

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

**İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDE
YER ALAN
1411 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ
ALKENT ALIŞVERİŞ MERKEZİNDE BULUNAN 39
ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	15.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	01.12.2012
RAPOR TARİHİ	31.12.2012
RAPOR NO	ALGYO-1211009
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	39 ADET ASMA KATLI DÜKKAN
DEĞERLEME ADRESİ	AKATLAR MAHALLESİ, TEPECİK CADDESİ, ALKENT SİTESİ ALIŞ- VERİŞ MERKEZİ, ETİLER, BEŞİKTAŞ, İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Osman Tahsin AKYEL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400125) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapı Ruhsatı (Kopya)

Ek 5 - Yapı Kullanma İzin Belgesi (Kopya)

Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 39 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 155313-102702

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 39 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 31.12.2012 tarih ve ALGYO-1211009 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Osman Tahsin AKYEL ve A.Ali YERTUT değerlendirme işleminde görev almış olup, 39 adet taşınmazın 1/1(tam) hissesi için raporun nihai değeri 8.453.000,00.-TL'dir. (KDV hariç) .

Önder ÖZCAN raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : İstanbul
İlçesi : Beşiktaş
Bucağı :
Mahallesi : Rumeli Hisarı Mah.
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 13/4
Ada No : 1411
Parsel No : 1
Alanı : 4233
Vasfı : Üçer Katlı Dört Adet Kargir Bina

Sınırı : Planındadır.
 Bağ. Böl. No : Ektedir
 Niteliği : Ektedir
 Kat No : Ektedir
 Arsa Payı : Ektedir
 Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
 Sahibi : Ektedir
 Yevmiye No : Ektedir
 Cilt No : Ektedir
 Sayfa No : Ektedir
 Tapu Tarihi : Ektedir

SIRA	BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MALİKİ	CİLT	SAHİFE	TARİH	YEVMIYE
1	1	F1	1	ASMA KATLI DÜKKAN	260	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7801	31.12.2004	9897
2	2	F1	1	ASMA KATLI DÜKKAN	260	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7802	31.12.2004	9897
3	3	F1	1	ASMA KATLI DÜKKAN	80	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7803	31.12.2004	9897
4	1	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	70	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7804	31.12.2004	9897
5	2	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	65	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7805	31.12.2004	9897
6	3	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	65	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7806	31.12.2004	9897
7	4	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	65	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7807	31.12.2004	9897
8	5	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	65	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7808	31.12.2004	9897
9	6	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	65	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7809	31.12.2004	9897
10	7	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	65	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7810	31.12.2004	9897
11	8	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	65	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7811	31.12.2004	9897
12	11	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7814	31.12.2004	9897
13	12	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7815	31.12.2004	9897
14	13	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7816	31.12.2004	9897
15	14	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7817	31.12.2004	9897
16	15	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	65	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7818	31.12.2004	9897
17	16	F2	1	ASMA KATLI DÜKKAN	65	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7819	31.12.2004	9897
18	1	F3	1	ASMA KATLI DÜKKAN	75	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7820	31.12.2004	9897
19	2	F3	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7821	31.12.2004	9897
20	3	F3	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7822	31.12.2004	9897
21	4	F3	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7823	31.12.2004	9897
22	5	F3	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7824	31.12.2004	9897
23	6	F3	1	ASMA KATLI DÜKKAN	75	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7825	31.12.2004	9897
24	7	F3	1	ASMA KATLI DÜKKAN	75	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7826	31.12.2004	9897
25	8	F3	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7827	31.12.2004	9897
26	9	F3	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7828	31.12.2004	9897
27	10	F3	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7829	31.12.2004	9897
28	11	F3	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7830	31.12.2004	9897
29	12	F3	1	ASMA KATLI DÜKKAN	75	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7831	31.12.2004	9897
30	1	F4	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7832	31.12.2004	9897
31	2	F4	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7833	31.12.2004	9897
32	3	F4	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7834	31.12.2004	9897
33	4	F4	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7835	31.12.2004	9897
34	5	F4	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7836	31.12.2004	9897
35	6	F4	1	ASMA KATLI DÜKKAN	40	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7837	31.12.2004	9897
36	7	F4	1	ASMA KATLI DÜKKAN	65	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7838	31.12.2004	9897
37	8	F4	1	ASMA KATLI DÜKKAN	70	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7839	31.12.2004	9897
38	9	F4	1	ASMA KATLI DÜKKAN	70	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7840	31.12.2004	9897
39	10	F4	1	ASMA KATLI DÜKKAN	65	/ 2600	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	80	7841	31.12.2004	9897

Çizelge-1: Bağımsız Bölüm Listesi

2.2 - Takyidat Bilgileri

* Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

* Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde: 14.10.1987 Tarih ve 6430 Yevmiye numarası ile 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.

* Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde: 14.10.1987 Tarih ve 6430 Yevmiye numarası ile A.H: bu parsel lehine 1408 ada 1 parsel aleyhine merkezi ısıtma tesislerinden yararlanmak için irtifak hakkı tesisi bulunmaktadır.

* Hak ve Mükellefiyetler Bölümünde: 26.02.1992 Tarih ve 784 Yevmiye numarası ile C M: bu parsel aleyhine projede belirtilen ihtiyaç fazlası otoparktan faydalanmak üzere 1410 ada 1 parsel malikleri lehine şahsi irtifak hakkı bulunmaktadır.

* Beyanlar Bölümü: 10.11.2009 Tarih ve 11390 Yevmiye numarası ile yönetim planı değişikliği bulunmaktadır.

* Kira şerhi: 21.01.2010 Tarih ve 369 Yevmiye numarası ile Migros Ticaret A.Ş. lehine yıllık 250.000,-TL bedelle 12.01.2010 tarihinden başlamak üzere F-1 Blok, 1,2,3 bağımsız bölümler üzerinde kira şerhi bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur:

* Yapılan incelemede son üç yılda herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

* Beşiktaş İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

* 18.06.1993 Onanlı 1/5000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 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 Metre yükseklikte yapılanma hakkı almaktadır.

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

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

- * "21.02.1986 Tarih ve 86/12206 Numaralı (1-18) Numaralı Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- * "08.12.1989 Tarih ve 89/8291 Numaralı Yapı Kullanım İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- * "30.12.1997 tarih ve 300877 Numaralı Tadilat Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- * "01.05.1998 Tarih ve 300892 Numaralı Tadilat Yapı Kullanım İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- * 06.11.2005 Tarihli aslı gibi onaylı 1986/12206 Numaralı projesinin eki olan mimari projesi Beşiktaş İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.
- * 1985/12206 Numaralı onaylı mimari projesi Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Yerinde yapılan incelemede asma katların kısmen genişletildiği, bazı birimlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı ve kısmen dolgu bölümüne genişletildiği görülmüştür. Bloklar bazında yapılan değişiklikler genel özellikler bölümünde değerlendirilmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

- * Taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Akatlar Mahallesi, Tepecik Caddesi üzerinde yer alan Etiler Alkent Sitesi, Alkent Alış-Veriş Merkezi'nde yer alan F1 Bloкта yer alan 1,2,3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanlar, F2 Bloкта yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,11,12,13,14,15,16 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanlar, F3 bloкта yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanlar, F4 bloкта yer alan 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanlardır.



Harita 1 - Taşınmazların Konumu

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım Etiler Nispetiye Caddesi ve TEM üzerinden Tepecik Yolu vasıtası ile sağlanmaktadır. Etiler'in yüksek gelir grubunun yaşadığı bir bölge olması nedeniyle korunaklı birçok konut sitesinin yer aldığı görülmüştür. Sarıkonaklar Sitesi, Alkent Sitesi, akatlar Maya Sitesi üst gelir grubunun ikamet ettiği sitelerdir. Çevre Sitesi, Özlem Sitesi, Uçaksavar Sitesi yakın çevredeki diğer sitelerdir. Anafartalar İlköğretim Okulu, Karanfilköy Camii, Sanatçılar Parkı, Özel Şişli Terakki Fen Lisesi yakın çevredeki donatı birimleridir. Mahallenin sınırında genel olarak bölgede orta-üst ve üst gelir grubu ikamet etmektedir. Yine yakın çevrede 5-6 katlı konut birimleri yer almaktadır. Dönüşüm projelerine konu olan Karanfilköy Gecekondu alanı sitenin hemen yakında yer almaktadır.



Harita 2 - Taşınmazların Konumu

Akmerkez en önemli ticari birim olduğu bölgede İş Kuleleri, Kanyon, Metrocity, inşaa sürecindeki Zorlu AVM en önemli perakende ticari merkezleridir. Alkent Alış-Veriş Merkezi bu önemli ticari merkezlerinin tamamlayıcısı nieliğinde olan bir bir merkezdir. Özellikle günlük ticari birimlerin yer seçtiği bir merkezdir.



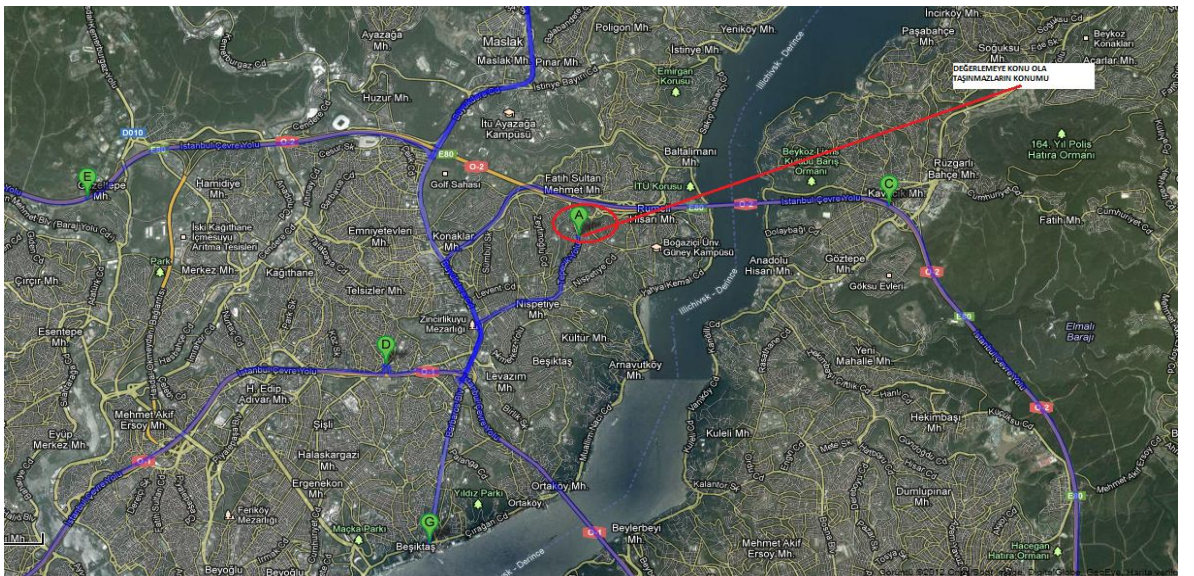
Harita 3 - Taşınmazların Konumu



Harita 4 - Taşınmazların Bulunduğu Blokların Konumu

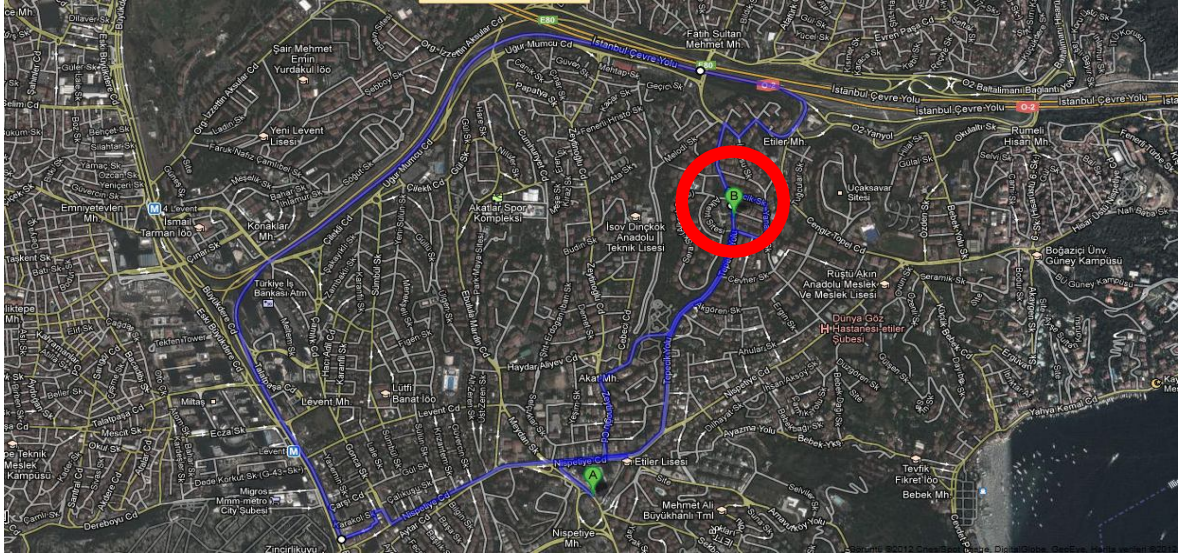
3.3 - Ulaşım Özellikleri

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.



Harita 5 - Taşınmazların Ulaşım İlişkileri

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.



Harita 6 - Taşınmazların Ulaşım İlişkileri

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu 39 adet dükkânın yer aldığı Alkent Sitesi'nde 43 adet blokta toplam 640 adet daire mevcuttur. Sitenin konumlandığı arazi eğimli bir topografik yapıya sahiptir. Peyzaj düzenlemesi yapılmıştır. Açık alanlar parke taşı, beton ve çim ile kaplıdır. Site içerisinde; çarşı, restaurant, spor salonu, yüzme havuzu, 2 adet basketbol sahası, 4 adet tenis kortu, 1 adet çocuk park bulunmaktadır. Özel güvenlik ve servis hizmeti mevcut olup yönetim işleri özel bir şirket (Proser) tarafından yürütülmektedir. Merkezi pis su arıtma sistemi mevcut olup arıtmadan çıkan atık sular bahçe sulamasında kullanılmaktadır. 64 kanallık merkezi uydu sistemi mevcuttur. Değerlemesi yapılan taşınmazların tümü Alkent Çarşısı bölümünde yer almaktadır.

Çarşı Bloğu; +104, +107, +110, +113 ve +116 kotlarında oluşmuştur. 104 kotunda çarşı bloklarına ait iki adet depo, bekçi odası, otopark ve sığınak bölümleri yer almaktadır. +107 kotunda çarşı bloklarına ait otopark alanları ve kalorifer dairesi bulunmaktadır. Çarşı bloğunda toplam 41 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blokların arasında yürüme yolları ve oturma grupları mevcuttur. Dükkânlara giriş çıkışlar yürüme yollarından yapılmaktadır. Arazideki eğiminden dolayı bloklar arasındaki geçişler yer yer merdivenler ile sağlanmaktadır.

F-1 Blok; +104 ve +107 kotunda yer almakta olup 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. +104 kotunda zemin kat, +107 kotunda asma kat kurulmuştur.

F-1 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkânın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 91 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 61 M²'dir. 1 bağımsız bölümlü taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 152 M²'dir.

F-1 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 121 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 80 M²'dir. 2 bağımsız bölüm numaralı yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 201 M²'dir.

F-1 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 79 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 53 M²'dir. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 132 M²'dir.

F-2 Blok; + 107, + 110, + 113 kotunda yer almaktadır. + 107 kotunda; 10 adet dükkan bulunmaktadır. +110 kotunda; 6 adet dükkan ve +107 kotunda asma kat bölümleri yer almaktadır. +113 kotunda asma kat bölümleri yer almaktadır.

F-2 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 43 M²'dir.

F-2 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir. Halihazırda büro olarak kullanılmaktadır. Asma katın kısmen genişletildiği görülmüştür.

F-2 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 19 M²'dir. 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 47 M²'dir.

F-2 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın 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.

F-2 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 44 M²'dir.

F-2 Blok, 11 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 44 M²'dir.

F-2 Blok, 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 44 M²'dir.

F-2 Blok, 13 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 13 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 44 M²'dir.

F-2 Blok, 14 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 14 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 15 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 15 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-2 Blok, 16 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok; + 110, + 113 kotunda yer almaktadır. + 110 kotunda; 12 adet dükkan bulunmaktadır. +113 kotunda asma kat bölümleri yer almaktadır.

F-3 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 M²'dir. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 M²'dir.

F-3 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 M²'dir. 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 M²'dir.

F-3 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 M²'dir. 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 M²'dir.

F-3 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 11 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 11 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-3 Blok, 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 54 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 36 M²'dir. 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 90 M²'dir.

F-4 Blok; + 110, + 113 ve +116 kotunda yer almaktadır. + 110 kotunda; 6 adet dükkan bulunmaktadır. +113 kotunda 6 adet dükkanın asma kat bölümleri ve 4 adet dükkan bölümleri yer almaktadır. +116 kotunda 4 adet dükkan bölümlerinin asma katı bölümleri yer almaktadır.

F-4 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 43 M²'dir.

F-4 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 31 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 20 M²'dir. 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 51 M²'dir.

F-4 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 46 M²'dir.

F-4 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 28 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 46 M²'dir.

F-4 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 8 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 27 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 18 M²'dir. 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 45 M²'dir.

F-4 Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın incelenen projesine göre; zemin katının yaklaşık brüt kullanım alanı 26 M², asma katın yaklaşık brüt kullanım alanı 17 M²'dir. 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 43 M²'dir.

Yerinde yapılan incelemede F-1 blokta yer alan 1,2,3 nolu bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların birleştirildiği, + 104 kotunda depo bölümleri oluşturulduğu, asma katların birleştirilerek kullanıldığı, depo bölümünde soğuk hava depoları, büro bölümlerinin oluşturulduğu görülmüştür. Halihazırda Migros Market olarak kullanıldığı görülmüştür.

F-2 Blokta; yerinde yapılan incelemede asma katların kısmen genişletildiği, bazı birimlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı, 1 nolu bağımsız bölümün kafe, 2 nolu bağımsız bölümün büro, 3 nolu bağımsız bölümün terzi, 4 ve 5 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilerek kafe, 6 nolu bağımsız bölümün eczane, 1, 15,16 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilerek büro olarak (15 ve 16 nolu bağımsız bölümlerin asma katlarının birleştirilerek farklı bir şekilde restoran olarak kullanıldığı görülmüştür.) 9,10,11,12 nolu bağımsız bölümlerin birleştirilerek kafe olarak kullanıldığı, 13 nolu bağımsız bölümün boş olduğu görülmüştür.

F-3 Blokta; 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 boş dükkan, 11 nolu bağımsız bölümün dükkan, 12 nolu bağımsız bölümün dükkan olarak kullanılmaktadır.

Yerinde yapılan incelemede F-4 Blok'ta asma katların kısmen genişletildiği, bazı birimlerin birlikte kullanıldığı, bazı bağımsız bölümlerin birleştirilerek kullanıldığı ve kısmen dolgu bölümüne genişletildiği görülmüştür. 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 olarak kullanılmaktadır. 10 nolu bağımsız bölüm bakkal olarak kullanılmaktadır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: Blok Nizam
Yapı Sınıfı	: III-B
Kullanım Amacı	: İşyeri
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Merkezi Sistem
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Mevcut
Hidrofor	: Mevcut
Asansör	: Çarşı Bloklarında Mevcut Değildir.
Jeneratör	: Mevcut
Intercom Tesis	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Çatı Tipi	: Düz Çatı
Dış Cephe	: Dış Cephe Boyası
Park Yeri	: Mevcut (Açık ve Kapalı Otopark)
Güvenlik	: Mevcut
Manzarası	: Çarşı Sokakları Manzaralıdır.
Cephesi	: Tüm cepheler
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Dükkânların bir bölümü kiracıların talepleri doğrultusunda değişik kullanım alanları oluşturularak (birleştirilerek, genişletilerek) kullanılmaktadır. Yine yerinde yapılan incelemede dükkânların iç mekânları kullanıcı (kiracı) firmalar tarafından farklı şekillerde dekore edilmiştir.

Birleştirilen F-1 blokta bağımsız bölümlerin bodrum katının yer döşemesi dökme mozaik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Zemin ve asma katının yer döşemesi seramiktir. Duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Işıklandırma sistemi özel olarak yapılmıştır.

F-2 Blok, 1, 15, 16 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların yer döşemesi seramik, duvarlarının ve tavanının özel dekorasyonu yapılmıştır. Kafe olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Halihazırda veteriner bürosu olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır.

F-2 Blok, 4 ve 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların yer döşemesi laminat parke, duvarları seramik, tavanın ise özel dekorasyonu yapılmıştır.

F-2 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır.

F-2 Blok, 7 ve 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların yer döşemesi laminat parke, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Halihazırda büro olarak kullanılmaktadır.

F-2 Blok, 11 ve 12 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanların birleştirilerek kullanıldığı görülmüştür. Yer döşemesi ahşap dükkan, yer ve duvar döşemesi farklı bir şekilde dekorasyonunun yapıldığı görülmüştür.

F-2 Blok, 13 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır.

F-2 Blok, 14 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır.

F-3 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın bölünerek kullanıldığı, yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

F-3 Blok, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın birleştirilerek kullanıldığı yer döşemesinin laminat parke, duvarları saten boya, tavanı ise tavan boyasıdır.

F-3 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

F-3 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

F-3 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi granit, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Asma kat yer döşemesi laminat parkedir.

F-3 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

F-3 Blok, 8 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

F-3 Blok, 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

F-3 Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

F-3 Blok 12 bağımsız bölümün bir kısmının bölünerek kullanıldığı, diğer bölümünün 11 ve bağımsız bölüm ile birleştirilerek kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın yer döşemesi seramik, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

F-4 Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır.

F-4 Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır.

F-4 Blok, 3 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır.

F-4 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır.

F-4 Blok, 5 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi granit, duvarları ve tavanı ise asma tavanıdır.

F-4 Blok, 6 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi granit, duvarları ve tavanı ise asma tavanıdır. 6 bağımsız bölümün kısmen toprak dolguya doğru genişletildiği görülmüştür.

F-4 Blok, 7 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramik duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. 7 bağımsız bölümün kısmen toprak dolguya doğru genişletildiği görülmüştür.

F-4 Blok, 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın birleştirilerek kullanıldığı görülmüştür. Halihazırda bar olarak kullanılmaktadır.

F-4 Blok, 10 bağımsız bölüm numaralı asma katlı dükkanın yer döşemesi seramiktir. Duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Halihazırda market olarak kullanılmaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 13 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 7- İstanbul'un Konumu

Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 2,000 iken İstanbul'da \$ 6,000 düzeyindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur. 1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekare, nüfusu 2000 sayımına göre 190,813'tür.

Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür.

Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezi olup dinsel törenlerin yapıldığı bir mekandır. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldıkları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur.

Özellikle Kaptan-ı Derya Barbaros Hayreddin Paşa'nın ilgisi dolayısıyla bilhassa denizcilik açısından büyük önem kazanmıştır. Barbaros Hayreddin, İstanbul'da olduğu zamanlarda Beşiktaş'ta bir yalıda ikamet etmiş, burada bir cami, bir medrese bir de sübyan mektebi inşa ettirmiştir. Barbaros, vefatından sonra buraya defnedilmiştir.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, İhlamur Kasrı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiv Yalısı ve Esmâ Sultan Yalısı tarihi mimari yapılarıdır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılarıdır. Türkiye'nin en yüksek binası olan 181.2 metre yüksekliğindeki İş Kuleleri Beşiktaş'tadır.

Sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si Anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.



Harita 8- İstanbul'un Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu Alkent Sitesi'nin üzerinde bulunduğu Tepecik Yolu Caddesi ile bu cadde ile eşdeğer rant, konum ve ulaşım özelliklerine sahip Zeytinoğlu, Ebulula Mardin ve Cengiz Topel Caddeleri üzerindeki benzer özelliklere sahip dükkan değerleri ile taşınmazlar karşılaştırılmıştır. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubunun bölgede yer seçmesi nedeniyle konut birimleri bölgede yer seçmiştir. Etiler bölgesinde ulaşımın en yoğun noktasında, iki boğaz köprüsünün de güzergahı üzerinde bulunmaktadır. Mülk otellere, iş merkezlerine yakın, modern bir alışveriş merkezi, ofis ve rezidans kullanımları projesidir. İçinde bulunduğu aks konut-ticaret fonksiyonlu gelişmiştir. Özellikle Alkent Çarşısı'nın Alkent Sitesi'nde ikamet edenlere yönelik hizmet vermesi nedeniyle dükkan değerleri doyum noktasına ulaştığı düşünülmektedir. Gelecekte de dükkan değerlerin enflasyon değeri ve döviz değerleri ile bağlantılı olarak artışını sürdüreceği öngörülmüştür.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş İmar Müdürlüğü ve Beşiktaş Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Donatı alanlarına yakındır.
- * Güvenlik mevcut olan site içinde yer almaktadır.
- * Ticari potansiyelleri ve tabela reklam kabiliyetleri yüksektir.
- * Üst gelir grubunun alış-veriş yaptığı bir sitede yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Mevcut durumda bazı dükkanlarda birleştirilerek kullanımlar ve bölünerek kullanımlar yapılmış olduğu görülmüştür.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Piyasa Değeri Yaklaşımı ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Emsaller

*

SAHİBİNDEN

Tel 0 532 253 26 27

Akatlar'da prestijli bir sitede yer alan 100 M², dekorasyonu yapılmış, halihazırda show-room olarak kullanılan bir dükkana 1.388.000-TL istenilmektedir. M² birim değerine 13.880.-TL/M² istenilmektedir.

*

TAŞTAN EMLAK

Tel 0 212 268 53 73

Boğaziçi Üniversitesi'ne yakın, 100 M² olarak pazarlanan bir dükkana 650.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerne 6500.-TL/M² istenilmektedir.

*

CENGİZ EMLAK

Tel 0 532 217 38 84

Nispetiye Caddesinde bir banka tarafından kullanılan 900 m² parsel içinde mevcut bina 900 m² olup binanın yasal hakkının ~600 m² olduğu bilgisi alınmıştır. Bina için 13.000.000-EURO istenilmektedir.

*

TURYAP YAPI

Tel 0 532 614 9193

Nispetiye Caddesi üzerinde değerlendirme konusu taşınmaza yakın konumda 2 katlı, 4 bağımsız bölümlü ticari imarlı villa katının 120 m² olduğu ve yaklaşık 2 ay önce satıldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın satılık değerinin 1.250.000-USD civarında satıldığı bilgisi edinilmiştir. (2.252.750,00.-TL) M² birim değeri 18.773.-TL/M² civarındadır.

AK EMLAK

Tel 0 212 325 21 12

Zeytinoğlu Caddesi üzerinde yer alan 100 M² olarak pazarlanan bir dükkana 900.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 9000.-TL/M² istenilmektedir.

AS EMLAK

Tel 0 212 352 52 32

Aynı bölgede yer alan, Nispetiye Caddesi cepheli, 32 M² olarak pazarlanan dükkana 360.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine 11.250.-TL/M² istenilmektedir.

TURYAP EMLAK

Tel 0 212 257 44 62

Nispetiye Caddesi'ne yakın, 65 M² bodrum kat, 65 M² zemin kat, toplam 130 M² dükkana 450.000.-TL istenilmektedir. M² birim değerine yaklaşık 3462.-TL/M² istenilmektedir.

Kiralık Emsaller

BAŞARI EMLAK

Tel 0533 234 34 34

Nispetiye Caddesi üzerinde 100 m² zemin kat otoparklı dükkanın 10.000.-USD/AY (180,22.-TL/Ay ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. M² birim değerine 180.-TL/M² istenilmektedir.

TURYAP ALKENT

Tel 0 212 3528787

Alkent Çarşı'da 25 M² zemin kat, 18 M² asma katı bulunan dükkan için aylık 1.750.-TL/M² istenilmektedir. M² birim değerine yaklaşık 41.-TL/M² istenilmektedir.

ARTHUR MİLLER EMLAK

Tel 0 212 351 17 17

Akatlar Park Maya Sitesi'nde 240 m² dubleks ofis katı için 3.250.-USD/Ay (5857.-TL) kira istenilmektedir. M² birim değerine yaklaşık 25.-TL/M² istenilmektedir.

TURYAP BEBEK EMLAK

Tel 0 533 209 48 54

Nispetiye Caddesi üzererinde zemin kat 120 M² dükkanın 8.500 TL/Ay ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. M² birim değerine 71.-TL/M² istenilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede kat irtifakı/mülkiyeti kurulmuş, cadde üzerinde konumlu olmayan, site içinde güvenli bölgede yer alan ve bulunduğu sitenin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak yapılandırılan dükkanların asma kat dahil m² birim satış değerlerinin 2.900.-TL ile 4.900.-TL civarında, asma kat hariç zemin kat kira değerlerinin ise 5.000.-TL/M² ile 7.500.-TL/M² arasında değiştiği gözlenmiştir. İstenen değerler üzerinden asma kat dahil dükkan birim m² bazında kira değerinin 25.-TL ile 35.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, şehrin ana merkezlerine yakın konumda olması, korunaklı sitede yer alması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kılık faktörü göz önünde bulundurulmuştur. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, taşınmazların (zemin kat + asma kat dahil toplam alanını) ortalama birim m² değeri 2.750.-TL olarak takdir edilmiştir.

Taşınmaz değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiş olup 39 adet taşınmazın toplam değeri 8.453.000.- TL olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ								
SIRA	BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	TAŞINMAZIN ALANI (M ²)		BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	DEĞER ARTTIRICI UNSUR	TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)	
1	1	F1	152,00	X	2.750,00	=	32.000,00	450.000,00
2	2	F1	201,00	X	2.750,00	=	55.250,00	608.000,00
3	3	F1	132,00	X	2.750,00	=	2.000,00	365.000,00
4	1	F2	43,00	X	2.750,00	=	66.750,00	185.000,00
5	2	F2	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
6	3	F2	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
7	4	F2	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
8	5	F2	47,00	X	2.750,00	=	50.750,00	180.000,00
9	6	F2	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
10	7	F2	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
11	8	F2	44,00	X	2.750,00	=	69.000,00	190.000,00
12	11	F2	44,00	X	2.750,00	=	69.000,00	190.000,00
13	12	F2	44,00	X	2.750,00	=	59.000,00	180.000,00
14	13	F2	44,00	X	2.750,00	=	59.000,00	180.000,00
15	14	F2	45,00	X	2.750,00	=	66.250,00	190.000,00
16	15	F2	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
17	16	F2	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
18	1	F3	90,00	X	2.750,00	=	52.500,00	300.000,00
19	2	F3	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
20	3	F3	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
21	4	F3	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
22	5	F3	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
23	6	F3	90,00	X	2.750,00	=	52.500,00	300.000,00
24	7	F3	90,00	X	2.750,00	=	52.500,00	300.000,00
25	8	F3	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
26	9	F3	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
27	10	F3	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
28	11	F3	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
29	12	F3	90,00	X	2.750,00	=	52.500,00	300.000,00
30	1	F4	43,00	X	2.750,00	=	71.750,00	190.000,00
31	2	F4	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
32	3	F4	51,00	X	2.750,00	=	39.750,00	180.000,00
33	4	F4	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
34	5	F4	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
35	6	F4	46,00	X	2.750,00	=	58.500,00	185.000,00
36	7	F4	46,00	X	2.750,00	=	63.500,00	190.000,00
37	8	F4	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
38	9	F4	45,00	X	2.750,00	=	56.250,00	180.000,00
39	10	F4	43,00	X	2.750,00	=	71.750,00	190.000,00
				X		=		0,00
			1.800,00		TOPLAM DEĞER =			8.453.000,00

Çizelge-3: Taşınmazların Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değeri

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların yer aldığı bölgenin İstanbul içinde üst gelir grupları tarafından lüks konut ağırlıklı prestijli projeler bulunan semtlerden biri olması, konut olarak kullanılan gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, bölgede gayrimenkul alım satım değerlerinin her zaman yüksek değerlere sahip olması ve taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın tamamlanmış olması nedenleriyle satılık arsa bulunamamıştır.Bu nedenle değerlendirme raporunda yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı % **10** olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki halihazırda kullanıcıları da bulunan üç bloklu yapıya ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 68.235.-TL/AY olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 818.820.-TL olarak hesaplanmaktadır. Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmaz Değerleri aşağıdaki tabloda ve ekte belirtilmiştir.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;

Taşınmazın Değeri: 818.820.-TL / 0,10 = 8.188.200-TL olarak hesaplanmıştır.

SIRA	BLOK	BB NO	Kullanım Alanı (M ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Doğrudan Kapitalizasyon Oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
1	F1	1	152,00	3.800,00	45.600,00	0,10	456.000
2	F1	2	201,00	5.025,00	60.300,00	0,10	603.000
3	F1	3	132,00	3.300,00	39.600,00	0,10	396.000
4	F2	1	43,00	1.290,00	15.480,00	0,10	154.800
5	F2	2	45,00	1.350,00	16.200,00	0,10	162.000
6	F2	3	45,00	1.350,00	16.200,00	0,10	162.000
7	F2	4	45,00	1.575,00	18.900,00	0,10	189.000
8	F2	5	47,00	1.645,00	19.740,00	0,10	197.400
9	F2	6	45,00	1.575,00	18.900,00	0,10	189.000
10	F2	7	45,00	1.575,00	18.900,00	0,10	189.000
11	F2	8	44,00	1.540,00	18.480,00	0,10	184.800
12	F2	11	44,00	1.408,00	16.896,00	0,10	168.960
13	F2	12	44,00	1.408,00	16.896,00	0,10	168.960
14	F2	13	44,00	1.408,00	16.896,00	0,10	168.960
15	F2	14	45,00	1.440,00	17.280,00	0,10	172.800
16	F2	15	45,00	1.350,00	16.200,00	0,10	162.000
17	F2	16	45,00	1.350,00	16.200,00	0,10	162.000
18	F3	1	90,00	2.880,00	34.560,00	0,10	345.600
19	F3	2	45,00	1.440,00	17.280,00	0,10	172.800
20	F3	3	45,00	1.350,00	16.200,00	0,10	162.000
21	F3	4	45,00	1.350,00	16.200,00	0,10	162.000
22	F3	5	45,00	1.350,00	16.200,00	0,10	162.000
23	F3	6	90,00	2.700,00	32.400,00	0,10	324.000
24	F3	7	90,00	2.700,00	32.400,00	0,10	324.000
25	F3	8	45,00	1.350,00	16.200,00	0,10	162.000
26	F3	9	45,00	1.350,00	16.200,00	0,10	162.000
27	F3	10	45,00	1.350,00	16.200,00	0,10	162.000
28	F3	11	45,00	1.440,00	17.280,00	0,10	172.800
29	F3	12	90,00	2.880,00	34.560,00	0,10	345.600
30	F4	1	43,00	1.290,00	15.480,00	0,10	154.800
31	F4	2	45,00	1.350,00	16.200,00	0,10	162.000
32	F4	3	51,00	1.530,00	18.360,00	0,10	183.600
33	F4	4	45,00	1.440,00	17.280,00	0,10	172.800
34	F4	5	45,00	1.440,00	17.280,00	0,10	172.800
35	F4	6	48,00	1.472,00	17.664,00	0,10	176.640
36	F4	7	46,00	1.288,00	15.456,00	0,10	154.560
37	F4	8	45,00	1.260,00	15.120,00	0,10	151.200
38	F4	9	45,00	1.260,00	15.120,00	0,10	151.200
39	F4	10	43,00	1.376,00	16.512,00	0,10	165.120
TOPLAM DEĞER							8.188.200

Çizelge-4: Taşınmazların Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Yöntemine Göre Değeri

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Halihazırdaki kullanımlarının en etkin ve verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: **8.453.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **8.188.200.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazlar değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

* Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olduğu kanaati edinilmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın bulunduğu bölgede kiralık birimlerin yoğun olduğu görülmüştür. Kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında değerler belirtilmiştir. Yine yerinde yapılan incelemede asma katlı dükkanların şerefiyesine ve konumuna bağlı olarak M² birim değerinin 25.-TL/M² ile 35.-TL/M² arasında değiştiği gözlenmiştir. Bağımsız bölümlerin kira değerleri aşağıdaki tabloda ve ekte belirtilmiştir. Taşınmazların toplam Aylık kira bedeli 68.235.-TL olarak öngörülmektedir.

				TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ			
SIRA	BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	NİTELİĞİ	TAŞINMAZIN ALANI (M ²)		BİRİM M ² DEĞERİ (TL/M ²)	TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ (TL)
1	1	F1	ASMA KATLI DÜKKAN	152,00	X	25,00	3.800,00
2	2	F1	ASMA KATLI DÜKKAN	201,00	X	25,00	5.025,00
3	3	F1	ASMA KATLI DÜKKAN	132,00	X	25,00	3.300,00
4	1	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	43,00	X	30,00	1.290,00
5	2	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	30,00	1.350,00
6	3	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	30,00	1.350,00
7	4	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	35,00	1.575,00
8	5	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	47,00	X	35,00	1.645,00
9	6	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	35,00	1.575,00
10	7	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	35,00	1.575,00
11	8	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	44,00	X	35,00	1.540,00
12	11	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	44,00	X	32,00	1.408,00
13	12	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	44,00	X	32,00	1.408,00
14	13	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	44,00	X	32,00	1.408,00
15	14	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	32,00	1.440,00
16	15	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	30,00	1.350,00
17	16	F2	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	30,00	1.350,00
18	1	F3	ASMA KATLI DÜKKAN	90,00	X	32,00	2.880,00
19	2	F3	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	32,00	1.440,00
20	3	F3	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	30,00	1.350,00
21	4	F3	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	30,00	1.350,00
22	5	F3	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	30,00	1.350,00
23	6	F3	ASMA KATLI DÜKKAN	90,00	X	30,00	2.700,00
24	7	F3	ASMA KATLI DÜKKAN	90,00	X	30,00	2.700,00
25	8	F3	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	30,00	1.350,00
26	9	F3	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	30,00	1.350,00
27	10	F3	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	30,00	1.350,00
28	11	F3	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	32,00	1.440,00
29	12	F3	ASMA KATLI DÜKKAN	90,00	X	32,00	2.880,00
30	1	F4	ASMA KATLI DÜKKAN	43,00	X	30,00	1.290,00
31	2	F4	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	30,00	1.350,00
32	3	F4	ASMA KATLI DÜKKAN	51,00	X	30,00	1.530,00
33	4	F4	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	32,00	1.440,00
34	5	F4	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	32,00	1.440,00
35	6	F4	ASMA KATLI DÜKKAN	46,00	X	32,00	1.472,00
36	7	F4	ASMA KATLI DÜKKAN	46,00	X	28,00	1.288,00
37	8	F4	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	28,00	1.260,00
38	9	F4	ASMA KATLI DÜKKAN	45,00	X	28,00	1.260,00
39	10	F4	ASMA KATLI DÜKKAN	43,00	X	32,00	1.376,00
					X		0,00
				1.800,00		TOPLAM DEĞER =	68.235,00

Çizelge-5: Taşınmazların Kira Değeri

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan bağımsız bölümlerin "gayrimenkul" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 39 adet taşınmazın

31.12.2012 tarihli toplam değeri için ;

8.453.000 .-TL

(Sekizmilyondörtüzelliüçbin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

9.974.540 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

39 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
8.453.000	4.696.111	3.597.021	9.974.540

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3500 .-TL

Değerleme Uzmanı



Osman Tahsin AKYEL

Lisans No: 400125

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

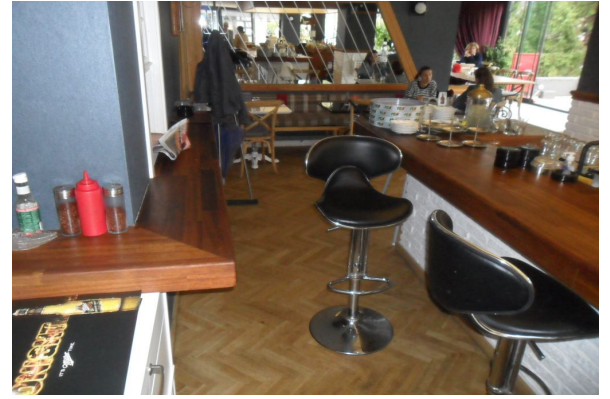






F-2 BLOK





F-3 BLOK





F-4 BLOK

