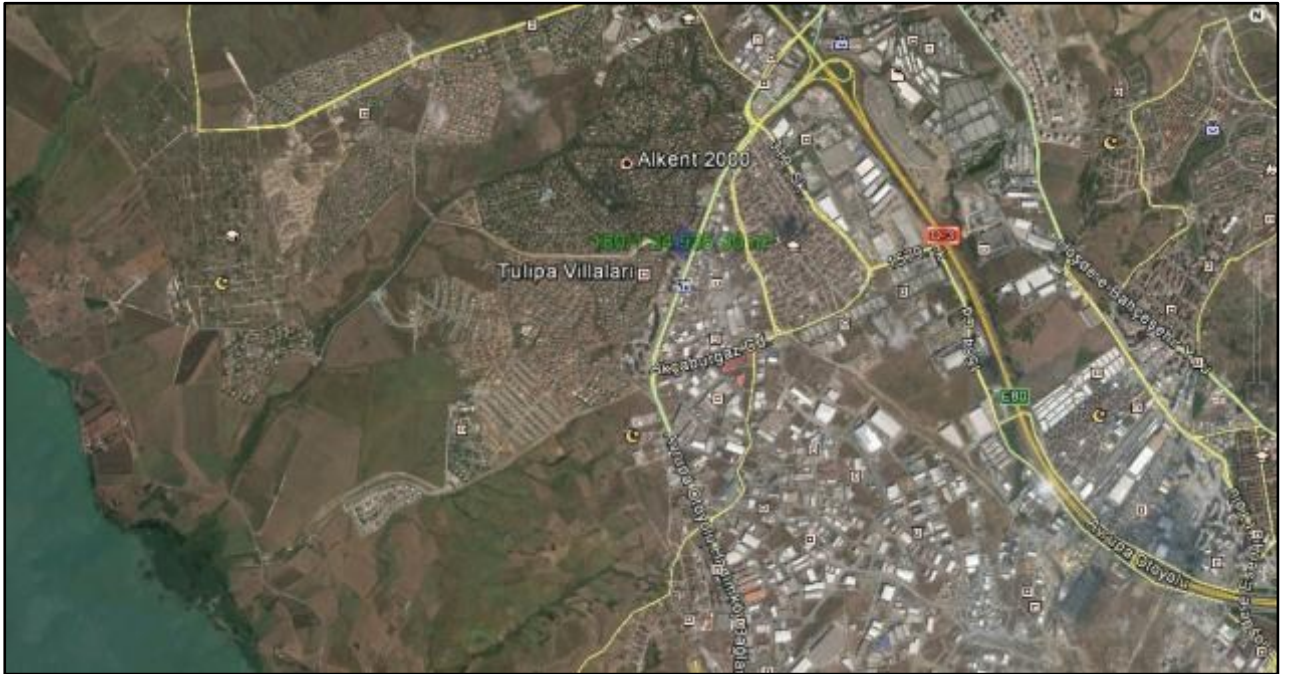
Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

### **Yapı Denetim**

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

## **3-8 Taşınmazın Tanıtılması**

### **3-8-1 Ulaşım Özellikleri**



**Koordinatları: 41.077621 K – 28.623075 D**

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Alkent 2000 Mahallesi, Çakmaktarla Sirtköyaltı Baldıran Mevkii, Alkent 2000 Yeditepe Siteleri'nde 1 bağımsız bölüm numaralı market ve 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 bağımsız bölüm nolu 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, deprensellik 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 restoranların yer seçtiği görülmüştür.

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 İli, Büyükçekmece İlçesi, Akçaburgaz Mahallesi, 180 ada, 24.935,00 m2 alanlı 1 parsel üzerinde kayıtlı "Market Binası Beş Adet A Beş Tipi ve Dört Adet A Üç Tipi Apartman Bloku " vasıflı taşınmazlardır. Parsel; geometrik olarak amorf bir yapıya ve topoğrafik olarak hafif eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde 3 farklı tipte inşa edilen (A3 Tipi A Beş Tipi ve Market Binası) 10 adet binadan oluşan değerlemeye konu olan taşınmazların yer aldığı Yeditepe Sitesi bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu sitede; ayrıık nizamda 10 adet blok betonarme yapı tarzında, 3-B yapı sınıfında, 1,2,3,4,5,6,7,8,9 nolu bloklar Bodrum+ zemin+ 3 normal kat olmak ve 10 blok nolu market binası bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 2 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 10. Blok market binası parselin kuzeyinde bulunmakta olup kuzeydoğu yönde Yeditepe Bulvarına kuzeybatı yönde Erguvan Sokağa 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 nolu 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 fiilen market olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zeminlerin tamamı 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 nolu 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 fiilen 3.bağımsız bölüm ile birleştirilerek eczane olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zeminlerin tamamı 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 nolu 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 fiilen 2.bağımsız bölüm ile birleştirilerek eczane olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zeminlerin tamamı 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 nolu 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 fiilen terzi olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zeminlerin tamamı seramik kaplamadır. Yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

### **-10. Blok 5. Bağımsız Bölüm nolu 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 fiilen emlak ofisi olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zeminlerin tamamı seramik kaplamadır. Yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.





**-10. Blok 6. Bağımsız Bölüm nolu 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 fiilen erkek kuaförü olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zeminlerin tamamı seramik kaplamadır. Yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

**-10. Blok 7. Bağımsız Bölüm nolu 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 fiilen bayan kuaförü çamaşırhanesi olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın zeminlerin tamamı seramik kaplamadır. Yerinde yapılan incelemede dükkanın iç özellikleri kullanıcı (kiracı) firma tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

**-10. Blok 8. Bağımsız Bölüm nolu 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 fiilen 9 ve 10 bağımsız bölüm 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.

**-10. Blok 9. Bağımsız Bölüm nolu 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 fiilen 8 ve 10 bağımsız bölüm 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.

**-10. Blok 10. Bağımsız Bölüm nolu 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 fiilen 8 ve 9 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**

**EMSAL 1: NOVA GAYRİMENKUL AKKOZA AKBATI BABACAN: 0532 391 85 22**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Karaağaç Mahallesinde bulunan zemin kat konumlu 100m<sup>2</sup> dükkanın 600.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal konumu açısından dezavantajlı olup, pozitif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	6.000,00-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	7.800,00-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 2: ARI EMLAK: 0546 886 52 79**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Çakmaklı Mahallesi'nde bulunan bodrum kat 360m<sup>2</sup> + zemin kat 360m<sup>2</sup> alanlı depolu dükkanın 600.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal konumu açısından avantajlı olup, negatif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	720 m <sup>2</sup>	8.333,00-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	720 m <sup>2</sup>	7.500,00-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 3: REALTY MAX N MERKEZ: 0534 786 52 79**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Akçaburgaz Mahallesi'nde bulunan Esenyurt Doğan Araslı Bulvarı'na cephe Ncadde projesinde bahçe kullanımlı, zemin kat konumlu 200m<sup>2</sup> dükkanın 2.700.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal konum açısından avantajlı olup, bahçe kullanımının da olması sebebiyle negatif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	13.500,00-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	9.450,00-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 4: REALTY MAX N MERKEZ: 0534 786 52 79**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Akçaburgaz Mahallesi'nde bulunan Esenyurt Doğan Araslı Bulvarı'na cephe Ncadde projesinde bahçe kullanımlı zemin kat konumlu 380m<sup>2</sup> dükkanın 6.000.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal konum açısından avantajlı olup, Hükümet Konağı, Belediye Binasına yakın olması ve bahçe kullanımı olması sebebiyle negatif yönde %40 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	380 m <sup>2</sup>	15.789,47-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>	380 m <sup>2</sup>	9.473,68-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 5: EMLAK MERKEZİ (FATİH AKDAĞ): 0535 486 66 66**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Başakşehir Mahallesi'nde bulunan Bahçekentte Hadımköy ana cadde üzerinde zemin kat konumlu 250m<sup>2</sup> dükkanın aylık 15.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	250 m <sup>2</sup>	60,00-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	-------------------------

**EMSAL 6: SAHİBİNDEN (RAMAZAN TURAN): 0533 778 35 19**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Başakşehir Mahallesi'nde bulunan Bahçekentte Hadımköy cadde üzerinde zemin kat konumlu 49m<sup>2</sup> dükkanın aylık 3.100,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	49 m <sup>2</sup>	63,26-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	-------------------	-------------------------

**EMSAL 7: SAHİBİNDEN(GÜNER YILDIRIM): 0532 693 05 20**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Başakşehir Mahallesi'nde bulunan Hoşdere Bahçekent Emlak Konut projesinde, cadde üzerinde zemin kat konumlu 39m<sup>2</sup> dükkanın aylık 2.500,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	39 m <sup>2</sup>	64,10-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	-------------------	-------------------------

**EMSAL 8: NEW REALTY GAYRİMENKUL: 0532 693 05 20**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Atatürk Mahallesi'nde bulunan cadde üzerinde zemin kat konumlu 100m<sup>2</sup> dükkanın aylık 6.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal konum açısından dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	60,00-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	66,00-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 9: 3. CADDE GAYRİMENKUL: 0532 454 61 82**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Başakşehir mahallesinde Bahçeşehir Teras Garden projesinde bulunan cadde üzerinde zemin kat konumlu 100m<sup>2</sup> dükkanın aylık 6.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal konum açısından dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	60,00-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	66,00-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 10: PIRLANTA GAYRİMENKUL: 0532 515 88 85**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Başakşehir Mahallesinde, Bahçeşehir Bahçekent projesinde bulunan zemin kat konumlu 400m<sup>2</sup> dükkanın aylık 22.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal konum açısından dezavantajlı olup, pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	400 m <sup>2</sup>	55,00-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	400 m <sup>2</sup>	60,50-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 11: REALTY WORLD KOZAPARK: 0532 437 86 48**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Başakşehir Mahallesinde Akkoza Alışveriş Merkezinde bulunan zemin kat konumlu 175m<sup>2</sup> dükkanın aylık 15.000,-TL bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

<b>BİRİM KİRA DEĞERİ</b>	175 m <sup>2</sup>	85,71-TL/m <sup>2</sup>
--------------------------	--------------------	-------------------------

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 aklarına 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 "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 ortalama 6.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 10.000.-TL/m<sup>2</sup>; aylık birim kira değerlerinin de ortalama 45.-TL/m<sup>2</sup> ile 60.-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)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	ZEMİN	578.00	9150	5,288,700.00 TL
2	Dükkan	ZEMİN	52.00	8650	449,800.00 TL
3	Dükkan	ZEMİN	35.00	9000	315,000.00 TL
4	Dükkan	ZEMİN	17.00	9000	153,000.00 TL
5	Dükkan	ZEMİN	17.00	9000	153,000.00 TL
6	Dükkan	ZEMİN	17.00	9000	153,000.00 TL
7	Dükkan	ZEMİN	17.00	9000	153,000.00 TL
8	Dükkan	ZEMİN	17.00	8500	144,500.00 TL
9	Dükkan	ZEMİN	17.00	9000	153,000.00 TL
10	Dükkan	ZEMİN	17.00	9000	153,000.00 TL
				<b>TOPLAM</b>	<b>7,116,000.00 TL</b>

Taşınmazların toplam KDV Hariç Satış Değeri 7.116.000,-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; değerleme konusu dükkanların aylık kira bedellerinin 45-60,-TL/m<sup>2</sup> arasında olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede bulunan dükkan ve işyerleri için brüt kira çarpanı 13 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)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	ZEMİN	578.00	58	33,524.00 TL	402,288.00 TL	13	5,229,744.00 TL
2	Dükkan	ZEMİN	52.00	48	2,496.00 TL	29,952.00 TL	13	389,376.00 TL
3	Dükkan	ZEMİN	35.00	54	1,890.00 TL	22,680.00 TL	13	294,840.00 TL
4	Dükkan	ZEMİN	17.00	54	918.00 TL	11,016.00 TL	13	143,208.00 TL
5	Dükkan	ZEMİN	17.00	54	918.00 TL	11,016.00 TL	13	143,208.00 TL
6	Dükkan	ZEMİN	17.00	54	918.00 TL	11,016.00 TL	13	143,208.00 TL
7	Dükkan	ZEMİN	17.00	54	918.00 TL	11,016.00 TL	13	143,208.00 TL
8	Dükkan	ZEMİN	17.00	48	816.00 TL	9,792.00 TL	13	127,296.00 TL
9	Dükkan	ZEMİN	17.00	48	816.00 TL	9,792.00 TL	13	127,296.00 TL
10	Dükkan	ZEMİN	17.00	54	918.00 TL	11,016.00 TL	13	143,208.00 TL
				<b>TOPLAM</b>	<b>44,132.00 TL</b>	<b>529,584.00 TL</b>		<b>6,884,592.00 TL</b>

olmak üzere toplam değer KDV Hariç satış değeri 6.884.592,-TL ~6.885.000,-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 cepheli dükkanların cephesine göre aylık birim kira değerleri tespit edilmiştir. Taşınmazların alanları, mimari ve fiziksel özellikleri, cephe ve reklam kabiliyetleri ile kullanım amaçları göz önünde bulundurularak on adet bağımsız bölüm için aylık 45-60,-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)
1	Dükkan Depo wc Bodrum (Market)	ZEMİN	578.00	58	33,524.00 TL
2	Dükkan	ZEMİN	52.00	48	2,496.00 TL
3	Dükkan	ZEMİN	35.00	54	1,890.00 TL
4	Dükkan	ZEMİN	17.00	54	918.00 TL
5	Dükkan	ZEMİN	17.00	54	918.00 TL
6	Dükkan	ZEMİN	17.00	54	918.00 TL
7	Dükkan	ZEMİN	17.00	54	918.00 TL
8	Dükkan	ZEMİN	17.00	48	816.00 TL
9	Dükkan	ZEMİN	17.00	48	816.00 TL
10	Dükkan	ZEMİN	17.00	54	918.00 TL
				<b>TOPLAM</b>	<b>44,132.00 TL</b>

KDV Hariç toplam aylık kira değeri;  
44.132,-TL (KIRKDÖRTBİNYÜZOTUZİKİTÜRKLİRASI)

KDV Dahil toplam aylık kira değeri;  
52.075,-TL (ELLİKİBİNYETMİŞBEŞTÜRKLİRASI)

### 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>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	<b>7.116.000,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)</b>	<b>6.885.000,-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>7.000.500,-TL ~ 7.000.000,-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 "Bina" olarak alınmalarının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

**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 Hariç Piyasa Değerinin:**

**7.000.000,-TL (YEDİMİLYONTÜRKLİRASI)**

**KDV Dahil Piyasa Değerinin:**

**8.260.000,-TL (SEKİZMİLYONİKİYÜZALTMİŞBİNTÜRKLİRASI)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Alış; 1 USD: 2.9157,-TL, 1 EURO: 3.2006,-TL - Satış; 1 USD: 2.9209,-TL, 1 EURO: 3.2063,-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	404.600,00 TL
2	Dükkan	ZEMİN	52,00	36.400,00 TL
3	Dükkan	ZEMİN	35,00	24.500,00 TL
4	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900,00 TL
5	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900,00 TL
6	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900,00 TL
7	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900,00 TL
8	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900,00 TL
9	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900,00 TL
10	Dükkan	ZEMİN	17,00	11.900,00 TL
			<b>TOPLAM</b>	<b>548.800,00 TL</b>

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız. Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerleme raporu bulunmamaktadır.



### A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
MEHMET YAŞAR	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 