



Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

10 Adet Dükkan

Büyükkçekmece / İstanbul

2022REV671 / 29.12.2022

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

Sayın Yetkili,

Talebiniz doğrultusunda Büyükçekmece’de konumlu olan “**10 Adet Dükkan**”nın toplam pazar değeri ve pazar kirasına yönelik **2022REV671** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 24.935 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 756 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Rapor Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	32.705.000.-TL	Otuzikimilyonyediyüzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	38.591.900.-TL	Otuzsekizmilyonbeşyüzdoksanbirbindokuzyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	150.000.-TL	Yüzellibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	177.000.-TL	Yüzyetmişyedibin.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 14.10.2022 tarih, 2915 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel GÜREL

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	41
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	43

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Alkent 2000 Mahallesi Yeditepe Caddesi No:3 Büyükçekmece/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Akçaburgaz Mahallesi, Çakmaklarla Sırtköyaltı Baldıran Mevki, 180 ada, 1 no.lu parsel, 10 Blok, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	24.935 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı Emsal: 1,00 TAKS: 0,25 H _{maks} : 2 Kat (6,50 m) (Havza Dışı Kalan Alan)
	Lejant: Konut Alanı (Uzak Emsal: 0,15 TAKS: - H _{maks} : 2 Kat (6,50 m) Mesafeli Koruma Alanı)
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut (Plan notlarına göre, toplam inşaat alanının %3'ünü geçmeyecek büyüklükte, parseldeki ihtiyacı karşılamak üzere ticaret kullanımına da izin verilmektedir.)

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 149	Yapım yılı: 1997
	<u>Market:</u> Yol kotu üstü kat sayısı: 1 Yol kotu altı kat sayısı: 1	<u>Konut (100 + 48 bağımsız bölüm):</u> Yol kotu üstü kat sayısı: 4 Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: -	Asansör Kapasitesi: 4 adet (A3 Blok) 5 adet (A5 Blok)
MEVCUT FONKSİYONLAR	Konut, Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	32.425,55 m ²
SATILABİLİR ALAN	10 Adet Dükkan Satılabilir Alanı	756 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,50
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	~18,18 Yıl
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	39.000-44.250-TL/m ²
BİRİM KİRA DEĞERİ	185-200-TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	32.705.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	38.591.900.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	150.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	177.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2022 tarihinde, 2022REV671 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Akçaburgaz Mahallesi, Çakmaklarla Sırtköyaltı Baldıran Mevki, 180 ada, 1 parsel, 10 Blok, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Nupel GÜREL (Lisans No: 923238) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 24.11.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, Akçaburgaz Mahallesi, Çakmaklarla Sırtköyaltı Baldıran Mevki, 180 ada, 1 parsel, 10 Blok, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020A575	Ece ÇALIŞKAN VURAL Ozan KOLCUOĞLU	15.050.000
Rapor 2	27.12.2021	2021REV504	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	19.605.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

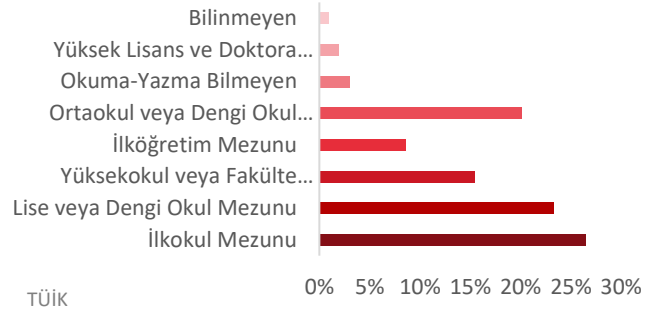
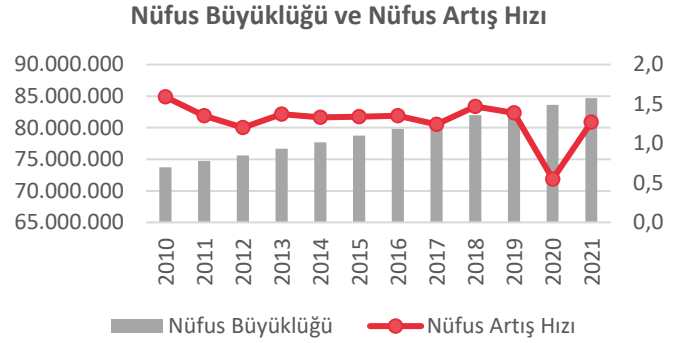
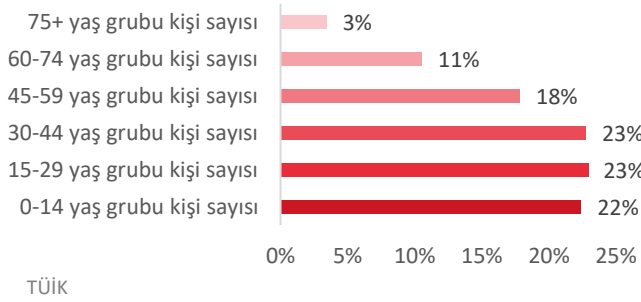
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

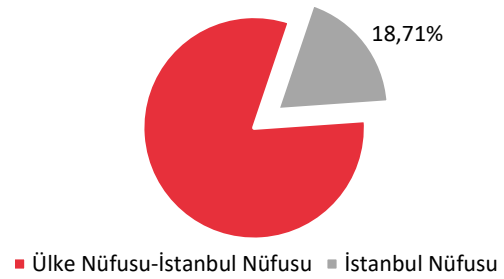
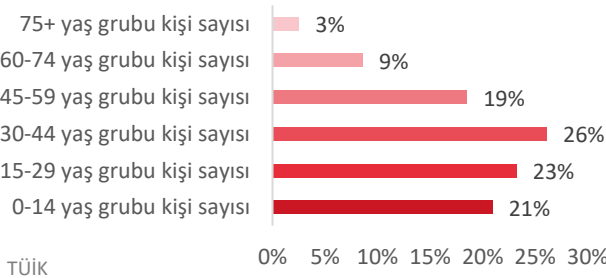
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



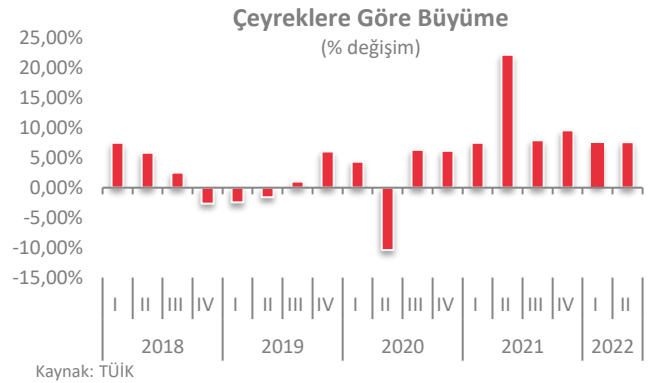
İstanbul

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %18,71’inin ikamet ettiği İstanbul, 15.840.900 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2021 yılında yaklaşık yüzde 2,4 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

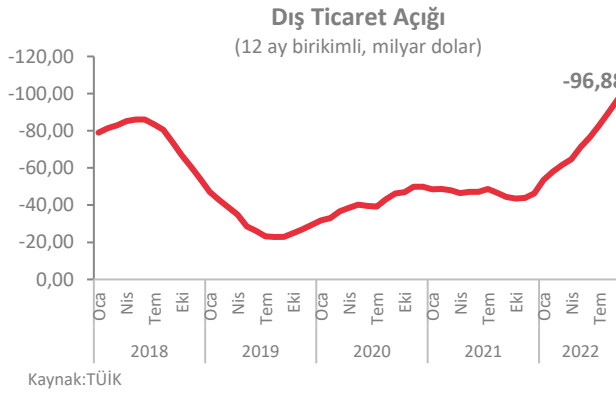


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkısı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.



Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	İstanbul				
İlçesi	Büyükkçekmece				
Mahallesi	Akçaburgaz				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	Çakmaktarla Sırtköyaltı Baldıran				
Ada No	180				
Parsel No	1				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Market Binası Beş Adet A Beş Tipi ve Dört Adet A Üç Tipi Apartman Bloku				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	24.935 m ²				
Bağımsız Bölüm Blok	10	10	10	10	10
Bağımsız Bölüm No	1	2	3	4	5
Bağımsız Bölüm Kat	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
Bağımsız Bölüm Niteliği	Dükkan Depo WC Bodrum	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Arsa Pay/Payda	458/17304	42/17304	27/17304	14/17304	14/17304
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Tam)				

İli	İstanbul				
İlçesi	Büyükkçekmece				
Mahallesi	Akçaburgaz				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	Çakmaktarla Sırtköyaltı Baldıran				
Ada No	180				
Parsel No	1				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Market Binası Beş Adet A Beş Tipi ve Dört Adet A Üç Tipi Apartman Bloku				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	24.935 m ²				
Bağımsız Bölüm Blok	10	10	10	10	10
Bağımsız Bölüm No	6	7	8	9	10
Bağımsız Bölüm Kat	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
Bağımsız Bölüm Niteliği	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Arsa Pay/Payda	14/17304	14/17304	14/17304	14/17304	14/17304
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Tam)				

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 28.11.2022 tarih, saat 16:03, 16:04, 16:05 ve 16:06 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim planı: 02.01.1996 (Bila tarih ve yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: Toplu yapı yönetim planı: 02.03.2012 (02.03.2012 tarih ve 4073 yevmiye no ile)
- 1764 ve 1784 sahifelerdeki mahal 166 ila 172, 173 ila 194, 195 ila 199 ada 1 parseller ve 191 ada 5 parsellerle müşterektir. (31.05.1996 tarih ve 4271 yevmiye no ile)*

*** İlgili beyanda belirtilen sayfa numaraları değerlendirilen taşınmazları kapsamamaktadır.**

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- İSKİ lehine 705,00 m²'lik kısmında irtifak hakkı vardır. (08.06.1998 tarih ve 4269 yevmiye no ile)
- Bu parsel üzerinde A ile gösterilen 1.028 m²'lik su deposu B ile gösterilen 249 m²'lik boru yolu C ile gösterilen 6 m²'lik doğalgaz vanası bu parsel aleyhine 166 ila 173, 175 ila 179, 181 ila 190 ila 190, 192, 193, 194, 196, 197, 198, 199 ada 1 parseller ve 191 ada 5 parsel lehine irtifak hakkı vardır. (29.03.1995 tarih ve 3857 yevmiye no ile)
- 179 ada 1 parselde D ile gösterilen 6 m² doğalgaz vanası bu parsel lehine 179 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı vardır. (29.03.1995 tarih ve 3857 yevmiye no ile)
- 182 ada 1 parselde E ile gösterilen 98 m² su deposu bu parsel lehine 182 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı vardır. (29.03.1995 tarih ve 3857 yevmiye no ile)
- 187 ada 1 parselde F ile gösterilen 134 m²'lik su deposu bu parsel lehine 187 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı vardır. (29.03.1995 tarih ve 3857 yevmiye no ile)
- 199 ada 1 parselde G ile gösterilen 107 m²'lik su deposu bu parsel lehine 199 ada 1 parsel aleyhine irtifak hakkı vardır. (29.03.1995 tarih ve 3857 yevmiye no ile)

1 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Şerhler Hanesinde;

- Migros Ticaret A.Ş. ile 210.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllık 30.000 TL) (19.08.2014 tarih ve 17989 yevmiye no ile)

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

2 No.lu Bağımsız Bölüm Üzerinde:

Şerhler Hanesinde;

- Alsım Alarko Sanayi Tesisleri ve Ticaret A.Ş.'nin 10 Blok 2 no.lu 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 ve 4283 yevmiye no ile)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamı üzerinde İSKİ lehine irtifak hakkı kaydı ve 2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde Türk Telekomünikasyon A.Ş. lehine kira şerhi bulunmakta olup söz konusu kayıtlar, ilgili kurumların rutin uygulamalarındandır. Bunların yanı sıra, konu taşınmazların site dahilinde yer alması dolayısıyla sitenin genel kullanımlarına yönelik parselde bulunan su deposu, boru hattı ve doğalgaz vanası için irtifak hakları,

değerlemeye konu tüm taşınmazlar üzerine kaydedilmiştir. Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 19.08.2014 tarih, 17989 yevmiye no.lu “Migros Ticaret A.Ş. ile 210.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır” şerhi bulunmakta olup söz konusu şerhin tapu yetkililerinden edinilen bilgiye göre Migros Ticaret A.Ş. lehine ve 15.08.2014 tarihinden başlayarak 7 yıl süre için geçerli olduğu öğrenilmiş, değerlendirme tarihi itibarı sözleşme süresinin dolduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlara ait takyidat kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu Akçaburgaz Mahallesi’nde, ara sokaklarda genellikle uzak mesafeli koruma alanı sınırları içerisinde kalan, Emsal: 0,15, ayırık nizam, Hmaks: 2 kat yapılaşma şartlarına sahip, “Konut Alanı” lejantlı parseller ve Hadımköy Yolu’na doğru gidildikçe havza sınırları dışında kalan, Emsal: 1,00, Hmaks: 12,50 m “Konut Alanı” lejantlı parseller bulunmaktadır.

Büyükçekmece İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde 24.11.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 13.06.2003

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı parsel, havza sınırlarına göre bir kısmı havza dışında, bir kısmı ise uzak mesafeli koruma alanı sınırları içerisinde olmak üzere iki ayrı alanda kalmaktadır.

Lejandi: Konut Alanı (Havza Dışı Kalan Alan)

Yapılaşma Şartları;

- Emsal: 1,00
- H_{maks}: 12,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayırık nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m, arka bahçe mesafesi: (>h/2)

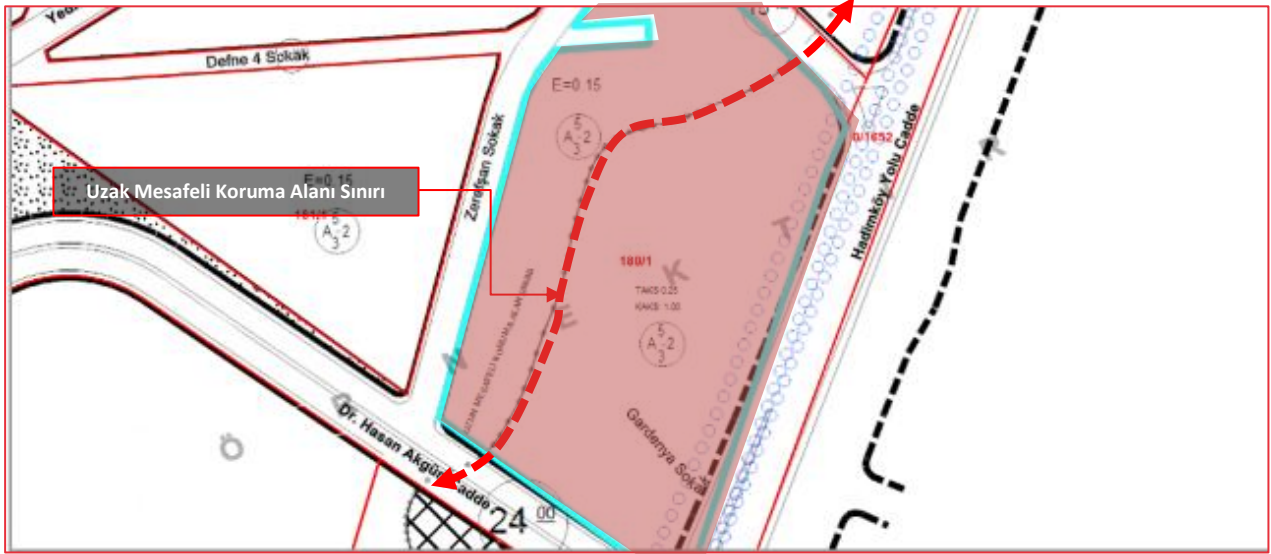
Lejandi: Konut Alanı (Uzak Mesafeli Koruma Alanı)

- Emsal: 0,15
- H_{maks}: 6,50 m
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 3 m, arka bahçe mesafesi: 3,25 m

Plan Notları

- Site uygulaması yapılacak alanlarda yerleşmenin ticaret ihtiyacını karşılayacak ticaret fonksiyonu o yapı adası için getirilen yapılaşma koşulları dahilinde Belediye Başkanlığı onayı ile uygulanabilir. Ancak bu yapılanma toplam inşaat alanının % 3 ünü geçemez.

- Planlama alanında 21.02.2003 tarihli "İSKİ İçme Suyu Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" esaslarına göre uygulama yapılacaktır.
- Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolun tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Ayrıca Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 20. Maddesi hükümleri de dikkate alınır.
- Yerleşik alan sınırları dışında kalan ve uzak mesafeli koruma alanındaki E: 0,15 olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu parsel mevcut durumda, 13.06.2003 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen "Konut Alanı (Havza Dışı Kalan Alan)" lejandında kalmakta olup E: 1,00 yapılaşma koşullarına, kısmen "Konut Alanı (Uzak Mesafeli Koruma Alanı)" lejandında kalmakta olup E: 0,15 yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Büyükçekmece Belediyesi'nde 24.11.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	17.08.1993	-	527,55	Yeni Yapı	Çarşı
Onaylı Mimari Proje	19.10.1994	-	527,55	Tadilat	Çarşı
Onaylı Mimari Proje	Bila tarih	Bila No.	-	-	Çarşı
Yapı Ruhsatı	11.06.1993	65/12	3.053,29	Yeni Yapı	4 adet A3 tipi apartman (tek blok için)
Yapı Ruhsatı	11.06.1993	65/13	3.948,04	Yeni Yapı	5 adet A5 tipi apartman (tek blok için)
Yapı Ruhsatı	06.07.1993	65/27	527,55	Yeni Yapı	Bodrum: 275,43 m ² , 1. kat 252,12 m ² market

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kullanma İzin Belgesi	28.02.1997	-	19.710	Yeni Yapı	5 adet A5 tipi blok tamamı için
Yapı Kullanma İzin Belgesi	28.02.1997	1997/107	527,55	Yeni Yapı	Market
Yapı Kullanma İzin Belgesi	28.02.1997	-	12.188	Yeni Yapı	4 adet A3 tipi blok tamamı için

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarihinden önce inşa edildiğinden 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; bila tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 28.02.1997 tarih, 1997/107 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler ile 7, 8, 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerin ihtiyaca yönelik birleştirilerek tek hacim şeklinde kullanılmakta olduğu tespit edilmiş olup mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir niteliktedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu ana gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamakta olup müşteri tarafından temin edilen 31.12.2019 tarihli M2834375633FE sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamı kiracı kullanımında olup taşınmazlara ilişkin düzenlenmiş kira sözleşmeleri bulunmaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu çalışmanın konusu proje değerlendirme olmayıp çalışma 10 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Alkent 2000 Mahallesi Yeditepe Caddesi No:3 Büyükçekmece/İstanbul

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda konumlu olup kuzeyden Hadımköy, doğudan Esenyurt, güneyden Beylikdüzü ilçeleri ve batıdan Büyükçekmece Gölü ile çevrili olan Büyükçekmece ilçesinde yer almaktadır. Büyükçekmece ilçesinin 2019 ADNKS verilerine göre nüfusu 257.362 kişidir. İstanbul'un yeni gelişme alanlarından biri olan Büyükçekmece ilçesinin özellikle Alkent 2000 Mahallesi ve civarı sosyo-ekonomik olarak orta-üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir.



Taşınmazların konumlu olduğu Alkent 2000 Mahallesi'nde genellikle 2-3 katlı villa tipi yapılar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge konut kullanımının yoğunlaştığı ve ticari alanlara ihtiyaç duyulan bir bölge olup taşınmazların ticari potansiyeli ve reklam kabiliyeti yüksektir. Hadımköy Yolu Caddesi itibarıyla havza dışı kalan alanda sanayi bölgelerinin yoğunlaştığı görülmektedir. Büyükçekmece Gölü ile Hadımköy Yolu Caddesi arasında kalan bölgede Pelican Hill, Gökmahal Evleri, Toscana Vadisi Villaları ve Valle Lacus gibi konut- villa projeleri yer almaktadır. Konu taşınmazların yakın çevresinde TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, 2-3 katlı bloklardan oluşan siteler, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi ve Perlavista AVM yer almaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgeye ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla oldukça rahat bir biçimde sağlanmaktadır. Taşınmazlar bölgenin önemli ulaşım akslarından biri olan Hadımköy Yolu Caddesi'ne oldukça yakın konumlu olup TEM Otoyolu'na oldukça yakın konumludur.



Yer	Mesafe (~)
E-80 Otoyolu	1,7 km
Büyükcçekmece Gölü	5,5 km
D-100 Karayolu	7,5 km
İstanbul Havalimanı	34 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	43 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

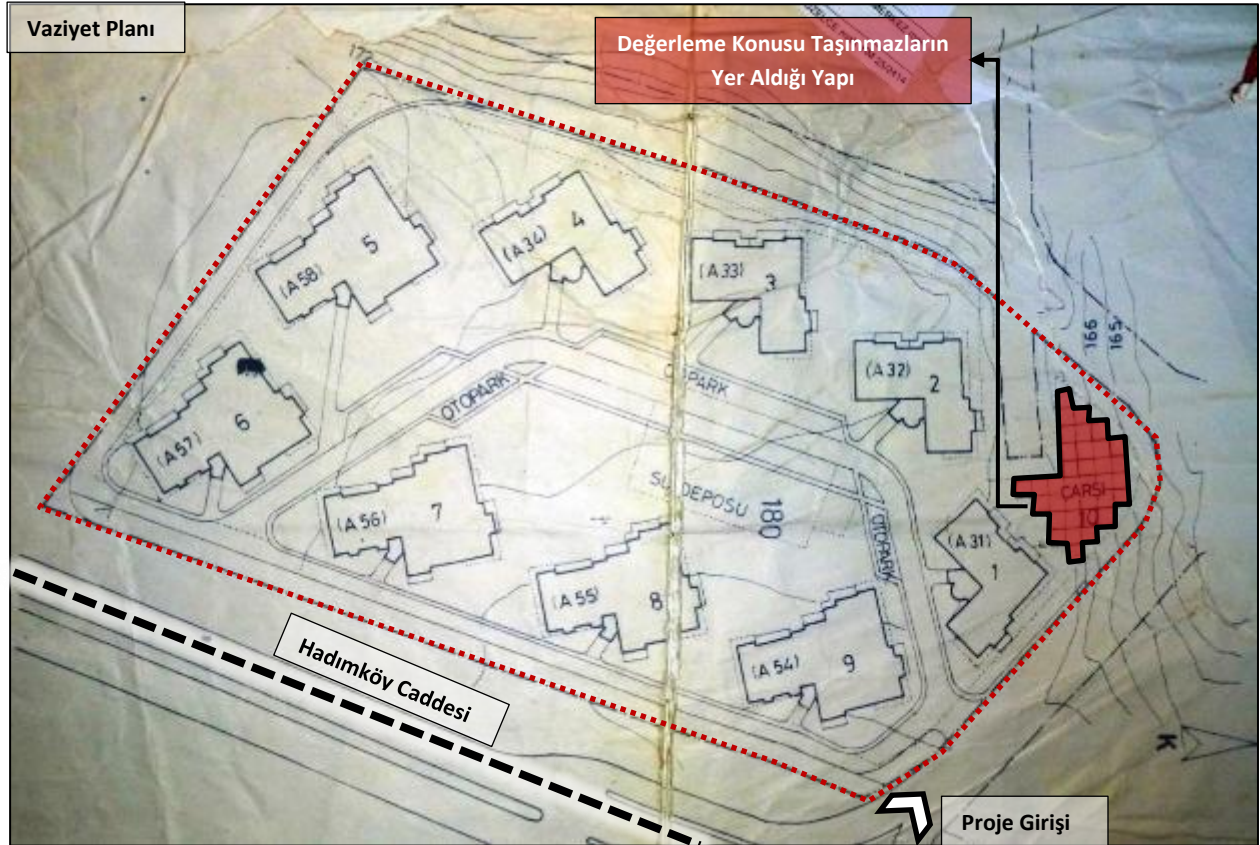
Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

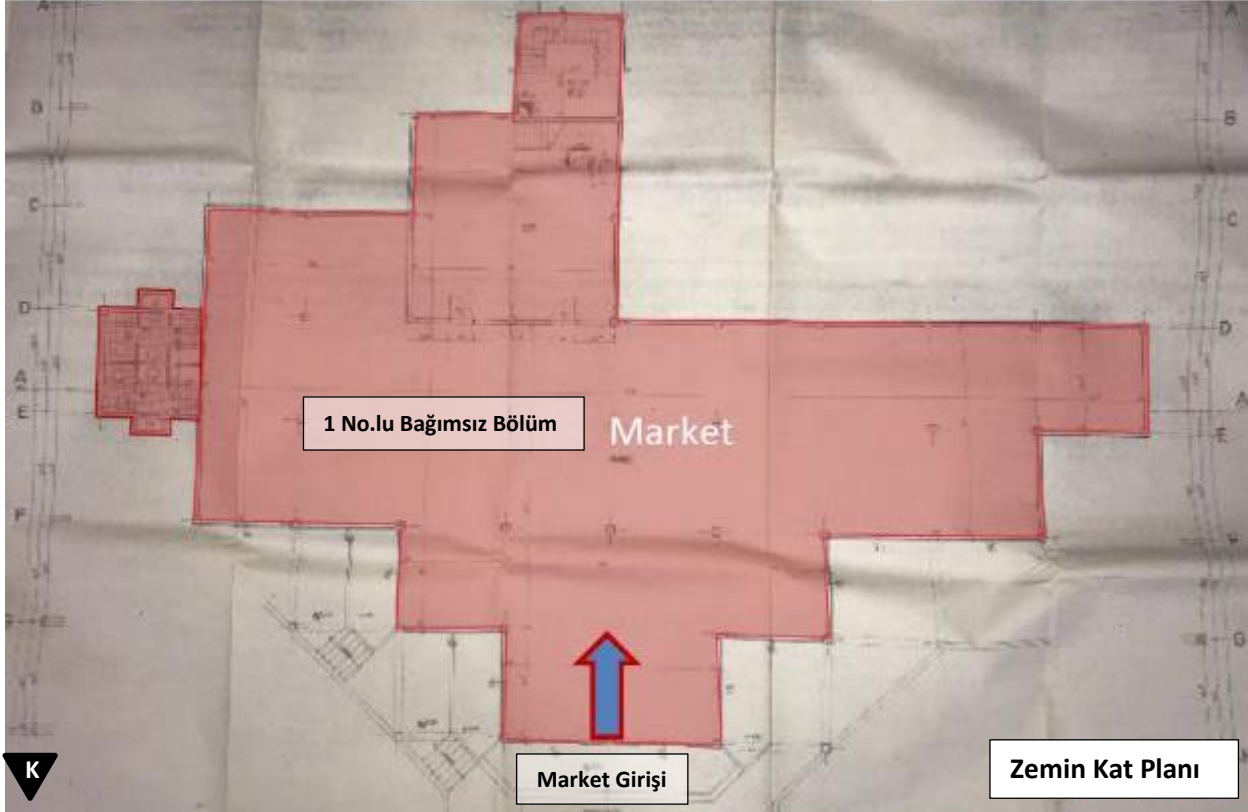
Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Akçaburgaz Mahallesi'nde konumlu Alkent 2000 projesi kapsamındaki ticari bloğun bodrum ve zemin katlarında yer alan 1-2-3-4-5-6-7-8-9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerdir. Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında "dükkan" vasıflı taşınmazlardır.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı 24.935 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 5 adet A5 tipi ve 4 adet A3 tipi bodrum + zemin + 3 normal katlı apartman blokları ve çarşı yapısı bulunmaktadır. A5 tipi bloklarda toplam 100 adet bağımsız bölüm bulunmakla birlikte A3 tipi bloklarda toplam 48 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu projeye Hadımköy Caddesi üzerinden giriş sağlanmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümlere giriş ayrı olarak sağlanabilmekte olup Alkent Caddesi üzerinden servis almaktadır.



Onalı mimari projesinde değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin oluşturduğu çarşı binası bodrum + zemin kattan oluşmakta olup 1 no.lu bağımsız bölüm bodrum katta, diğer bağımsız bölümler ise zemin katta konumlanmaktadır. Ancak söz konusu 1 no.lu bağımsız bölümün bir kısmı yol seviyesinde olduğundan tapu kaydına göre bağımsız bölüm kat bilgisi zemin kat olarak belirtilmiştir.

Değerleme konusu 1 no.lu bağımsız bölüm 550 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda market olarak kullanılmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümün iç mekanı kiracı firma tarafından dizayn edilmiş olup iç kısım market alanı, depo alanı, soyunma odaları ve WC olarak bölümlere ayrılmıştır. Söz konusu bağımsız bölüme giriş kuzey cepheli olup cadde üzerinden görünürlüğü bulunmaktadır.

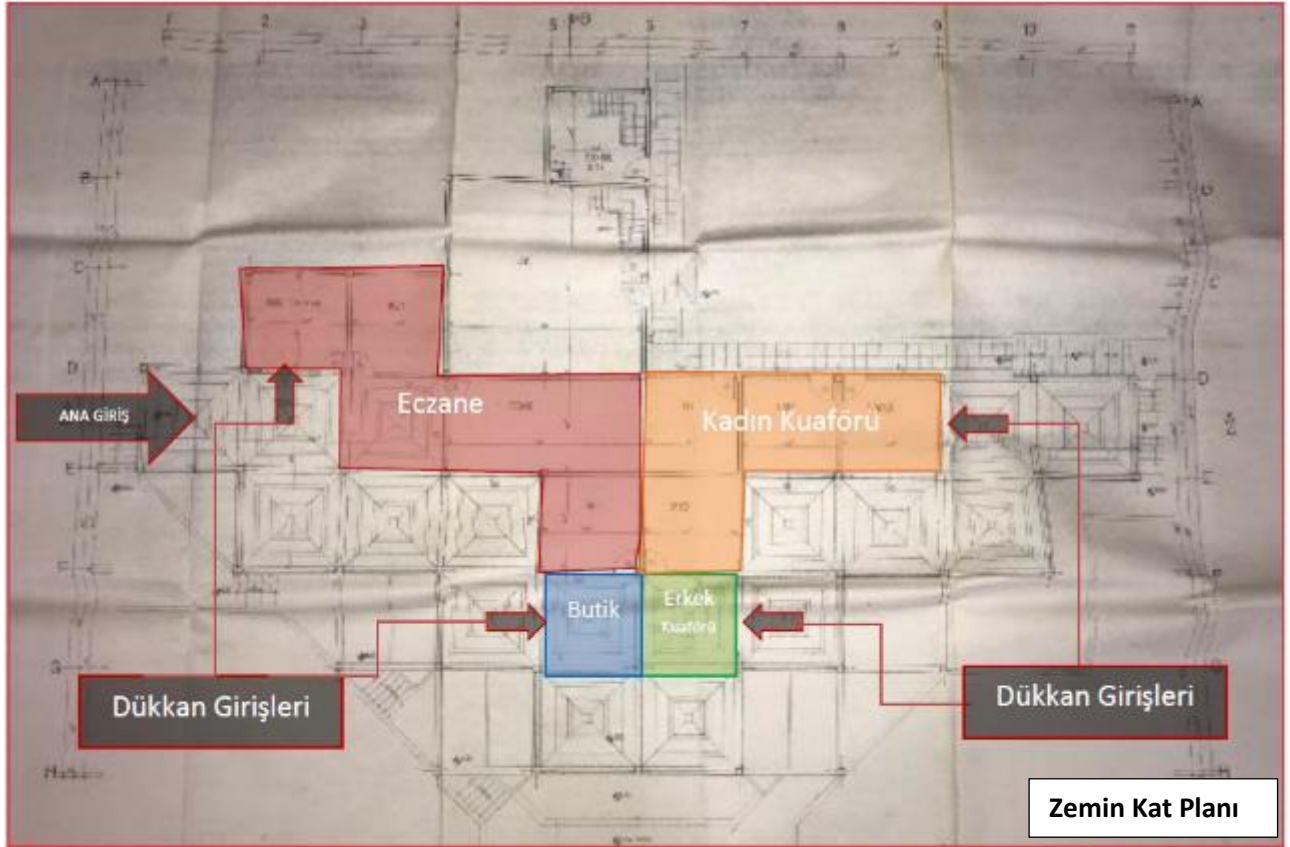


Değerleme konusu taşınmazlardan, projesine göre zemin katta konumlu 2 no.lu bağımsız bölüm yaklaşık 52 m², 3 no.lu bağımsız bölüm yaklaşık 35 m² ve 4 no.lu bağımsız bölüm yaklaşık 17 m² brüt kapalı alana sahiptir. Mevcut durumda 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler birleştirilmiş olup eczane olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 3 adet bağımsız bölümden ve toplam 104 m² brüt kapalı alandan oluşan dükkanın iç mekanı kiracı firma tarafından dizayn edilmiş olup iç kısım eczane alanı, depo alanı, 1 adet ofis, muayene odası ve WC olarak bölümlere ayrılmıştır. Söz konusu bağımsız bölümler doğu ve kuzey cephelidir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 5 no.lu bağımsız bölüm yasal durumda 17 m² brüt kapalı alana sahiptir. Mahalinde yapılan incelemelerde yasal durumyla herhangi bir aykırılık bulunmamakta olup söz konusu taşınmaz butik olarak kullanılmakta ve yaklaşık 17 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm doğu ve kuzey cephelidir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 6 no.lu bağımsız bölüm yasal durumda 17 m² brüt kapalı alana sahiptir. Mahalinde yapılan incelemelerde yasal durumyla herhangi bir aykırılık bulunmamakta olup söz konusu taşınmaz butik olarak kullanılmakta ve yaklaşık 17 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm kuzey ve batı cephelidir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 7-8-9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerin mimari projesine göre her biri yaklaşık 17 m² brüt kapalı alana sahiptir. Taşınmazların mahalinde yapılan incelemelerde yasal durumyla herhangi bir aykırılık bulunmamakta olup söz konusu 7-8-9 ve 10 no.lu bağımsız bölümler mevcut durumda birleştirilerek kadın kuaförü olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 4 adet bağımsız bölümden ve toplam 68 m² brüt kapalı alandan oluşan dükkanın iç mekanı kiracı firma tarafından dizayn edilmiş olup iç kısım kuaför alanı, depo alanı ve WC olarak bölümlere ayrılmıştır. Söz konusu bağımsız bölümler batı cephelidir.



Değerleme konusu bağımsız bölümlerin alansal dağılımı aşağıdaki tabloda detaylıca sunulmuştur.

TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ALANSAL BİLGİLER			
Bağımsız B. No.	Kat	Yasal Alan m ²	Mevcut Alan m ²
1 No.lu Bağımsız Bölüm	Bodrum Kat	550	550
2 No.lu Bağımsız Bölüm*	Zemin Kat	52	104
3 No.lu Bağımsız Bölüm*	Zemin Kat	35	
4 No.lu Bağımsız Bölüm*	Zemin Kat	17	
5 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	17	17
6 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	17	17
7 No.lu Bağımsız Bölüm*	Zemin Kat	17	68
8 No.lu Bağımsız Bölüm*	Zemin Kat	17	
9 No.lu Bağımsız Bölüm*	Zemin Kat	17	
10 No.lu Bağımsız Bölüm*	Zemin Kat	17	
TOPLAM ALAN		756	756

*** Değerlemeye konu taşınmazlardan 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler ve 7,8 ,9 ve 10 no.lu bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmakta olup mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir niteliktedir.**

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 bodrum kat + zemin kat (Market binası) 1 bodrum + zemin + 3 normal kat (A3 ve A5 bloklar)
Bina Toplam İnşaat Alanı	32.425,55 m ² (Market binası+ A3 Blok+ A5 Blok)
Yaşı	~ 25
Dış Cephe	Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtma sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	9 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık-kapalı otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	Toplam: 756 m ²
Zemin	Seramik, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma armatürleri

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde; 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler ve 7, 8, 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerin birleştirilerek tek hacim şeklinde kullanılmakta olduğu tespit edilmiş olup mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir niteliktedir. Söz konusu taşınmazlarda ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bazıları birleştirilerek tek hacim şeklinde kullanılmakta olup mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan ana akslara erişim oldukça kolaydır.
- Taşınmazlar, nitelikli bir proje olan Alkent 2000 projesi içerisinde yer almaktadır.
- Taşınmazlar kat mülkiyetine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların yasal duruma aykırı düzenlemeleri, kolaylıkla geri döndürülebilir niteliktedir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazların bazıları, kullanım amacına göre birleştirilerek kullanılmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu ticari kullanımlı taşınmazların konumlu olduğu bölgede genellikle konut tipi yapı yoğunluğu olduğundan dolayı Hadımköy Yolu Caddesi üzeri dışında çok fazla ticari yapıya rastlanmamaktadır.
- Bölgedeki garimenkuller genellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap etmektedir.

✗ TEHDİTLER

- Değerleme konusu taşınmazlar, bulunduğu site içerisine hizmet ettiğinden taşınmazların müşteri potansiyeli sınırlıdır.
- Ülke ekonomisindeki dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmayı beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Dükkan” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Öncü Emlak 0212 864 28 64	Akçaburgaz Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	440	10.500.000	23.864	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olup taşınmazla benzer konumdadır. * Söz konusu taşınmaz Akçaburgaz Caddesi üzerinde konumludur. * Taşınmaz 220 m² bodrum kat, 220 m² zemin kat olmak üzere toplam 440 m² kapalı alan sahiptir. * Taşınmaz dükkan olarak kullanılmaktadır. * Yaklaşık 4 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı mevcuttur. * Zemin kat birim satış fiyat yaklaşık 33.500 TL/m² olarak hesaplanmıştır.
2	Bilgili Holding 0 (530) 940 38 23	Akçaburgaz Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	200	6.000.000	30.000	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olup taşınmazla benzer konumdadır. * Söz konusu taşınmaz Akçaburgaz Caddesi üzerinde konumludur. * Taşınmaz 100 m² bodrum kat, 100 m² zemin kat olmak üzere toplam 200 m² kapalı alan sahiptir. * Taşınmaz dükkan olarak kullanılmaktadır. * Yeni bir yapıdır. * Pazarlık payı mevcuttur. * Zemin kat birim satış fiyat yaklaşık 42.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır.
3	Ömer Demir 0 (530) 389 36 39	Akçaburgaz Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	200	8.000.000	40.000	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olup taşınmazla benzer konumdadır. * Söz konusu taşınmaz Akçaburgaz Caddesi üzerinde konumludur. * Taşınmaz zemin katta yer almaktadır. * Taşınmaz dükkan olarak kullanılmaktadır. * Yaklaşık 15 yıllık bir yapıdır. * Yüksek pazarlık payı mevcuttur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
4	Gökhan Ali Koban 0 (535) 606 51 11	Osmangazi Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	250	4.500.000	18.000	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olup taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaz 2647. Sokak üzerinde konumludur. * Taşınmaz 120 m ² bodrum kat,130 m ² zemin kat olmak üzere toplam 250 m ² kapalı alan sahiptir. * Taşınmaz dükkan olarak kullanılmaktadır. * Yaklaşık 15 yıllık bir yapıdır. * Taşınmazın kısmi tadilata ihtiyacı bulunmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur. * Zemin kat birim satış fiyat yaklaşık 26.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ticari ünitelerin birim satış fiyatlarının, dükkan kapalı alanına, bina yaşı ve kalitesine, kat sayısına, yola cephe durumları ve reklam kabiliyeti olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği, bölgede zemin katta yer alan dükkanların birim satış fiyatının 38.000-45.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

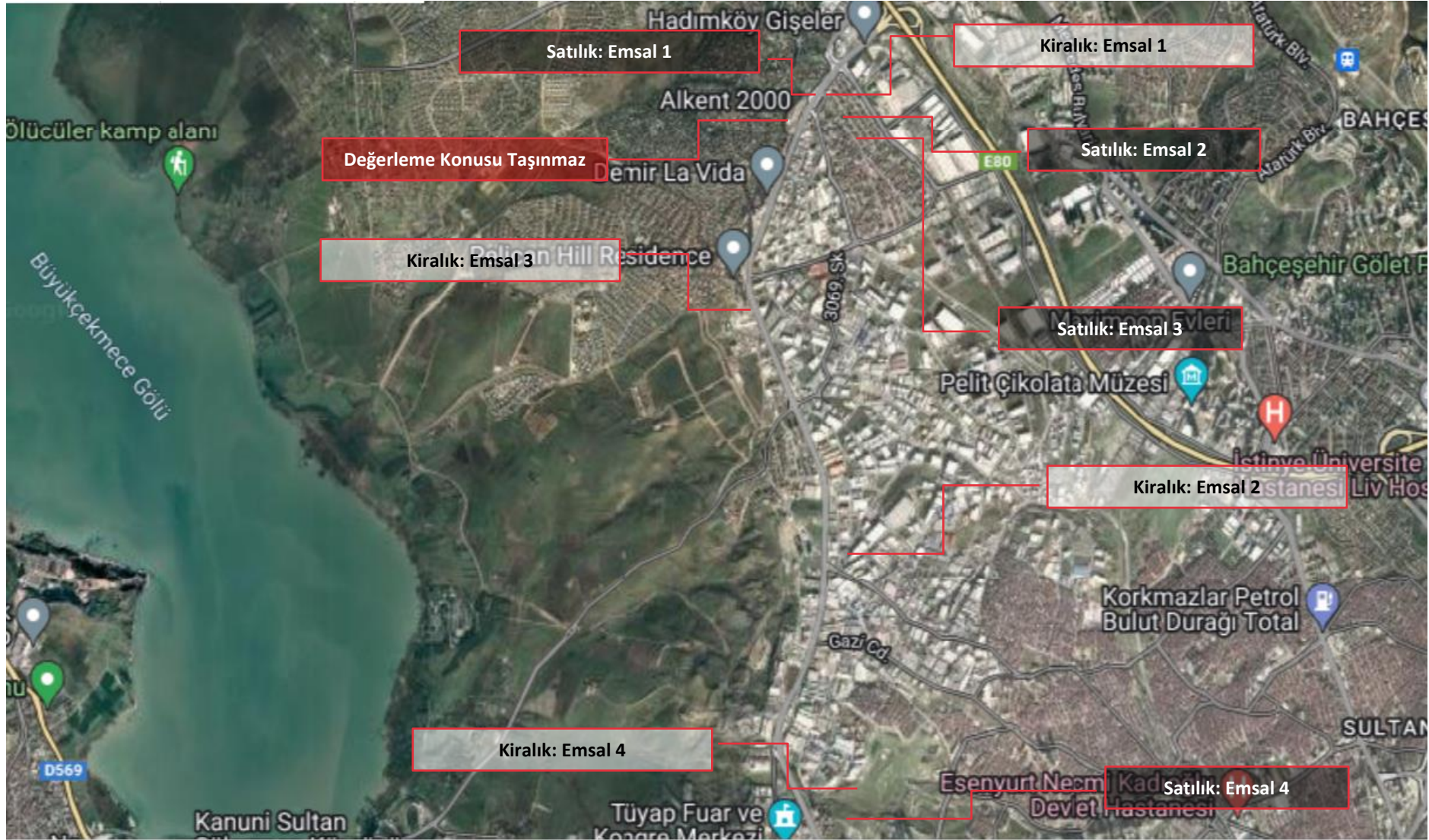
Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/ay/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Umut Berker 0 (532) 574 77 45	Akçaburgaz Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	1.110	125.000	113	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olup taşınmazla benzer konumdadır. * Söz konusu taşınmaz Hadımköy Yolu Caddesi üzerinde konumludur. * Taşınmaz 370 m² bodrum+ 370 m² zemin+ 370 m² normal kattan oluşmakta olup toplam 1.110 m² kapalı alana sahiptir. * Taşınmaz dükkan olarak kullanılmaktadır. * Yaklaşık 10 yıllık bir yapıdır. * Taşınmazın kısmi tadilata ihtiyacı bulunmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur. * Zemin kat birim kira değeri yaklaşık 160 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.
2	Arılı Gayrimenkul 0212 886 61 75	Akçaburgaz Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	240	32.000	133	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olup taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaz 66. Sokak üzerinde konumludur. * Taşınmaz 200 m² zemin+ 40 m² asma kattan oluşmakta olup toplam 240 m² kapalı alana sahiptir. * Taşınmaz restoran olarak kullanılmaktadır. * Taşınmazın kısmi tadilata ihtiyacı bulunmaktadır. * Yaklaşık 15 yıllık bir yapıdır. * Zemin kat birim kira değeri 128 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.
3	Öncü Emlak 0212 864 28 64	Akçaburgaz Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	90	15.000	167	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olup taşınmazla benzer konumdadır. * Söz konusu taşınmaz Hadımköy Yolu Caddesi üzerinde konumludur. * Taşınmaz zemin katta konumludur. * Taşınmaz restaurant olarak kullanılmaktadır. * Taşınmazın kısmi tadilata ihtiyacı bulunmaktadır. * Yaklaşık 20 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Kenan Altılar 0 (533) 163 59 02	Akçaburgaz Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Kiralık	55	6.500	118	* Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olup taşınmaza kıyasla dezavantajlı konumdadır. * Söz konusu taşınmaz 3020. Sokak üzerinde konumludur. * Taşınmaz zemin katta konumludur. * Taşınmazın kısmi tadilata ihtiyacı bulunmaktadır. * Yaklaşık 20 yıllık bir yapıdır. * Pazarlık payı mevcuttur.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ticari ünitelerin satış değerlerinin dükkan kapalı alanına, bina yaşı ve kalitesine, kat sayısına, yola cephe durumları ve reklam kabiliyeti olup olmadığına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği, söz konusu bağımsız bölümlerin alanlarının emsal verilen dükkanlara göre çok küçük olmasından dolayı birim kira bedellerinin 180-205-TL/m²/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATIŞ DÜKKAN					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	33.500	42.000	40.000	26.000
	Pazarlık Payı	-5%	-10%	-15%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	20%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	-10%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	7%	5%	5%	5%
	Konfor Koşulları	15%	15%	15%	15%
Düzeltilmiş Değer		35.644	41.580	39.100	38.532

* Karşılaştırma tabloları, değerlendirme konusu taşınmazlardan 2 no.lu bağımsız bölüme göre hazırlanmıştır. Değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin değer takdirlerinde ise bu bağımsız bölüme göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRA DÜKKAN					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	160,0	135,0	166,7	118,2
	Pazarlık Payı	-15%	-15%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	15%	20%	20%	20%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	12%	0%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	-5%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	20%	5%	2%	0%
	Konfor Koşulları	15%	15%	15%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		203,0	175,0	202,0	175,0

* Karşılaştırma tabloları, değerlendirme konusu taşınmazlardan 2 no.lu bağımsız bölüme göre hazırlanmıştır. Değerlemeye konu diğer bağımsız bölümlerin değer takdirlerinde ise bu bağımsız bölüme göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Pazar Değeri:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	550,00	42.500	23.375.000
2	52,00	39.000	2.028.000
3	35,00	44.250	1.548.750
4	17,00	44.250	752.250
5	17,00	44.250	752.250
6	17,00	44.250	752.250
7	17,00	44.250	752.250
8	17,00	44.250	752.250
9	17,00	44.250	752.250
10	17,00	44.250	752.250
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			32.217.500
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			32.220.000

Pazar Kira Değeri:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Kapalı Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Taşınmazın Pazar Kirası (TL)
1	550,00	200,0	110.000
2	52,00	185,0	9.620
3	35,00	185,0	6.475
4	17,00	200,0	3.400
5	17,00	200,0	3.400
6	17,00	200,0	3.400
7	17,00	200,0	3.400
8	17,00	200,0	3.400
9	17,00	200,0	3.400
10	17,00	200,0	3.400
TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRASİ			149.895
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK PAZAR KİRASİ			150.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Akçaburgaz Mahallesi'nde Hadımköy Caddesi üzerinde yer alan 90 m² alanlı dükkanın 15.000 TL bedel ile kiralık olduğu 3.500.000 TL bedel ile satılabilceği öğrenilmiştir. Hesaptan pazarlık patı düşülmüştür.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 15.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.250.000 = 0,055$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 180-205 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %5,50 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Brüt Kapalı Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	550,00	200,0	110.000	5,50%	24.000.000
2	52,00	185,0	9.620	5,50%	2.098.909
3	35,00	185,0	6.475	5,50%	1.412.727
4	17,00	200,0	3.400	5,50%	741.818
5	17,00	200,0	3.400	5,50%	741.818
6	17,00	200,0	3.400	5,50%	741.818
7	17,00	200,0	3.400	5,50%	741.818
8	17,00	200,0	3.400	5,50%	741.818
9	17,00	200,0	3.400	5,50%	741.818
10	17,00	200,0	3.400	5,50%	741.818
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					32.704.364
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					32.705.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar plan notlarında izin verilen kullanım ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaat Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 13.06.2003 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Büyükçekmece Göl Havzası Uygulama İmar Planı” kapsamında “Konut Alanı” lejandında kalmaktadır ancak plan notlarına göre, parsel ihtiyacını karşılamak üzere toplam inşaatın %3’ünü geçmemek üzere ticaret kullanımına da izin verilmektedir. Parsel üzerindeki yapı imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiştir.

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 17.08.1993 tarihli “Onaylı Mimari Proje” ve 28.02.1997 tarih, 1997/107 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır. 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler ve 7, 8, 9 ve 10 no.lu bağımsız bölümlerin birleştirilerek tek hacim şeklinde kullanılmakta olduğu tespit edilmiş olup mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir niteliktedir.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “**Dükkan**” ve “**Dükkan Depo WC Bodrum**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “**Dükkan**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tamamı üzerinde İSKİ lehine irtifak hakkı kaydı ve 2 no.lu bağımsız bölüm üzerinde Türk Telekomünikasyon A.Ş. lehine kira şerhi bulunmakta olup söz konusu kayıtlar, ilgili kurumların rutin uygulamalarındandır. Bunların yanı sıra, konu taşınmazların site dahilinde yer alması dolayısıyla sitenin genel kullanımlarına yönelik parselde bulunan su deposu, boru hattı ve doğalgaz vanası için irtifak hakları, değerlemeye konu tüm taşınmazlar üzerine kaydedilmiştir. Değerlemeye konu 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde 19.08.2014 tarih, 17989 yevmiye no.lu “Migros Ticaret A.Ş. ile 210.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır” şerhi bulunmakta olup söz konusu şerhin tapu yetkililerinden edinilen bilgiye göre Migros Ticaret A.Ş. lehine ve 15.08.2014 tarihinden başlayarak 7 yıl süre için geçerli olduğu öğrenilmiş, değerlendirme tarihi itibari sözleşme süresinin dolduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine ve hukuki durumuna etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde devredilebilirliği etkileyen herhangi bir takyidat kaydı bulunmamakta olup taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin başkaca bir sınırlama da bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olmayıp kat mülkiyeti kurulmuş olan 10 adet bağımsız bölümdür.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı alt yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Dükkan” niteliğine sahip olması nedeniyle kira

getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirilmesinin doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	32.220.000
Gelir Yaklaşımı	32.705.000

Pazar yaklaşımında değerlendirilmesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına konu edilmesinden çok gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, kira verilerine piyasada daha somut ulaşıyor olması nedeni ile gelir yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL/Ay
Pazar Yaklaşımı	150.000

Pazar yaklaşımında değerlendirilmesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin kiralama işlemleriyle karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımı ile hesaplanan toplam pazar kirası da takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Rapor Tarihi	29.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	32.705.000.-TL	Otuzikimilyonyediyüzbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	38.591.900.-TL	Otuzsekizmilyonbeşyüzdoksanbirbindokuzyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	150.000.-TL	Yüzellibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	177.000.-TL	Yüzyetmişyedibin.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Nupel GÜREL

Ece KADIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293