



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

(39 Adet Dükkan)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2015-ÖZEL-0175/1

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	4
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
2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	5
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
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	6
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	14
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb)	14
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
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	16
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	16
3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	17-...-22
4 – PİYASA ARAŞTIRMASI	22
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	22-23-24
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	24
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	24
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	24
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	25
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	25
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	25
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	25
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	25-26
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	26
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	26
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	27
5-3-2-2-1 Kira Değer Analizi	28
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	28
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	28
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	28

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	28
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	28
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	28-29
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
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	29
7 - SONUÇ	29-30-31
8 – EKLER	31
8-1 Uydu Fotoğrafı	31
8-2 Fotoğraflar	31-...-34
8-3 Belgeler	35-...-110
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	111
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	112
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	113
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	114
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	115
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	116

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-0175-1 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 03.12.2015 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 değerleme raporu; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 parselde 39 adet "Dükkan-Asma Katlı" 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 değerleme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme 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 değerleme çalışması İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı 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 değerleme 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)



(Beşiktaş 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. 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 kismetidir. 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 genişletilmiştir. 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 Hristiyanlığı Patrikliği kurulduğu zamanlardan günümüze kadar bu şehirde üslenmiş, Hristiyan dünyasının en büyük ilk kilise ve manastırları buradaki pagan mabetlerinin üzerinde yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi.

Topoğrafya (Jeomorfoloji ve Topoğrafik Eşikler)

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin 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 (peneplen) 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 değildir. 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. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir. Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'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 uymuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir. Kocaeli Yarımadası psödomaki; Kızılcık, fındık, geyik diken, güvem çalısı, muşmula, 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, adi gürgen ve saplı meşedir. Riva Deresi ve Ağva'daki Gökdere arasındaki bölgede batıda saplı meşe, doğuda Macar meşesi hakim türlerdir. Bitki örtüsünün sadece iklimle değil toprakla da ilişkisi vardır. Tüm kayın birliklerinin bulunduğu alanları kireçsiz kahverengi orman toprakları kaplarken, meşe ve kestane türlerinin alanlarında kahverengi orman toprakları görülmektedir.

Kültür

İstanbul; Üç büyük medeniyetle beraber sevgi ve hoşgörü kültürüne de başkentlik yapan şehir. Dinlerin, dillerin ve ırkların yüzyıllardır aynı sokaklarda, bitişik nizamlı evlerde barış içinde yaşadığı diyalog şehri... Sultan Fatih'in çağ açıp çağ kapatan özgürlükler şehri İstanbul... İstanbul, asırlardır böyle 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 yükselmişti. İstanbul'un fethini takiben yüz yıl gibi bir sürede sanat eserleri camiler, saraylar, okul, hamam, ve diğer tesisler şehri donatıp İslam karakterine kavuşturmuş, harap halde mevcut kiliselerin bazıları da tamir ve tadil edilerek camiye çevrilmişlerdi. Öte yandan, şehir Osmanlı Sultanlarının İslam Dini'nin halifeleri olduğu 16.yy'dan Cumhuriyetin ilk yılı 1924'e kadar dünya Müslümanlarının da merkezi olmuştur. Yahudilik her liman şehrinde olduğundan daha fazla İstanbul'da yerleşmişti. 15 yy'da Türklerin İspanya'dan Araplarla birlikte kurtarıp getirdiği Yahudiler, bu şehirde mutlu ve yeni hayat tarzına başlamışlardı.

Turizm

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. 2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 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 değerinin 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 bir çok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

Beşiktaş İlçesi Genel Veriler

Beşiktaş, İstanbul'un eski bir ilçesidir. 8,4 km uzunluğunda sahili olan ve İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kağıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer İlçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 11 km², nüfusu 2013 ADNKS verilerine göre 186.570'tür.

Hem nüfus, hem de alan olarak İstanbul kentinin küçük ilçelerinden biri olmasına karşın iki kıtayı ve İstanbul'un iki yakasını birbirine bağlayan Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerinin bağlantı yollarını bulundurduğu için günlük ortalama 2 milyon kişinin geçtiği canlı bir alandır. Bununla beraber sahip olduğu son dönem Osmanlı mimarisi eserleri, Boğaziçi yamaçlarındaki doğa manzaraları, dokuz üniversite ve Levent-Maslak hattındaki iş merkezleri gibi tarihi, kültürel ve ekonomik nedenlerle kendisini cazip kılan pek çok özelliğe sahiptir.

Türkiye'nin refah, yaşana bilirlilik ve kültürel düzey bakımından en yüksek dereceye sahip olan ilçeleri arasında, 2013 yılının ilk yarısında yapılan sıralamada Beşiktaş ilk sırayı almıştır. Yine aynı araştırma sonuçlarına göre yüzde 34 ile yükseköğretim oranının en yüksek olduğu ilçedir.

İş merkezleri daha çok Barbaros Bulvarı ve onun devamı niteliğindeki Büyükdere Caddesi'nde toplanmıştır. Türkiye'de faaliyet gösteren en büyük ticari bankalar arasında olan Türkiye İş Bankası, Garanti Bankası, Yapı Kredi, Akbank ve Fibabanka'nın genel müdürlükleri ilçe sınırları içindedir. Eğlence mekanları Boğaziçi kıyıları ile Nispetiye Caddesi'nde yoğunlaşmıştır. Beşiktaş'ta bulunan İstanbul geneliyle ilgili önemli kamu kuruluşları arasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul İl Müdürlüğü, Türkiye İstatistik Kurumu İstanbul Bölge Müdürlüğü, Darphane ve Damga Matbaası Genel Müdürlüğü, İstanbul Jandarma Bölge Komutanlığı, İstanbul Merkez Komutanlığı, TRT İstanbul Televizyonu, İstanbul Emniyet Müdürlüğü Gayrettepe Ek Hizmet Binası yer alır. Azerbaycan, Birleşik Arap Emirlikleri, Bulgaristan, Danimarka, Güney Afrika Cumhuriyeti, İsrail, İspanya, Mısır ve Suudi Arabistan'ın İstanbul konsoloslukları Beşiktaş'tadır. İstanbul'un en merkezi ilçelerinden biri olan Beşiktaş bu nedenle ulaşım konusunda büyük avantaja sahiptir. İstanbul şehir içi toplu taşıma sisteminde en büyük paya sahip olan otobüslerin yanı sıra dolmuş ve minibüsler de ilçenin İstanbul'un geneliyle olan ulaşımında büyük paya sahiptir. Beşiktaş İskelesi'nin önündeki park alanından hareketle Edirnekapi, İstanbul Otogarı (Bayrampaşa), Topkapı, Derbent, İstinye, Mecidiyeköy,

Mescid-i Selam (Sultangazi), Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Güzltepe-Kağıthane gibi kentin diğer bölgelerine otobüsle doğrudan ulaşım vardır. Barbaros Bulvarı, Dolmabahçe Caddesi, Büyükdere Caddesi, boğaziçi sahil yolu ve Nispetiye Caddesi gibi ana arterler hem şehir içi ulaşımında hem de toplu taşıma da büyük öneme sahiptir. Beşiktaş'ın tarihi ilk çağlara uzanır. O zamanlardaki adı "Taş Beşik" anlamına gelen "Kune Petro" olarak bilinir. Ünlü Seyyah Evliya Çelebi; şehrin kurulduğu yerde, çok eskiden büyük bir kilise kuran Yaşkı adlı bir papazın, İsa'nın çocukluğunda yıkandığı taş bir tekneyi, (Beşik-Taşı) Kûdûs'ten getirdiği ve buradaki kiliseye koyduğunu yazar. Öte yandan bazı tarihçiler de Barbaros Hayrettin Paşa'nın gemilerini bağlamak için bu sahile beş tane direk diktiğini, bu nedenle buraya BEŞ-TAŞ adının verildiğini, daha sonraki tarihlerde bu kelimenin değişikliğe uğrayarak BEŞİK-TAŞ olduğunu yazmışlardır. Bir eserde de Barbaros Hayrettin Paşa'nın Beşik Kaya'da gömüldüğü kayıtlıdır. Kaya ile taşın eş anlamda oldukları gözönünde bulundurulursa sözü edilen Beşik kelimesinin önceden de burada bulunan taşlar üzerinde yeni eklerle meydana getirilen bir gemi beşiğini anlattığı ve temelinde bulunan taşlara bu nedenden dolayı Beşiktaş denildiği ve bu adın sonradan kasabanın adı olarak kaldığı söylenmektedir. Beşiktaş'ın İstanbul'un fethi sırasındaki adı ise, "Diplokionion" idi. Çifte sütün anlamına gelir.İstanbul'un fethinden sonra Fatih Sultan Mehmet, iskan hareketine başlamış, Fatih devrinden kalma eserler arasında bulunan Fatih'in Ekmekçi Başısı Ali Ağa'ya ait türbe bu yerleşme sırasında yapılmıştır. Kanuni Sultan Süleyman zamanında bölge daha da gelişmiş ve sonraki yıllarda bu gelişme devam ederek zaman içinde esir pazarlarının kurulması, Rumeli'den Anadolu'ya geçen askerlerin ve ticari kervanların toplandıkları ve dinlendikleri yer haline gelmesi ile artmıştır. Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı ile kasr ve köşklerin yapılmasıyla Osmanlı İmparatorluğunun yönetim merkezi haline geldi. Cumhuriyet döneminde, İstanbul'un tarihsel bir yapıya sahip olması yanında, yeni ve modern kentleşmeye de kavuşmuştur. Ulu Önder Atatürk ve annesi Zübeyde Hanım'ın Akaretler, Spor Caddesi, 76 numaralı evde ikamet etmiş olması ve Büyük Önder'in Dolmabahçe Sarayı'nda vefatı, Beşiktaş'a Cumhuriyet tarihinde müstesna bir yer kazandırmıştır. Beşiktaş; 1930 yılında Beyoğlu İlçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir. Beşiktaş'ın en önemli özelliklerinden biri eğitim merkezi olma özelliğidir. Beşiktaş'tan Taksim ve Harbiye'ye dolmuş, Sarıyer'e de minibüs hattı çalışır. Metrobüs'ün Avrupa'dan Asya yakasına geçmeden önceki son durağı olan Zincirlikuyu durağı da Beşiktaş İlçesi'ndedir. Yenikapı-Haciosman Metro Hattı'nın 4.Levent ve Levent istasyonlar ilçe sınırları içindedir. Beşiktaş İskelesi'nden Üsküdar, Barbaros Hayrettin Paşa İskelesi'nden Kadıköy'e şehir hatları seferleri düzenlenmektedir. Ortaköy, Arnavutköy ve Bebek iskeleleri ise daha çok gezinti amaçlı boğaz turlarında kullanılmaktadır. Beşiktaş ile Üsküdar arasında ayrıca motor seferleri de vardır.

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 artırımı 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

SAHİBİ VE HİSSESİ	: ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ	: İSTANBUL-BEŞİKTAŞ
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: RUMELİ HİSARI
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: 13/14
ADA NO	: 1411
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ÜÇER KATLI DÖRT ADET KARGİR BİNA
B.B. NİTELİĞİ	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
BLOK NO	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
KAT/ BB.NO	: 1/Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
ARSA ALANI	: 4.233,00 m ²
ARSA PAYI	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
YEVMIYE NO	: 9897
CİLT NO	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
SAHİFE NO	: Bkz. Ek1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)
TAPU TARİHİ	: 31.12.2004
MÜLKİYET DURUMU	: Kat mülkiyeti ☒ Kat İrtifakı ☐ Cins Tashihli ☐ Devre Mülk ☐ Arsa ☐

Ek.1 (Taşınmazların Tapu Kayıtları)

Blok No	Bağımsız Bölüm No	B.B Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sayfa No
F1	1	Dükkan-Asma Katlı	260/2600	79	7801
F1	2	Dükkan-Asma Katlı	260/2600	79	7802
F1	3	Dükkan-Asma Katlı	80/2600	79	7803
F2	1	Asma Katlı Dükkan	70/2600	80	7804
F2	2	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7805
F2	3	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7806
F2	4	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7807
F2	5	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7808
F2	6	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7809
F2	7	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7810
F2	8	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7811
F2	11	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7814
F2	12	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7815
F2	13	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7816
F2	14	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7817
F2	15	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7818
F2	16	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7819
F3	1	Asma Katlı Dükkan	75/2600	80	7820
F3	2	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7821
F3	3	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7822
F3	4	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7823
F3	5	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7824
F3	6	Asma Katlı Dükkan	75/2600	80	7825
F3	7	Asma Katlı Dükkan	75/2600	80	7826
F3	8	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7827
F3	9	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7828
F3	10	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7829
F3	11	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7830
F3	12	Asma Katlı Dükkan	75/2600	80	7831
F4	1	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7832
F4	2	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7833
F4	3	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7834
F4	4	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7835
F4	5	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7836
F4	6	Asma Katlı Dükkan	40/2600	80	7837
F4	7	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7838
F4	8	Asma Katlı Dükkan	70/2600	80	7839
F4	9	Asma Katlı Dükkan	70/2600	80	7840
F4	10	Asma Katlı Dükkan	65/2600	80	7841

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

23.12.2015 tarihinde, saat 18:28 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.



Taşınmazların üzerinde müşterek olarak;

Beyan: Yönetim Planı: 11/04/1990

Beyan: Yönetim Planı Değişikliği: 10.11.2009 (07.12.2009 tarih ve 11390 yevmiye kaydı ile)

******(İlgili beyan yönetim planına ilişkin konulan bir beyan 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.)

İrtifak: B.H: Ekli haritalarda işaretli kısımlarda 1,50 Metre genişliğinde ısıtma tesislerine ait kanal geçirmek için 49 yıl süre ile 7.717.500.-TL bedelle irtifak hakkı tesisi bulunmaktadır. (14.10.1987 tarih ve 6430 yevmiye kaydı ile)

******(İlgili irtifak ısıtma sistemine yönelik bir hak 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.)

İrtifak: C.M: Bu parsel aleyhine projede belirtilen ihtiyaç fazlası otoparktan faydalanmak üzere 1410 ada 1 parsel malikleri lehine şahsi irtifak hakkı bulunmaktadır. (26.02.1992 tarih ve 784 yevmiye kaydı ile.)

******(İlgili irtifak parseldeki kullanım ihtiyacı fazlası olan otopark alanından 1410 ada 1 parsel maliklerinin kullanımına yönelik konmuş bir hak olup, taşınmazların otopark kullanımını etkilemediğinden 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)

F-1 Blok, 1-2 ve 3 nolu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Şerh: Migros Ticaret A.Ş. lehine yıllığı 250.000,- TL bedelle 12.01.2010 tarihinden başlamak üzere kira şerhi bulunmaktadır. (21.01.2010 tarih ve 369 yevmiye kaydı ile)

******(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)

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Durum Belgesi
- 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.)

Taşınmazlar son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu

Tapu kayıtlarına göre "Üç Katlı Dört Adet Kargir Bina" nitelikli ana taşınmazın içinde yer alan 39 adet "Asma Katlı Dükkan" 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

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 1411 ada, 1 parsel; 18.06.1993 Onay tarihli 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; 08.04.1985 gün ve K/124 sayılı Boğaziçi İmar İdare Heyeti kararının geçerli olduğu alanda; F tipi 1 katlı çarşı blokları ile H:6,00 m yükseklikte yapılanma hakkı almaktadır. İmar durumunda son üç yıl içinde değişikliğe rastlanmamıştır.

Mimari Proje

Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde mevcut kat irtifakına esas 27.07.1987 onay tarihli 4 adet blok için düzenlenmiş mimari proje incelenmiştir. Proje; bodrum+ zemin+ asma katlı şeklinde 41 adet dükkan olarak onaylanmıştır. Taşınmazlar kat, konum, alan bazında proje ile uyumlu olup, kısmi plan değişiklikleri bulunduğu belirlenmiştir. Taşınmazların 06.11.2005 Tarihli aslı gibi onaylı 1985/12206 Numaralı projesinin eki olan mimari projesi Beşiktaş İlçe Belediyesi'nde görülmüştür.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivinde 21.02.1986 Tarih ve 86/12206 Numaralı (1-18) Numaralı Yapı Ruhsatı, 30.12.1997 tarih ve 300877 Numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı ve bu ruhsata ek 01.05.1998 Tarih ve 300892 Numaralı Tadilat Yapı Ruhsatları ile 08.12.1989 Tarih ve 89/8291 Numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi incelenmiştir. (Tadilat ruhsatı F2,F3, F4 blokların sinema ve cafe olarak düzenlemek üzere alınmış olup 1997/3167 sayılı tadilat projesi bulunmaktadır. Projenin uygulanmadığı yapıların ilk ruhsat ve iskanına uygun olarak korunduğu görülmüştür.)

Cezai Tutanak

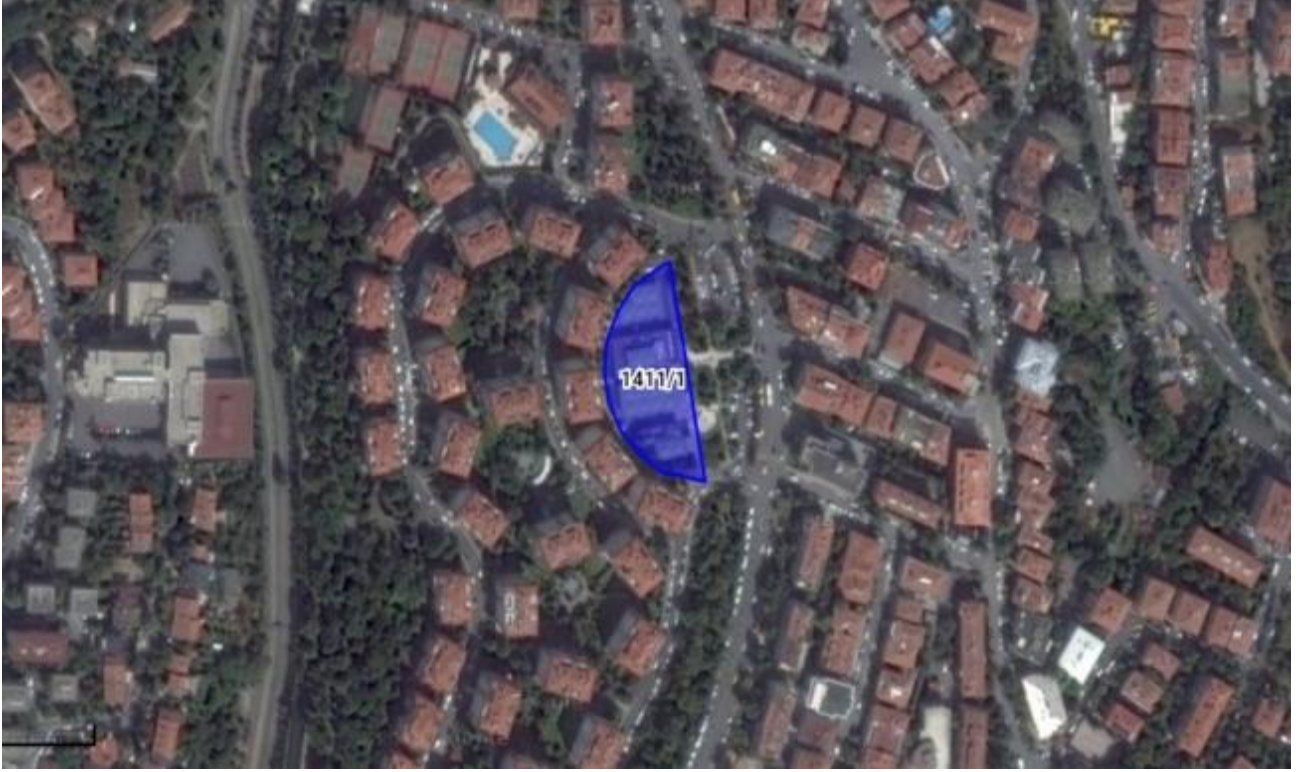
Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, taşınmazlara ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

Yapı Denetim

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

3-8 Taşınmazın Tanıtılması

3-8-1 Ulaşım Özellikleri



Koordinatları: 41.086575 K – 29.032276 D

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Akatlar Mahallesi, Tepecik Caddesi üzerinde yer alan Etiler Alkent Sitesi, Alkent Alış-Veriş Merkezi'nde yer alan F1-F2-F3 blok posta adresinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Tepecik Yolu ile Nispetiye Caddesi kesişim noktasından kuzey istikametinde ~1,1 km ilerlenir ve sol kolda konumlu konu taşınmazların bulunduğu siteye ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgenin ulaşım ve alt yapı problemi bulunmamaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölge, semt merkezine yakın konumda yaya ve taşıt sirkülasyonunun yoğun olduğu ve genellikle ticari yapılaşmanın mevcut olduğu bir yerleşim bölgesidir. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde; Türkiye Spor Yazarları Derneği, Özel Şişli Terakki Fen Lisesi, Mayadrom AVM ve Beşiktaş Koleji yer almaktadır. Bölgeye ulaşım genel olarak özel araçlar ile sağlanmaktadır. Etiler üzerinden ve Tepecik Yolu, Karanfilköy Camii civarından toplu taşıma araçları ile ulaşım imkanı da bulunmaktadır. Gelir grubuna bağlı olarak özellikle TEM ile bağlantılı olarak özel araçlar ile ulaşım imkanı kullanılmaktadır. Şişli – Zincirlikuyu aksında ve Büyükdere Caddesi ile Boğaziçi Köprüsü bağlantısına yakın konumda yer alan taşınmazlar, metro güzergahına yürüme mesafesinde bulunması alternatif ulaşım imkanı bakımından önemli bir avantaja sahiptir.

Beşiktaş Kaymakamlığı	7.7 km
Beşiktaş Belediyesi	2.3 km
Beşiktaş Vapur İskelesi	8.4 km
Boğaziçi Köprüsü Gişeler	6.9 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	3.4 km

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

Ana Gayrimenkul

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 4.233,00 m² alanlı 1 parsel üzerinde kayıtlı "Üçer Katlı Dört Adet Kargir Bina" vasıflı taşınmazdır. Parsel; geometrik olarak amorf bir yapıya ve topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup, değerlemeye konu taşınmazlar F1-F2-F3 ve F4 blokta yer almaktadırlar. Taşınmazların bulunduğu bloklar; ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında, 3-A yapı sınıfında, Bodrum+ zemin+ Asma kat olmak üzere toplam 3 kat olarak projelendirilip inşa edilmiştir. Binalarda merkezi sistem ve klima ile ısıtma sistemi bulunmaktadır. Binalarda güvenlik kamerası ve yangın söndürme sistemi mevcuttur. Binaların dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ile kaplıdır. Binalarda yer alan dükkanların kapıları alüminyum doğrama ve elektronik cam kapı olan binaların pencereleri ise pvc ısıcamlıdır.

F-1 Blok;

Değerleme konusu taşınmazlardan F1 blok +104 ve +107 kotunda yer almakta olup, F1 blok ta 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bloğun +104 kotunda zemin kat, + 107 kotunda asma kat kurulmuştur.

F-1 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 91 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 61 m² olmak üzere toplam brüt 152 m² kullanım alanıdır.

F-1 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 121 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 80 m² olmak üzere toplam 201 m² kullanım alanıdır.

F-1 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 79 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 53 m² olmak üzere toplam 132 m² kullanım alanıdır.

Değerleme konusu blokların Yerinde yapılan incelemesinde F-1 blokta yer alan 1, 2, 3 nolu bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların birleştirildiği, + 104 kotunda dükkanların birleştirilerek market, asma katların birleştirilerek kullanıldığı bu katta depo bölümü, soğuk hava depoları, büro bölümlerinin oluşturulduğu görülmüştür. Halihazırda Migros Market olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazların bodrum katının yer döşemesi dökme mozaik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Zemin ve asma katının yer döşemesi seramik, duvarları plastik boyalı ve tavanları spotlu asma tavan şeklindedir.

F-2 Blok;

Değerleme konusu taşınmazlar F2 Blok + 107, + 110, + 113 kotunda yer almakta olup, F2 blokta 16 bağımsız bölüm bulunmaktadır. +107 kotunda 10 adet dükkan, +110 katında 6 adet dükkan ve +107 kotundaki dükkanların asma katları, +113 kotunda +110 katındaki dükkanların asma kat bölümleri yer almaktadır. F-2 Blokta; yerinde yapılan incelemede asma katların kısmen ortak alanlara doğru büyümelerinin bulunduğu bazı bağımsız bölümlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı gözlemlenmiştir.

F-2 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² olmak üzere toplam 43 m² kullanım alanıdır. 1 nolu bağımsız bölümün meyve çiçeği hazırlanan bir firma tarafından kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere toplam brüt 45 m² kullanım alanıdır. Değerleme konusu taşınmaz halihazırda veteriner kliniği olarak kullanılmakta olup, Asma katının ortak alana kısmen genişletildiği görülmüştür.

F-2 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır. Değerleme konusu taşınmaz terzi-kuru temizleme olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere yaklaşık toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır. Taşınmaz 5 nolu bağımsız bölüm ile birleştirilmiş ve cafe-fırın olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 19 m² olmak üzere toplam 47 m² brüt kullanım alanıdır. Değerleme konusu taşınmaz 4 nolu bağımsız bölüm ile birleştirilmiş ve cafe-fırın olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m²'dir. 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 m²'dir. Taşınmaz Eczane olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-2 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² olmak üzere 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz yaklaşık toplam brüt 44 m² kullanım alanıdır.

F-2 Blok, 11 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² olmak üzere 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam 44 m² brüt kullanım alanıdır. Taşınmaz 9-10 ve 12 bağımsız bölümler ile birleştirilerek kafe olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² olmak üzere yaklaşık toplam 44 m² brüt kullanım alanıdır. Taşınmaz 9-10 ve 11 bağımsız bölümler ile birleştirilerek kafe olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 13 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² alanlı olup, 13 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz yaklaşık 44 m² brüt kullanım alanıdır.

F-2 Blok, 14 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam brüt kullanım alanı 45 m²'dir.

F-2 Blok, 15 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere 15 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın toplam brüt kullanım alanı 45 m²'dir. Değerleme konusu taşınmaz 16 nolu bağımsız bölüm ile birleştirilerek büro olarak (16 nolu bağımsız bölüm ile asma katlarının birleştirilerek farklı bir şekilde restoran olarak kullanıldığı görülmüştür.)

F-2 Blok, 16 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Değerleme konusu taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 m²'dir. Değerleme konusu taşınmaz 15 nolu bağımsız bölüm ile birleştirilerek büro olarak (15 nolu bağımsız bölüm ile asma katlarının birleştirilerek farklı bir şekilde restoran olarak kullanıldığı görülmüştür.)

F-2 Blok İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlardan F-2 blokta yer alan 1,15 ve 16 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların yer döşemesi seramik, duvarları saten ve tavanları germe tavan şeklinde, 2-3-6-13 ve 14 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanı ise plastik boya, 4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların yer döşemesi laminat parke, duvarları seramik, tavanın ise dekoratif germe tavan, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların yer döşemesi laminat parke, duvarları ve tavanı ise plastik boyalı, 11 ve 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup, yer döşemesi ahşap dükkan, yer ve duvar döşemesi farklı bir şekilde dekorasyonlu şeklindedir.

F-3 Blok;

Değerleme konusu taşınmazlardan olan F3 blok + 110, + 113 kotu şeklinde inşa edilmiştir. Binanın +110 kotunda; 12 adet dükkan bulunmakta, +113 kotunda asma kat bölümleri yer almaktadır. F-3 Bloğun yerinde yapılan incelemede asma katların kısmen genişletildiği, bazı birimlerinin bölündüğü, bazı birimlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, 1 nolu bağımsız bölümün antika dükkanı, 2 ve 3 nolu bağımsız bölümün birlikte birleştirilerek emlak bürosu, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümün büro, 6 nolu bağımsız bölümün banka şubesi olarak kullanıldığı görülmüştür. 7 nolu bağımsız bölümün bar, 8 ve 9 nolu bağımsız bölümlerin büro, 10 nolu bağımsız bölümün büro, 11 nolu bağımsız bölümün dükkan, 12 nolu bağımsız bölümün dükkan olarak kullanıldığı görülmüştür.

F-3 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 m² olmak üzere 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz yaklaşık toplam 90 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olmak üzere 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz yaklaşık toplam 45 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

F-3 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 m² olup, 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 m²'dir.

F-3 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 m² olup, 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 m²'dir.

F-3 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 11 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup, toplam 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-3 Blok, 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 m² olup, 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 m²'dir.

F-3 Blok İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz üzerinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın bölünerek kullanıldığı, yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanının ise plastik boyalı olduğu, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın birleştirilerek kullanıldığı yer döşemesinin laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise tavan boyalı, 4-5-7-8-9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanı ise plastik

boyalı, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi granit, duvarları ve tavanı plastik boyalı ve asma kat yer döşemesi laminat parke şeklinde, 12 bağımsız bölümün bir kısmının bölünerek kullanıldığı, diğer bölümünün 11 ve bağımsız bölüm ile birleştirilerek kullanıldığı görülmüş taşınmazın yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boya şeklinde olduğu gözlemlenmiştir.

F-4 Blok;

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu F4 blok + 110, + 113 ve +116 kotunda yer almaktadır. Binanın + 110 kotunda; 6 adet dükkan, +113 kotunda +110 kotunda yer alan 6 adet dükkanın asma kat bölümleri ve 4 adet dükkan, +116 kotunda +113 kotunda yer alan 4 adet dükkanın asma katı bölümleri yer almaktadır.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemede F-4 Blok'ta asma katların ortak alanlara kısmen genişlediği, bazı bağımsız bölümlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı tesbit edilmiştir. 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler kırtasiye, 3 nolu bağımsız bölüm oyuncak dükkanı, 4 nolu bağımsız bölüm moda bölüm, 5 ve 6 nolu bağımsız bölüm kuaför olarak kullanılmaktadır. 7 nolu bağımsız bölüm dükkan, 8 ve 9 nolu bağımsız bölümler birleştirilerek kafe, 10 nolu bağımsız bölüm dükkan olarak kullanılmaktadır.

F-4 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² kullanım alanlı olup, 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz yaklaşık toplam 43 m² alanlıdır.

F-4 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² kullanım alanlı olup, toplam brüt kullanım alanı 45 m²'dir.

F-4 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 31 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 20 m² olup, 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 51 m²'dir.

F-4 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup taşınmaz yaklaşık 45 m² brüt kullanım alanlıdır.

F-4 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup taşınmaz yaklaşık 45 m² brüt kullanım alanlıdır.

F-4 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup taşınmaz yaklaşık 46 m² brüt kullanım alanlıdır.

F-4 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup taşınmaz yaklaşık 46 m² brüt kullanım alanlıdır.

F-4 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup taşınmaz yaklaşık 45 m² brüt kullanım alanlıdır.

F-4 Blok, 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 m² olup taşınmaz yaklaşık 45 m² brüt kullanım alanıdır.

F-4 Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkan;

Taşınmazın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 m², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 m² olup toplam 43 m² brüt kullanım alanıdır.

F-4 Blok İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz üzerinde yer alan 1-2-3 ve 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanları plastik boyalı, 5 ve 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi granit, duvarları ve tavanı asma tavan şeklinde olup bu bağımsız bölümün kısmen ortak alana pvc mamulden büyüme yaptığı görülmüştür. Taşınmazlardan 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik duvarları ve tavanı plastik boyalı olup, 7 bağımsız bölümün kısmen ortak alana ahşap görünümlü pvc mamul ile büyüme yaptığı tespit edilmiştir. Taşınmazlardan 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın birleştirilerek kullanıldığı görülmüş olup, hâlihazırda çikolata dükkanı olarak kullanılmaktadır. 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik duvarları ve tavanı plastik boyalıdır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

EMSAL 1: EMLAK PARK (ENDER BEY): 0533 353 76 63

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan site içerisinde konumlu 100 m² kullanım alanlı zemin kat dükkan 350.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın bakımsız olması göz önünde bulundurulmuş ve pozitif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	3.500-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	100 m ²	4.900,-TL/m ²

EMSAL 2: ÖZEL EMLAK (CEMİL BEY): 0533 232 24 58

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan cadde cepheli 200 m² kullanım alanlı zemin kat dükkan 2.100.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup, emsal taşınmazın cadde cepheli olması ve fiziksel özellikleri itibarıyla daha bakımlı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	10.500-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	9.450,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	200 m ²	6.615,-TL/m ²

EMSAL 3: YAZGAN EMLAK: 0538 730 74 75

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan cadde cepheli 85 m² kullanım alanlı zemin kat dükkan 800.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup, emsal taşınmazın cadde cepheli olması ve fiziksel özellikleri itibarıyla daha bakımlı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 15 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	85 m ²	9.412-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	85 m ²	8.471,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	85 m ²	7.200,-TL/m ²

EMSAL 4: ACRO YATIRIM (MEHMET BEY): 0533 650 90 98

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan Cadde cepheli Alışveriş merkezi içerisinde konumlu 125 m² kullanım alanlı zemin kat dükkan 2.150.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup, emsal taşınmazın Cadde cepheli olması ve fiziksel özellikleri itibariyle daha bakımlı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	125 m ²	17.200-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	85 m ²	15.480,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	85 m ²	7.740,-TL/m ²

EMSAL 5: REMAX PORT(RUHİYE HANIM): 0542 398 89 60

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer cadde cepheli binanın zemin katında konumlu 1425 m² kullanım alanlı zemin kat dükkan 19.500.000,-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmazın satış bedeli üzerinden %10 pazarlıklı olduğu bilgisi alınmış olup, emsal taşınmazın Cadde cepheli olması ve fiziksel özellikleri itibariyle daha bakımlı olması göz önünde bulundurulmuş ve negatif yönde % 40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.425 m ²	13.684-TL/m ²
PAZARLIK SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.425 m ²	12.316,-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.425 m ²	7.390,-TL/m ²

EMSAL 6: TURYAP ALKENT: 0532 451 63 66

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site içerisinde F-2 blok ta konumlu 16 bağımsız bölüm numaralı 45 m² kullanım alanlı asma katlı dükkan 3.000,-TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	45 m ²	66,67-TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	-----------------------------

EMSAL 7: AK GAYRİMENKUL (NAFİ SİVRİ): 0532 487 32 73

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede Tepecik Caddesi ile Taşlıca Sokak kesişimi üzerinde konumlu 80 m² kullanım alanlı zemin kat dükkan 4.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz onum ve fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	56.25-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	64.69-TL/m ² /ay

EMSAL 8: SERKAN BEY: 0507 422 82 82

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu 80 m² kullanım alanlı zemin kat Cadde cepheli dükkan 5.500,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	54.76-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	62.97-TL/m ² /ay

EMSAL 9: ÖZEL EMLAK(İSMAİL ŞAHİN): 0532 311 66 16

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede ve sitenin karşısında konumlu 80 m² kullanım alanlı zemin kat dükkan 4.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz fiziksel özellikleri itibariyle kısmen dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	50.00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	80 m ²	57.50-TL/m ² /ay

EMSAL 10: SULTAN EMLAK(SELÇUK BEY): 0532 165 75 37

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede Etiler Caddesi üzerinde konumlu 140 m² kullanım alanlı zemin kat dükkan 8.000,-TL/ay bedel ile kiralıktır. Emsal taşınmaz konum, fiziksel özellikleri ve cephesi dezavantajlı olup, pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	140 m ²	57.14-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	140 m ²	65.71-TL/m ² /ay

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazların bulunduğu site içerisinde ve yakın konumda yer alan benzer niteliğe sahip satışa ve kiraya sunulmuş 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:

- Merkezi konumlu olmaları,
- Ana ulaşım aklarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Site içinde konumlu olmaları,
- Nezih bir bölgede konumlu olmaları,
- Kat mülkiyetli olmaları,
- Otopark problemi oldukça fazla olan bölgede binaya ait açık ve kapalı otoparkın olması,

Olumsuz etken:

- Dükkanların site içerisinde olmaları nedeniyle dışarıdan gelen müşteri potansiyelinin düşük olması
- Taşınmazların bir kısmında kısmen projesine aykırı imalatların bulunması ve projesine uygun hale getirilmesi için tadilat gerektirmesi

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 "Dükkan ve İş Yeri" olduğu düşünülmektedir.

5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerleme 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 düşünüldükçe 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 bilmeseydi 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 arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

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

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş dükkan emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen emsaller için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır. Taşınmazların yasal kullanım alanı üzerinden birim satış değeri hesaplanarak KDV hariç toplam satış değeri de;

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri
1	F1	1	152	5,400.00 TL	820,800.00 TL
2	F1	2	201	5,400.00 TL	1,085,400.00 TL
3	F1	3	132	5,400.00 TL	712,800.00 TL
4	F2	1	43	7,300.00 TL	313,900.00 TL
5	F2	2	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
6	F2	3	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
7	F2	4	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
8	F2	5	47	6,950.00 TL	326,650.00 TL
9	F2	6	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
10	F2	7	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
11	F2	8	44	7,400.00 TL	325,600.00 TL
12	F2	11	44	7,400.00 TL	325,600.00 TL
13	F2	12	44	7,250.00 TL	319,000.00 TL
14	F2	13	44	7,250.00 TL	319,000.00 TL
15	F2	14	45	7,400.00 TL	333,000.00 TL
16	F2	15	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
17	F2	16	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
18	F2	1	90	6,150.00 TL	553,500.00 TL
19	F2	2	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
20	F3	3	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
21	F3	4	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
22	F3	5	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
23	F3	6	90	6,150.00 TL	553,500.00 TL
24	F3	7	90	6,150.00 TL	553,500.00 TL
25	F3	8	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
26	F3	9	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
27	F3	10	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
28	F3	11	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
29	F3	12	90	6,050.00 TL	544,500.00 TL
30	F3	1	43	7,400.00 TL	318,200.00 TL
31	F3	2	45	7,120.00 TL	320,400.00 TL
32	F4	3	51	6,700.00 TL	341,700.00 TL
33	F4	4	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
34	F4	5	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
35	F4	6	46	7,150.00 TL	328,900.00 TL
36	F4	7	46	7,150.00 TL	328,900.00 TL
37	F4	8	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
38	F4	9	45	7,150.00 TL	321,750.00 TL
39	F4	10	43	7,400.00 TL	318,200.00 TL
				TOPLAM DEĞER	15,156,300.00 TL

15.156.300,-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 cadde üzerinde yer alan binalarda konumlu dükkanların kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu taşınmazların aylık kira bedelinin 63,TL/m² ile 68,TL/m² arasında olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede ticari amaçlı gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 8 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m2)	Birim Kira Değer(TL/m2/ay)	Aylık Kira Değer (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Bürüt Kira Çarpanı (Yıl)	Taşınmazın Değeri
1	F1	1	152	63.00 TL	9,576.00 TL	114,912.00 TL	8	919,296.00 TL
2	F1	2	201	63.00 TL	12,663.00 TL	151,956.00 TL	8	1,215,648.00 TL
3	F1	3	132	63.00 TL	8,316.00 TL	99,792.00 TL	8	798,336.00 TL
4	F2	1	43	66.00 TL	2,838.00 TL	34,056.00 TL	8	272,448.00 TL
5	F2	2	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
6	F2	3	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
7	F2	4	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
8	F2	5	47	66.00 TL	3,102.00 TL	37,224.00 TL	8	297,792.00 TL
9	F2	6	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
10	F2	7	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
11	F2	8	44	66.00 TL	2,904.00 TL	34,848.00 TL	8	278,784.00 TL
12	F2	11	44	68.00 TL	2,992.00 TL	35,904.00 TL	8	287,232.00 TL
13	F2	12	44	68.00 TL	2,992.00 TL	35,904.00 TL	8	287,232.00 TL
14	F2	13	44	68.00 TL	2,992.00 TL	35,904.00 TL	8	287,232.00 TL
15	F2	14	45	68.00 TL	3,060.00 TL	36,720.00 TL	8	293,760.00 TL
16	F2	15	45	68.00 TL	3,060.00 TL	36,720.00 TL	8	293,760.00 TL
17	F2	16	45	68.00 TL	3,060.00 TL	36,720.00 TL	8	293,760.00 TL
18	F2	1	90	68.00 TL	6,120.00 TL	73,440.00 TL	8	587,520.00 TL
19	F2	2	45	68.00 TL	3,060.00 TL	36,720.00 TL	8	293,760.00 TL
20	F3	3	45	68.00 TL	3,060.00 TL	36,720.00 TL	8	293,760.00 TL
21	F3	4	45	68.00 TL	3,060.00 TL	36,720.00 TL	8	293,760.00 TL
22	F3	5	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
23	F3	6	90	66.00 TL	5,940.00 TL	71,280.00 TL	8	570,240.00 TL
24	F3	7	90	66.00 TL	5,940.00 TL	71,280.00 TL	8	570,240.00 TL
25	F3	8	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
26	F3	9	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
27	F3	10	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
28	F3	11	45	68.00 TL	3,060.00 TL	36,720.00 TL	8	293,760.00 TL
29	F3	12	90	68.00 TL	6,120.00 TL	73,440.00 TL	8	587,520.00 TL
30	F3	1	43	66.00 TL	2,838.00 TL	34,056.00 TL	8	272,448.00 TL
31	F3	2	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
32	F4	3	51	66.00 TL	3,366.00 TL	40,392.00 TL	8	323,136.00 TL
33	F4	4	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
34	F4	5	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
35	F4	6	46	66.00 TL	3,036.00 TL	36,432.00 TL	8	291,456.00 TL
36	F4	7	46	66.00 TL	3,036.00 TL	36,432.00 TL	8	291,456.00 TL
37	F4	8	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
38	F4	9	45	66.00 TL	2,970.00 TL	35,640.00 TL	8	285,120.00 TL
39	F4	10	43	66.00 TL	2,838.00 TL	34,056.00 TL	8	272,448.00 TL
				TOPLAM DEĞER	150,609.00 TL		TOPLAM DEĞER	14,458,464.00 TL

KDV Hariç toplam satış değeri de 14.458.464,-TL olarak hesaplanmıştır.

5-3-2-2-1 Kira Değer Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde yer alan dükkanların kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmazın emsallerle benzer özelliklerde dükkan ve market olarak kullanılan toplam 39 adet asma katlı dükkanın aylık toplam kira bedelinin 150.609,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

KDV Hariç toplam aylık kira değeri;
150.609,-TL (YÜZELLİBİNALTIYÜZDOKUZTÜRK LİRASI)

KDV Dahil toplam aylık kira değeri;
177.719,-TL (YÜZYETMİŞDOKUZBİNYEDİYÜZONDOKUZTÜRK LİRASI)

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

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 39 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş binadaki 39 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle 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 39 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 Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. 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 KDV hariç peşin satış değeri belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	15.156.300,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	14.458.464,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)	14.797.382,-TL ~14.800.000,-TL

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 alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 7 - SONUÇ

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1411 ada, 1 parselde kayıtlı 39 adet bağımsız bölümün rapor tarihindeki değerinin; taşınmazların 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:
14.800.000,-TL (ONDÖRTMİLYONSEKİZYÜZBİNTÜRLİRASI)

Toplam KDV Dahil Piyasa Değerinin:
17.464.000,-TL (ONYEDİMİLYONDÖRTYÜZALTMİŞDÖRTBİNTÜRLİRASI)
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazların Sigortaya Esas Değeri;

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kullanım Alanı (m2)	Birim Değeri (TL/m2)	Sigorta Esas Değeri (TL)
1	F1	1	152	590	89,680.00 TL
2	F1	2	201	590	118,590.00 TL
3	F1	3	132	590	77,880.00 TL
4	F2	1	43	590	25,370.00 TL
5	F2	2	45	590	26,550.00 TL
6	F2	3	45	590	26,550.00 TL
7	F2	4	45	590	26,550.00 TL
8	F2	5	47	590	27,730.00 TL
9	F2	6	45	590	26,550.00 TL
10	F2	7	45	590	26,550.00 TL
11	F2	8	44	590	25,960.00 TL
12	F2	11	44	590	25,960.00 TL
13	F2	12	44	590	25,960.00 TL
14	F2	13	44	590	25,960.00 TL
15	F2	14	45	590	26,550.00 TL
16	F2	15	45	590	26,550.00 TL
17	F2	16	45	590	26,550.00 TL
18	F2	1	90	590	53,100.00 TL
19	F2	2	45	590	26,550.00 TL
20	F3	3	45	590	26,550.00 TL
21	F3	4	45	590	26,550.00 TL
22	F3	5	45	590	26,550.00 TL
23	F3	6	90	590	53,100.00 TL
24	F3	7	90	590	53,100.00 TL
25	F3	8	45	590	26,550.00 TL
26	F3	9	45	590	26,550.00 TL
27	F3	10	45	590	26,550.00 TL
28	F3	11	45	590	26,550.00 TL
29	F3	12	90	590	53,100.00 TL
30	F3	1	43	590	25,370.00 TL
31	F3	2	45	590	26,550.00 TL
32	F4	3	51	590	30,090.00 TL
33	F4	4	45	590	26,550.00 TL
34	F4	5	45	590	26,550.00 TL
35	F4	6	46	590	27,140.00 TL
36	F4	7	46	590	27,140.00 TL
37	F4	8	45	590	26,550.00 TL
38	F4	9	45	590	26,550.00 TL
39	F4	10	43	590	25,370.00 TL
				Toplam	1,348,150.00 TL

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

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

