

6.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Proje İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Proje Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 3. Cadde projesi 2008 yılında hayata geçirilmiş olup Bahçeşehir bölgesinin referans noktası niteliğinde bir çarşı projesidir. Toplam 51.201,53 m² yüzölçümlü 3 adet parsel üzerinde inşa edilmiş olan projede 19 adet villa, 4 adet konut bloğu, 5 adet ticaret bloğu yer almaktadır.

Proje kapsamında yer alan villa tipi taşınmazlar banka şubesi, lise, özel dans kursu gibi ticari amaçlı olarak kullanılmaktadır. Villa ve konut bloklarında doluluk oranı yüksektir. Ancak ticaret bloklarında dış mekana cephesi bulunmayan ve özellikle üst katlarda yer alan dükkanlarda doluluk seviyesinin çok düşük olduğu görülmüştür.

Değerleme çalışması, proje dahilinde Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 2 adet villa ve 62 adet ticari ünite olmak üzere toplam 64 adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Blokların konumları Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü ve Belediyesi arşivlerinde incelenen 07.09.2005 tarih, 729 sayılı onaylı mimari projesindeki vaziyet planından teyit edilmiştir.

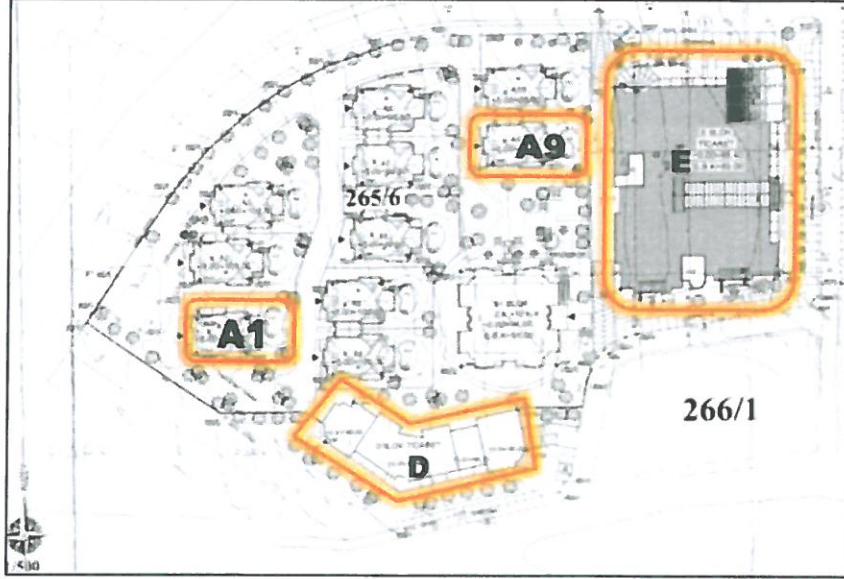


TABLO. 23 Parsel ve Blok bazında değerlendirilen bağımsız bölüm sayısı

ADA	PARSEL	BLOK NO	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT	TOPLAM B.B. SAYISI	DEĞERLEME KONUSU B.B. SAYISI	YAPI RUHSATI ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
265	6	A1	1	2	3	1	1	473,05	4A
265	6	A9	1	2	3	1	1	473,05	4A
265	6	D	1	2	3	9	9	1.873,22	3A
265	6	E	2	2	4	51	3	10.186,05	3A
267	3	F	2	3	5	67	33	9.595,61	3A
268	1	G	2	2	4	39	10	9.351,20	3A
268	1	H	1	2	3	10	7	2.228,26	3A
TOPLAM		7				233	64	43.600,69	

265 ADA 6 PARSEL

20.284,35 m² yüzölçümlü 265 ada, 6 numaralı parsel üzerinde 10 adet A tipi villa (A1 ila A10), 1 adet konut bloğu (B1), D ve E çarşı blokları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 265 ada, 6 parsel bünyesinde yer alanlar; A1 ve A9 bloklar, D blokta 1 ila 9, E blokta 1, 4 ve 5 numaralı bağımsız bölümlerdir. Bloklar ve değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ilişkin detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.



265 ADA 6 PARSEL VAZİYET PLANI

A1 VE A9 BLOKLAR

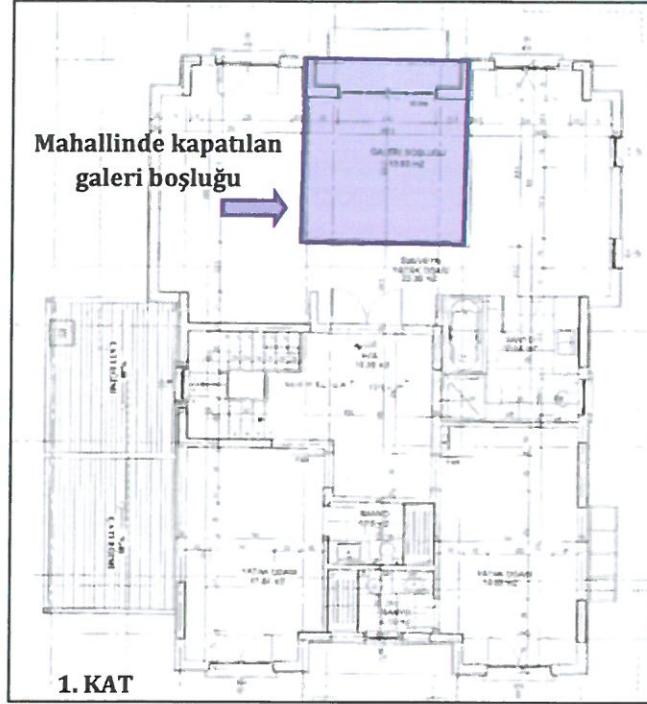
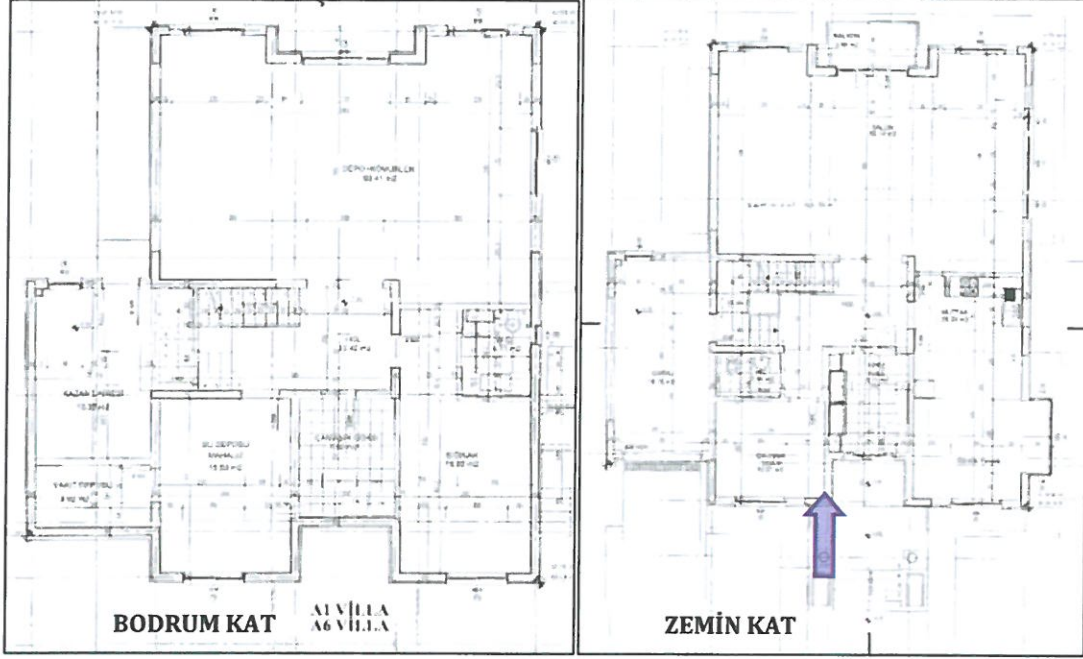
Bodrum+Zemin+1 normal kat + çatı piyesinden meydana gelmekte olup müstakil bahçeli villa tipi bloklardır. A1 Blok Neşe Erberk Anaokulu, A9 blok Uğur Lisesi olarak kullanılmakta olup mahallinde kullanım amacına yönelik iç mekan değişiklikleri yapıldığı tespit edilmiştir.

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nde incelenen onaylı mimari projelerde çatı katında kullanım alanı mevcut olmamakla birlikte mahallinde yapılan incelemede her iki blokta da çatı arası katlarda brüt ~146 m² alanın kullanıma açıldığı, 1. katlarda projede galeri boşluğu olarak planlanan ~16 m² kısmın çelik konstrüksiyon yöntemiyle kapalı alana dahil edildiği görülmüştür. Ayrıca A9 blokta bodrum katta garajın arka kısmına ~20 m² kapalı alan ilavesi yapıldığı ve bu alanın kafe olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

A1 BLOK DIŞ MEKAN



A1 BLOK KAT PLANLARI



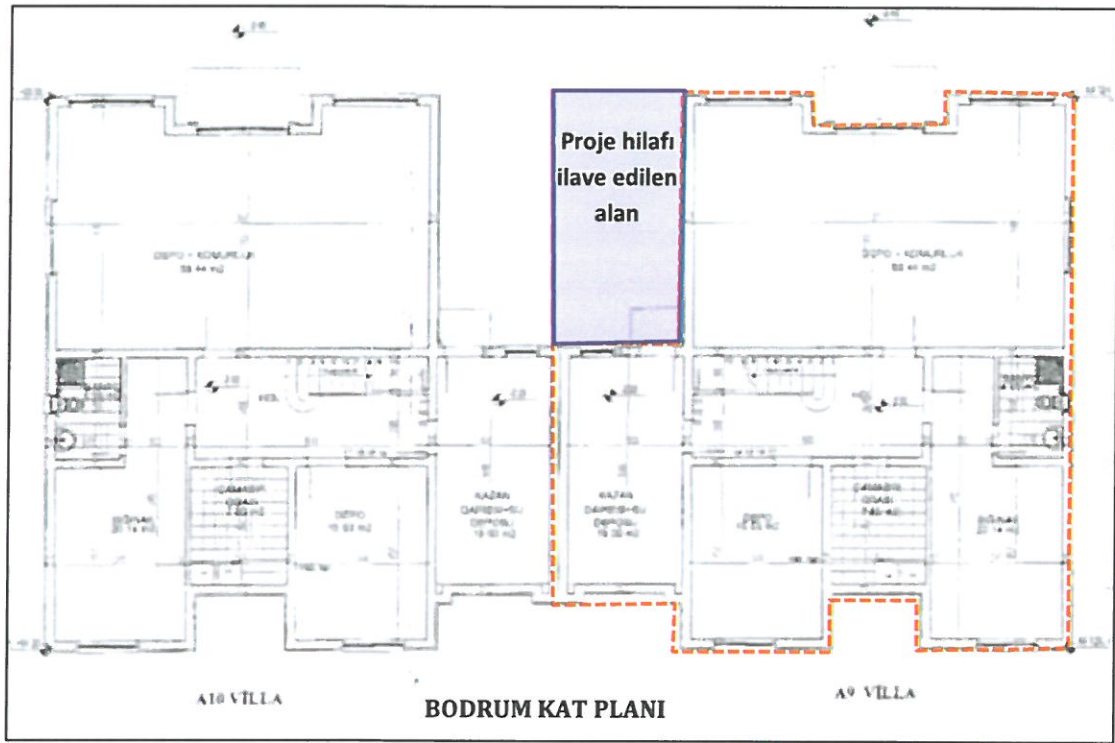
TABLO. 24 A1 Blok Kat Alanları

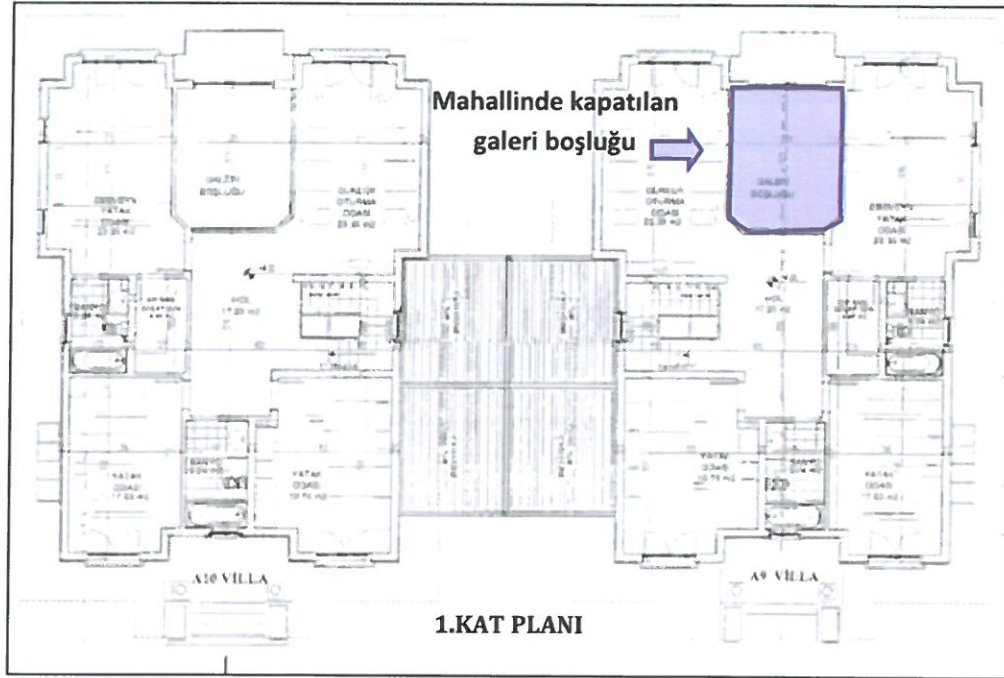
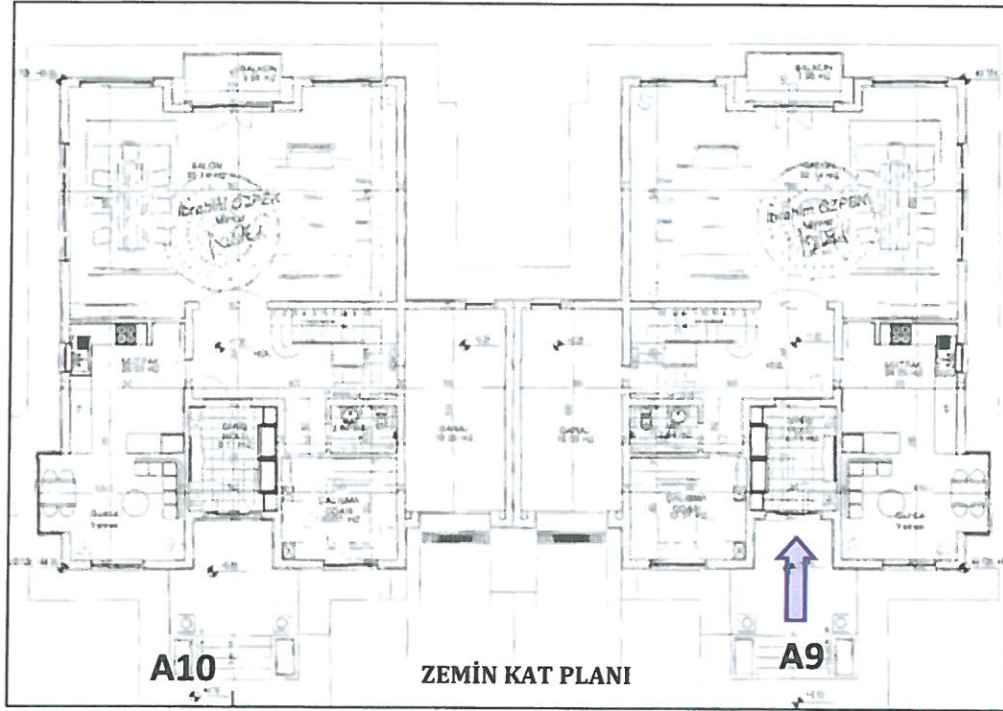
A1 BLOK KULLANIM ALANLARI			
KAT	PROJE NET ALANI (m ²)	PROJE BRÜT ALANI (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
BODRUM	137,88	156,56	156,56
ZEMİN	143,39	162,68	162,68
1.KAT	117,07	132,87	148,87
ÇATI KATI	-	-	145,60
TOPLAM	398,34	452,11	613,71

A9 BLOK DIŞ MEKAN



A9 BLOK KAT PLANLARI





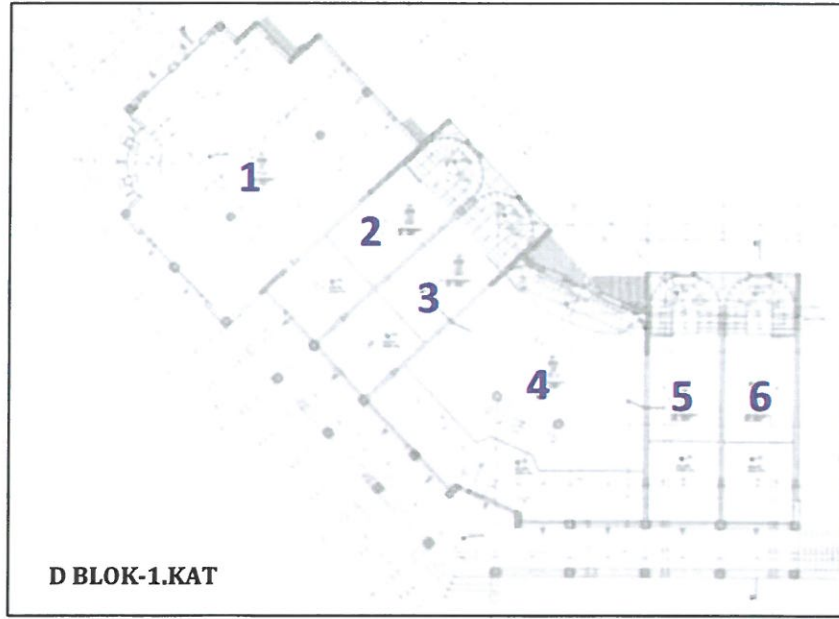
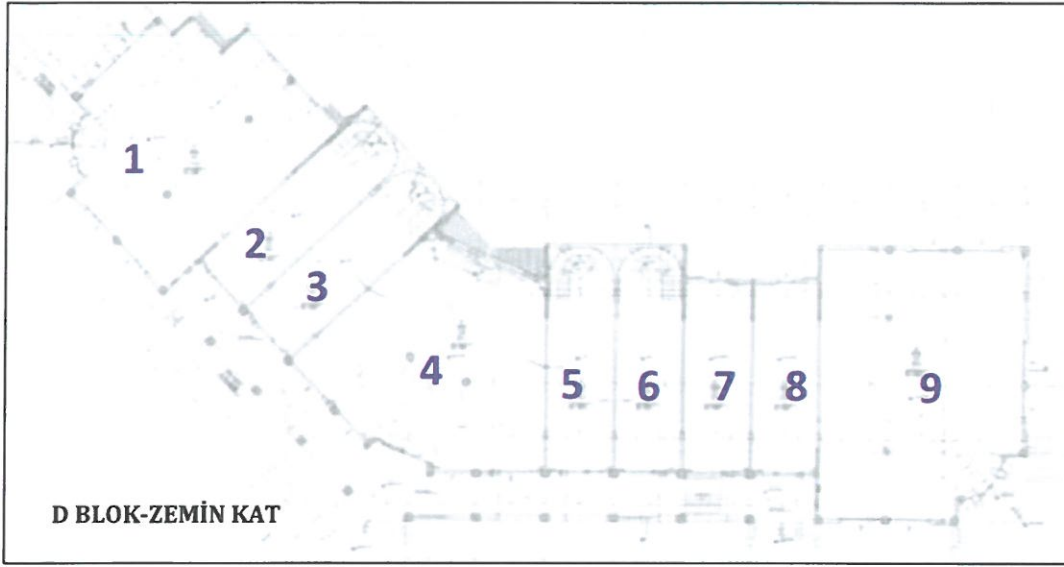
TABLO. 25 A9 Blok Kat Alanları

A9 BLOK KULLANIM ALANLARI			
KAT	PROJE NET ALANI (m ²)	PROJE BRÜT ALANI (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
BODRUM	137,88	156,56	176,56
ZEMİN	143,39	162,68	162,68
1.KAT	117,07	132,87	148,87
ÇATI KATI	-	-	145,60
TOPLAM	398,34	452,11	633,71

D BLOK (TİCARET)

Bodrum+Zemin+1 normal kattan meydana gelen ticari bloktur. Esenşehir-Bahçeşehir Yolu ve Şehit Polis Gaffar Okkan Caddesi'nden algılanır konumdaki blokta toplam 9 adet ticari fonksiyonlu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katta otopark mevcut olup D blokta yer alan tüm bağımsız bölümler değerlemeye konudur. 1, 7, 8, 9 numaralı bağımsız bölümler zemin katta dükkan, diğer bağımsız bölümler(2, 3, 4, 5, 6) ise zemin+1.normal kattan (asma kat) meydana gelen dubleks dükkan niteliğindedir. Mahallinde D blokta yer alan 9 bağımsız bölümden 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan dışındaki ticari birimlerin faaliyette olduğu ve 6 adet dükkanın yeme-içme fonksiyonlu olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.





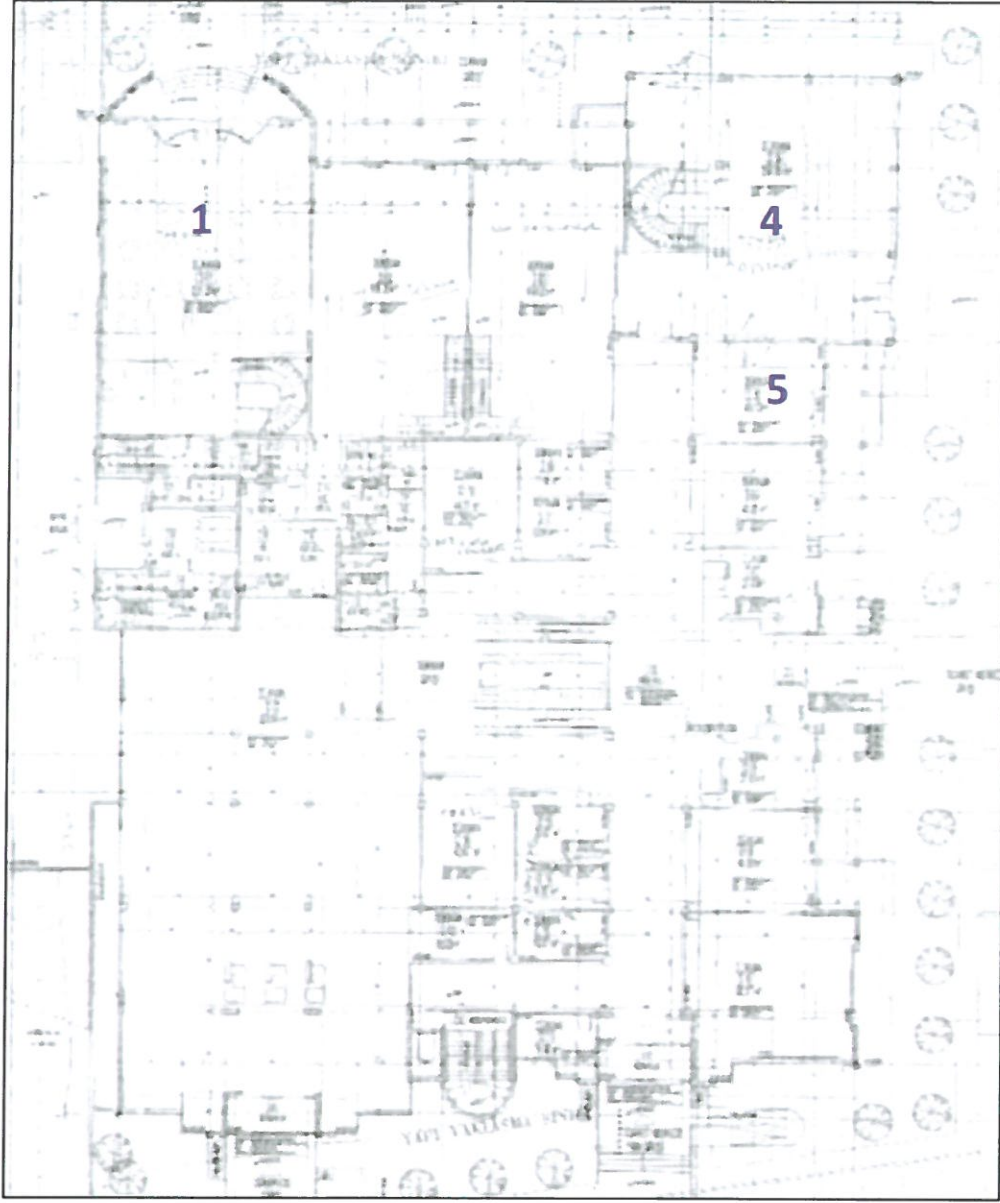
TABLO. 26 D Blok Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler

Blok	Kat No	B.B. No	B.B. Niteliği	Proje Alan	Proje Alan	Mevcut Kullanım	Mevcut Alan	Mevcut Alan	Teras (m ²)
				Net (m ²)	Brüt (m ²)		Net (m ²)	Brüt (m ²)	
D	ZEMİN	1	DÜKKAN	141,14	154,14	BOŞ	141,14	154,14	-
D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	DERMATOLOJİ	82,24	93,63	10,91
D	ZEMİN	3	DUBLEKS	82,24	93,63		82,24	93,63	10,91
D	ZEMİN	4	DUBLEKS	236,91	276,2	HACI SAYID	236,91	276,2	97,69
D	ZEMİN	5	DUBLEKS	82,24	93,63	ECZANE	82,24	93,63	11,05
D	ZEMİN	6	DUBLEKS	82,24	93,63		82,24	93,63	11,05
D	ZEMİN	7	DÜKKAN	42,15	49,14	ÇÖPÇÜ	42,15	49,14	31,66
D	ZEMİN	8	DÜKKAN	42,16	49,14		42,16	49,14	31,66
D	ZEMİN	9	DÜKKAN	174,87	189,1	FIRIN	174,87	189,1	-

E BLOK (TİCARET)

2 Bodrum+Zemin+1 normal kattan meydana gelen ticari bloktur. Ahmet Taner Kışlalı Caddesi'ne cepheli konumdaki blokta zemin katta 20, 1. katta 31 adet ticari fonksiyonlu bağımsız bölüm olmak üzere toplam 51 adet dükkan bulunmaktadır. 2. bodrum katta otopark, su deposu, hidrofor, 1. bodrum katta otopark, kazan dairesi, elektrik pano odası yer almaktadır. Değerleme konusu zemin kat 1 ve 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dubleks dükkan ve zemin kat 5 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz dükkan niteliğindedir. Değerleme konusu 1, 4 ve 5 numaralı ticari birimlerin faaliyette olduğu görülmüştür. E blok girişi doğu cepheden zemin kattan yapılmaktadır.





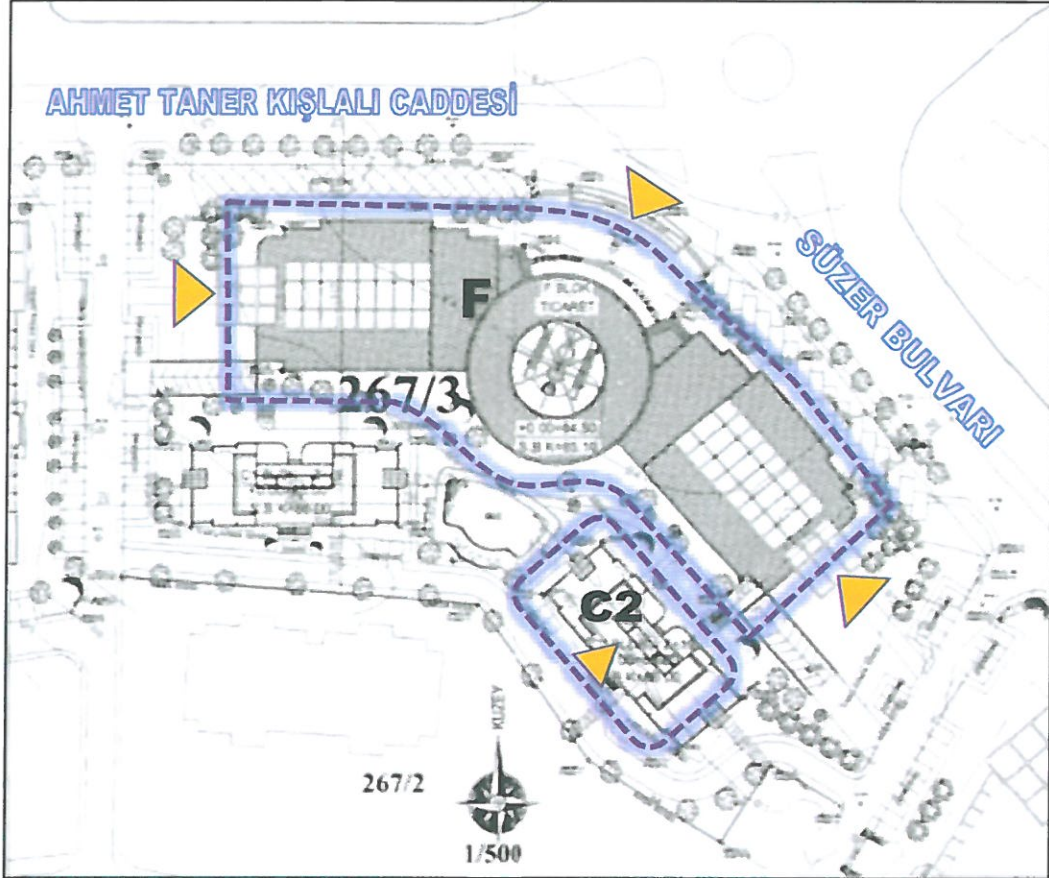
E BLOK ZEMİN KAT PLANI

E Blok Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler

Kat No	B.B. No	B.B. Niteliği	Proje Alan	Proje Alan	Mevcut Kullanım	Mevcut Alan	Mevcut Alan
			Net (m ²)	Brüt (m ²)		Net (m ²)	Brüt (m ²)
ZEMİN	1	DUBLEKS	508,11	591,75	HAPPY CENTER MARKET	508,11	591,75
		DÜKKAN					
ZEMİN	4	DUBLEKS	413,86	446,94	TOYZ SHOP OYUNCAKÇI	413,86	446,94
		DÜKKAN					
ZEMİN	5	DÜKKAN	49,97	55,04		49,97	55,04

267 ADA 3 PARSEL

11.543,60 m² yüzölçümlü 267 ada, 3 numaralı parsel üzerinde 2 adet konut bloğu (C1 ve C2), F çarşı bloğu olmak üzere toplam 3 blok bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 267 ada, 3 parsel bünyesinde yer alanlar; F Blok zemin kat 2, 4, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 24, F Blok 1.kat 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 52 ve F Blok 2.kat 60, 61, 62, 64 numaralı bağımsız bölümlerdir.

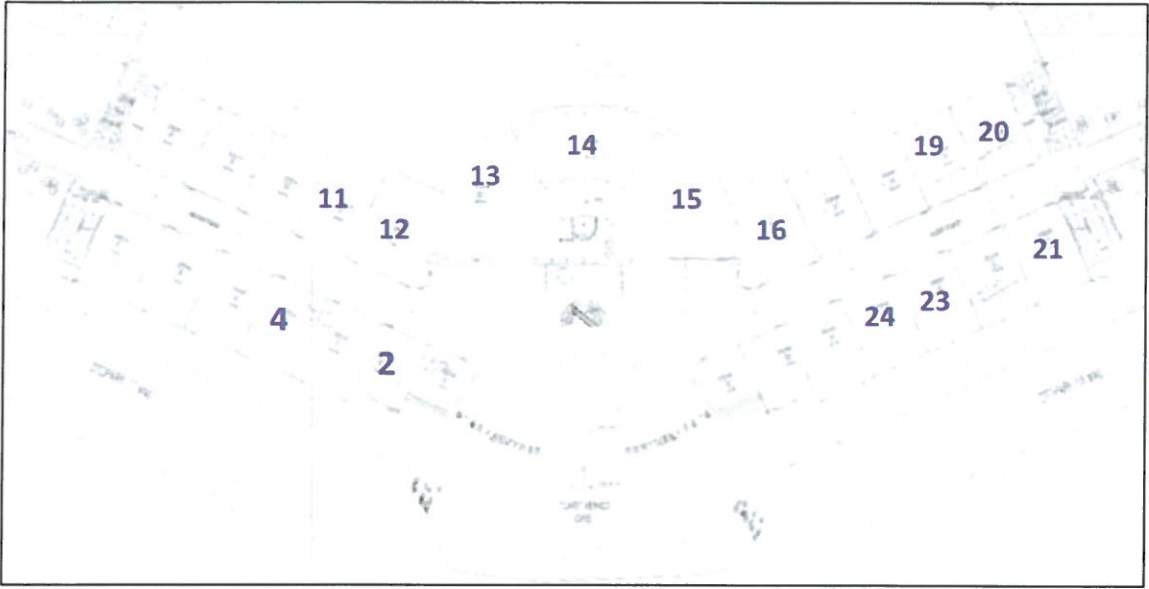


267 ADA 3 PARSEL VAZİYET PLANI

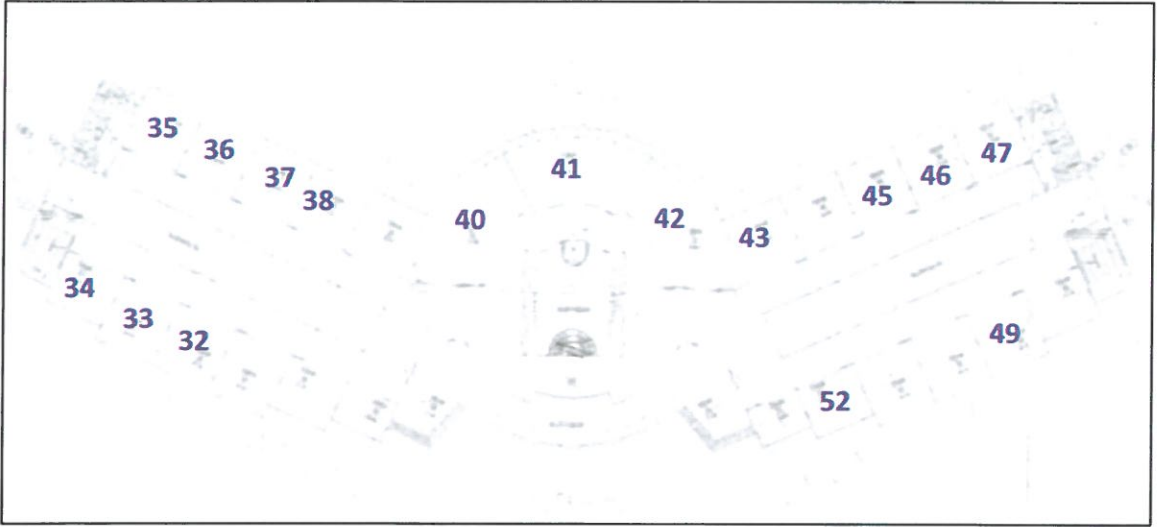
F BLOK (TİCARET)

2 Bodrum+Zemin+2 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı ticari bloktur. Ahmet Taner Kışlalı Caddesi ve Süzer Bulvarı'na cepheli konumdaki blokta zemin katta 1-27, 1. katta 28-54, 2. katta 55-67 olmak üzere toplam 67 adet ticari fonksiyonlu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katlarda otopark ve teknik alanlar yer almaktadır. Değerleme konusu 33 adet bağımsız bölüm tek katlı dükkan niteliğindedir. Zemin kat 1, 2, 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dubleks dükkan, zemin kat 5 numaralı ve 1. kat 27, 35, 44 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dükkan niteliğindedir. Değerleme konusu 33 adet dükkandan 24 tanesinin mahallinde boş durumda olduğu görülmüştür. F çarşısında 1. ve 2. katlarda dükkanların çoğunun faaliyette olmadığı, ticari hareketliliğin oldukça düşük olduğu gözlenmiştir. F bloğun zemin kattan, doğu ve batı cepheden iki girişi ayrıca Ahmet Taner Kışlalı Caddesi (kuzey) cepheden ana girişinin yapıldığı görülmüştür.

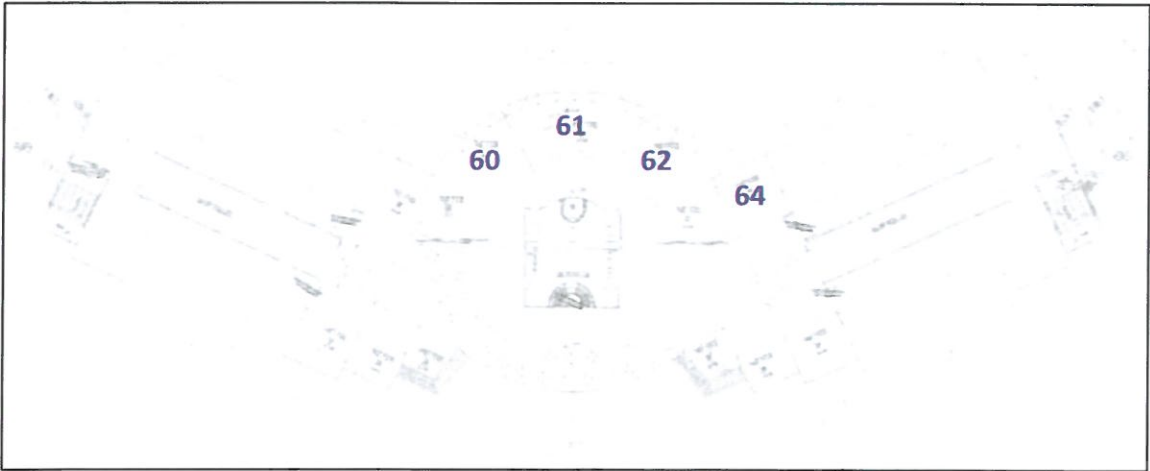




F BLOK ZEMİN KAT PLANI



F BLOK 1.KAT PLANI



F BLOK 2.KAT PLANI

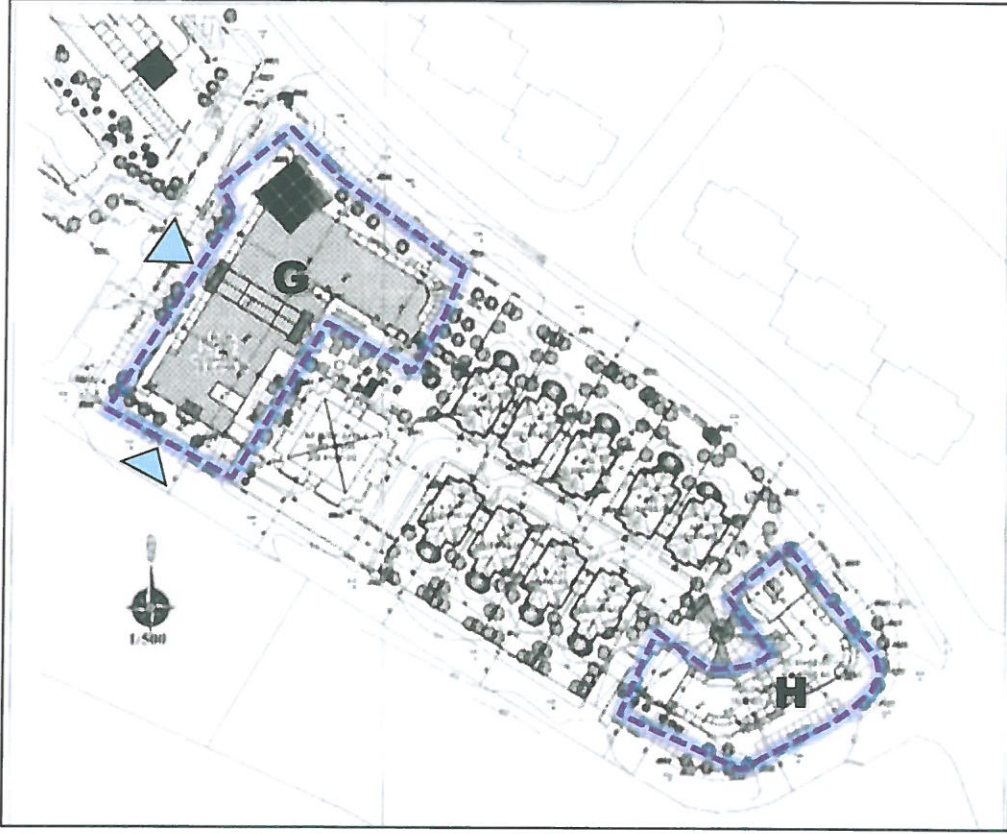
TABLO. 27 F Blok Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler

Blok	Kat No	B.B. No	B.B. Niteliği	Proje Alan	Proje Alan	Mevcut Kullanım	Mevcut Alan	Mevcut Alan
				Net (m ²)	Brüt (m ²)		Net (m ²)	Brüt (m ²)
F	ZEMİN	2	DÜKKAN	41,38	44,18	SEVİL PARFÜMERİ	41,38	44,18
F	ZEMİN	4	DÜKKAN	57,85	61,12	ÜSKÜPLÜ MÜCEVHERAT	57,85	61,12
F	ZEMİN	11	DÜKKAN	56,92	60,16	BENETTON	56,92	60,16
F	ZEMİN	12	DÜKKAN	77,13	81,83		77,13	81,83
F	ZEMİN	13	DÜKKAN	97,59	108,06	AYSUN KUAFÖR	97,59	108,06
F	ZEMİN	14	DÜKKAN	99,03	109,4	BOŞ	99,03	109,4
F	ZEMİN	15	DÜKKAN	97,59	108,06	BOŞ	97,59	108,06
F	ZEMİN	16	DÜKKAN	77,13	81,83	ÇANTACI	77,13	81,83
F	ZEMİN	19	DÜKKAN	56,92	60,16	BİEV	56,92	60,16
F	ZEMİN	20	DÜKKAN	56,92	60,16	BOŞ	56,92	60,16
F	ZEMİN	21	DÜKKAN	57,85	61,12	BOŞ	57,85	61,12
F	ZEMİN	23	DÜKKAN	57,85	61,12	BOŞ	57,85	61,12
F	ZEMİN	24	DÜKKAN	57,85	61,12	BOŞ	57,85	61,12
F	1	32	DÜKKAN	45,41	48,32	BOŞ	45,41	48,32
F	1	33	DÜKKAN	45,41	48,32	SOLARYUM	45,41	48,32
F	1	34	DÜKKAN	36,13	38,72		36,13	38,72
F	1	35	DÜKKAN	44,48	47,36	DERMATOLOG	44,48	47,36
F	1	36	DÜKKAN	44,48	47,36		44,48	47,36
F	1	37	DÜKKAN	44,48	47,36	BOŞ	44,48	47,36
F	1	38	DÜKKAN	44,48	47,36	BOŞ	44,48	47,36
F	1	40	DÜKKAN	97,59	108,06	ROMAN	97,59	108,06
F	1	41	DÜKKAN	99,03	109,4	BOŞ	99,03	109,4
F	1	42	DÜKKAN	97,59	108,06	BOŞ	97,59	108,06
F	1	43	DÜKKAN	46,41	50,84	BOŞ	46,41	50,84
F	1	45	DÜKKAN	44,48	47,36	BOŞ	44,48	47,36
F	1	46	DÜKKAN	44,48	47,36	BOŞ	44,48	47,36
F	1	47	DÜKKAN	44,48	47,36	BOŞ	44,48	47,36
F	1	49	DÜKKAN	45,41	48,32	BOŞ	45,41	48,32
F	1	52	DÜKKAN	36,13	38,72	BOŞ	36,13	38,72
F	2	60	DÜKKAN	48,74	54,82	BOŞ	48,74	54,82
F	2	61	DÜKKAN	94,04	104,29	BOŞ	94,04	104,29
F	2	62	DÜKKAN	48,74	54,82	BOŞ	48,74	54,82
F	2	64	DÜKKAN	46,61	50,84	BOŞ	46,61	50,84

268 ADA 1 PARSEL

19.370,58 m² yüzölçümlü 268 ada, 1 numaralı parsel üzerinde 9 adet A tipi villa (A12 ila A20), 1 adet konut bloğu (B2), G ve H çarşı blokları bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan 268 ada, 1 parsel bünyesinde yer alanlar; G blok zemin katta 1, 10, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı dubleks dükkanlar ile 18, 19 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, 1. katta 28, 29, 30 ve 34 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, H blok zemin katta 1 ve 10 bağımsız bölüm numaralı dubleks dükkanlar ile 5, 6, 7, 8, 9 bağımsız bölüm

numaralı dükkanlardır. 268 ada 1 parselde G blokta 12 adet, H blokta 7 adet olmak üzere toplam 19 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması yapılmıştır.



268 ADA 1 PARSEL VAZİYET PLANI

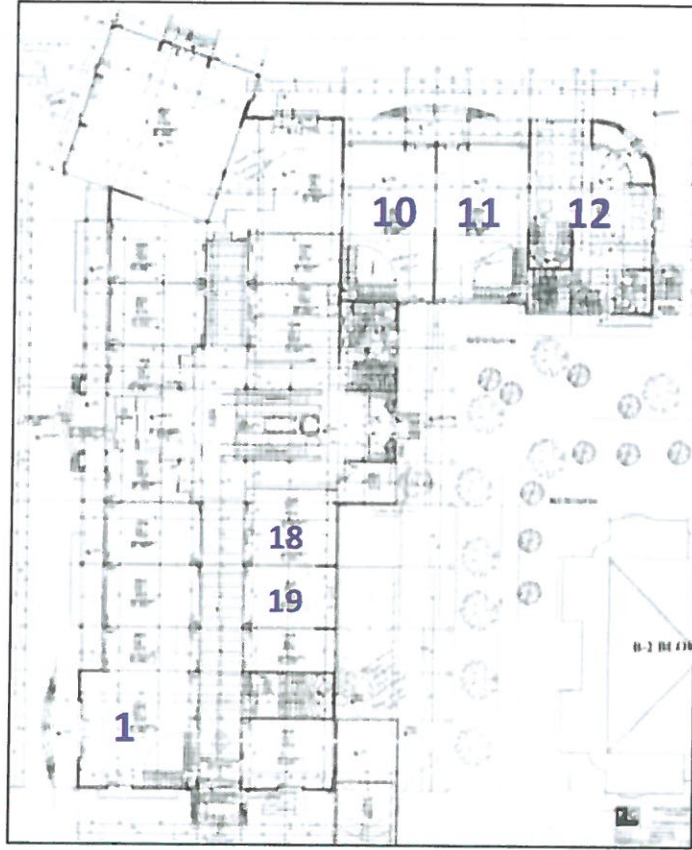
G BLOK (TİCARET)

2 Bodrum+Zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı ticari bloktur. Süzer Bulvarı'na cepheli konumdaki blokta zemin katta 1-21, 1. katta 22-39 numaralı bağımsız bölümler olmak üzere toplam 39 adet ticari fonksiyonlu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katlarda otopark ve teknik alanlar yer almaktadır. Değerleme konusu zemin kat 1, 10, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dubleks dükkan, zemin kat 18, 19 ve 1.kat 28, 29, 30, 34 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dükkan niteliğindedir. Değerleme konusu 10 adet dükkandan 1 tanesinin (1.kat 34 numaralı dükkan) mahallinde boş durumda, diğer dükkanların faaliyette olduğu görülmüştür. G çarşı bloğunun ana girişi zemin kattan batı cepheden yapılmakta olup güney cephede arka giriş kapısı bulunmaktadır. Süzer Bulvarı'na cepheli dükkanların çarşının ticari açıdan en hareketli noktası olduğu gözlenmiştir.

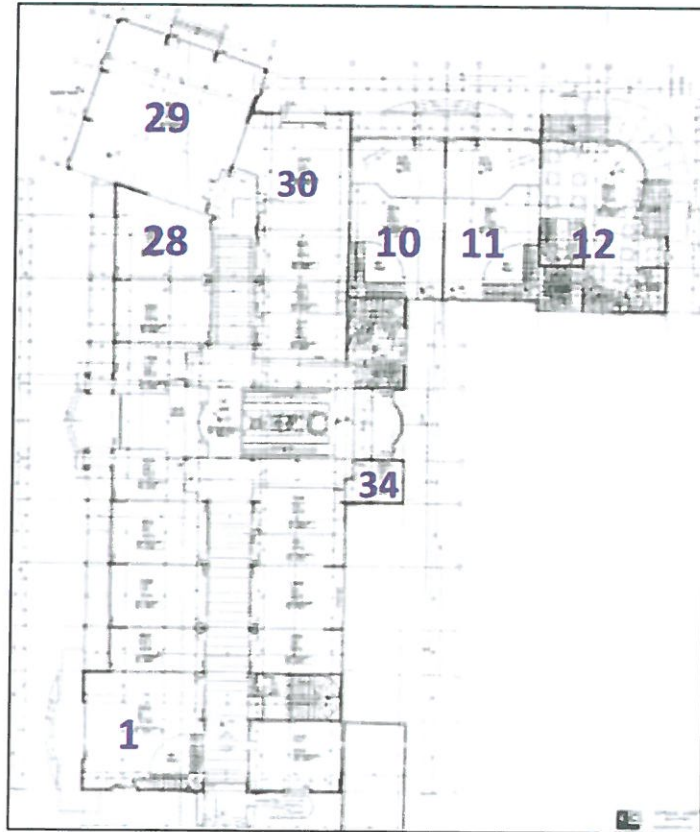


TABLO. 28 G Blok Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler

Blok	Kat No	B.B. No	B.B. Niteliği	Proje Alan Net (m ²)	Proje Alan Brüt (m ²)	Mevcut Kullanım	Mevcut Alan Net (m ²)	Mevcut Alan Brüt (m ²)	Teras (m ²)
G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	KAHVE DÜNYASI	272,66	293,24	134,73
G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	LAVAZZA	244,69	255,42	36,6
G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	STARBUCKS	244,69	255,42	38,6
G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	424	461,04	KFC	424	461,04	-
G	ZEMİN	18	DÜKKAN	28,46	31,04	BİA GÜZELLİK	28,46	31,04	-
G	ZEMİN	19	DÜKKAN	57,75	60,93		57,75	60,93	-
G	1	28	DÜKKAN	75,11	81,7	TİTİZ PERDE	75,11	81,7	-
G	1	29	DÜKKAN	242,4	252,86	ARMAÇAN OYUNCAK	242,4	252,86	-
G	1	30	DÜKKAN	111,43	119,49		111,43	119,49	-
G	1	34	DÜKKAN	21,01	25,49	BOŞ	21,01	25,49	-



G BLOK ZEMİN KAT PLANI



G BLOK 1.KAT PLANI

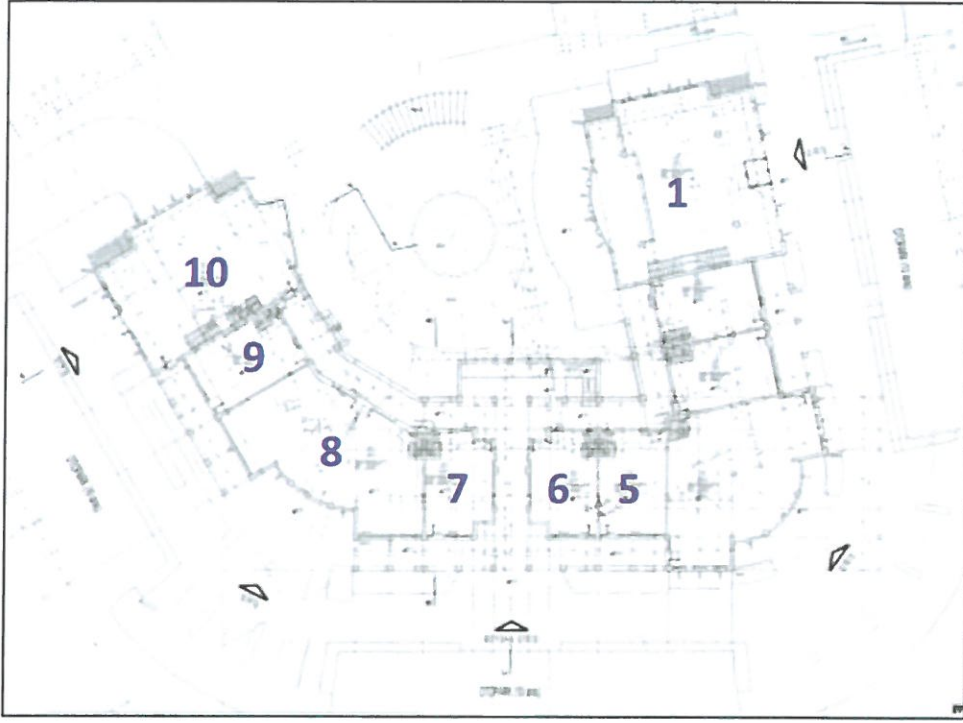
H BLOK (TİCARET)

Bodrum+Zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ticari bloktur. Süzer Bulvarı ve Şehit Gaffar Okkan Caddesi'ne cepheli konumdaki blokta zemin katta toplam 10 adet ticari fonksiyonlu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katta otopark ve teknik alanlar yer almaktadır. Değerleme konusu zemin kat 1 ve 10 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dubleks dükkan, zemin kat 5, 6, 7, 8 ve 9 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dükkan niteliğindedir. Değerleme konusu 7 adet dükkanın mahallinde faaliyette olduğu görülmüştür. 1 bağımsız bölüm numaralı dubleks dükkan banka şubesi, diğer bağımsız bölümler yeme-içme fonksiyonlu olarak kullanılmaktadır.

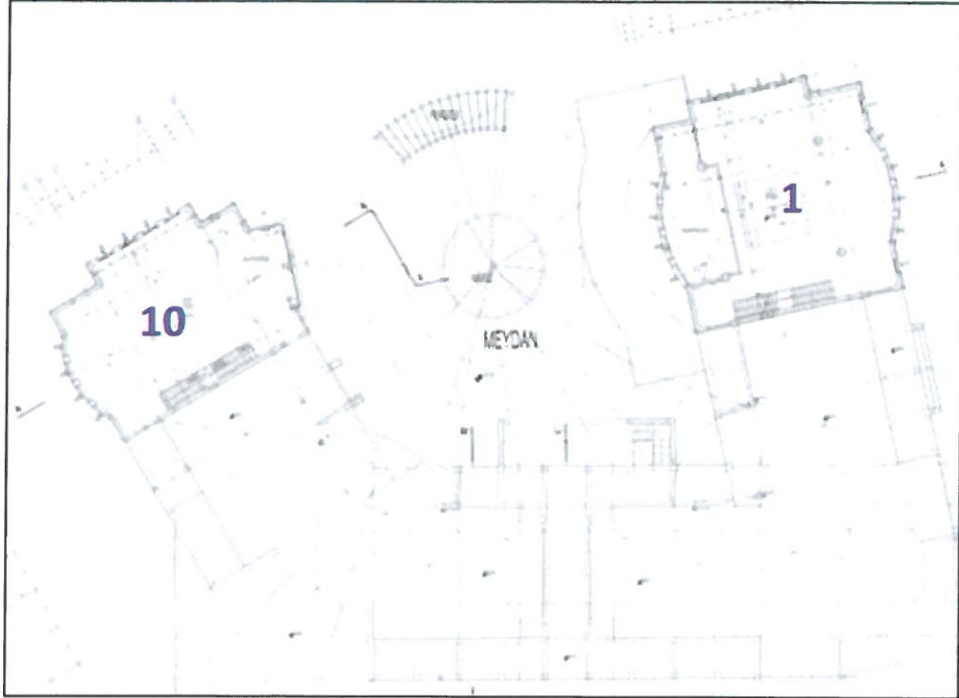


TABLO. 29 H Blok Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler

Blok	Kat No	B.B. No	B.B. Niteliği	Proje Alan Net (m ²)	Proje Alan Brüt (m ²)	Mevcut Kullanım	Mevcut Alan Net (m ²)	Mevcut Alan Brüt (m ²)	Teras (m ²)
H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	İŞ BANKASI	349,93	382,03	-
H	ZEMİN	5	DÜKKAN	47,39	50,34	SIX PACKERS	47,39	50,34	11
H	ZEMİN	6	DÜKKAN	44,07	49,42		44,07	49,42	22,82
H	ZEMİN	7	DÜKKAN	44,07	49,42	LUNCH BOX	44,07	49,42	48,26
H	ZEMİN	8	DÜKKAN	138,8	144,81		138,8	144,81	48,87
H	ZEMİN	9	DÜKKAN	47,39	50,34	DİLEK PASTANESİ	47,39	50,34	56,56
H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64		267,84	290,64	72,52



H BLOK ZEMİN KAT PLANI



H BLOK 1. KAT PLANI

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Bahçeşehir semtinde referans nokta niteliğinde yer almaları
- Bölgedeki gelir düzeyinin yüksek olması
- Gayrimenkullerin yer aldığı çarşı bloklarının Bahçeşehir yerleşiminin ana aksı konumundaki caddeye cepheli olması
- Yeme-içme ve cafe fonksiyonlu dükkanlara olan talebin fazla olması

❖ ZAYIF YANLAR

- Yaya yoğunluğunun az olduğu bölgede yer alması,
- Alışveriş merkezinde müşteri yoğunluğunun az olması
- İlk satış fiyatlarının, dükkanların 5 yıl kira garantisi ile satılmasından dolayı yüksek olması ancak 5 yılın dolması nedeniyle satış kabiliyetinin daha da düşmesi,
- Çarşı bloklarının farklı parsellerde konumlu olmasından dolayı müşteri sirkülasyonunun randımanlı olarak sağlanamıyor olması

❖ FIRSATLAR

- Merkezi konumu ve bölgede artan çekim güçleri
- Referans noktası konumunda olmaları

❖ TEHDİTLER

- Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkisi
- Bölgede inşa edilen yeni karma projelerin AVM stoğunu arttırmış olması
- Bölgede ticari birim arzının bölge ihtiyacının üzerinde olması

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, gayrimenkullerin bulunduğu bölge, çevresel etkiler ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanım fonksiyonu yasal kullanımı da olan Ticaret fonksiyonu olmakla birlikte alt fonksiyon alanlarının belirlenmesi amacı ile daha ayrıntılı olarak bölge ihtiyaçlarına göre çarşıda yer alacak dükkanların gıda, konfeksiyon vb. alt kullanımlarının belirlenmesi gerekmektedir.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazların kira ve satış değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılmış olup piyasadan elde edilen kira değerleri kullanılarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile de satış değerleri hesaplanmıştır. Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma ve Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemleri ile hesaplanan satış değerleri uyumlaştırılarak nihai değer takdiri yapılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Genel olarak alışveriş merkezlerinin karakteristikleri; konum ve hedef kitlesine göre değişiklik göstermekte olup değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede özellikle aynı AVM içerisinde satış ve kira değerleri araştırılmış, elde edilen piyasa verileri aşağıda verilmiştir.

Satılık ve Kiralık Dükkan Emsalleri:

	KONUM	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞER	İRTİBAT
*EMSAL 1	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; G Blok'ta 1. katta yer alan, 43 m ² alanlı dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 450.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal için pazar değerinin üzerinde bir değer istendiği düşünülmektedir.	43	450.000 TL	10.465 TL/m ²	Remax Gayrimenkul 0533 451 93 09
*EMSAL 2	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; E Blok'ta 1. katta yer alan, 33 m ² alanlı dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 300.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu emsal için pazar değerinin üzerinde bir değer istendiği düşünülmektedir.	33	300.000 TL	9.090 TL/m ²	Turyap Gayrimenkul 0530 781 02 99
*EMSAL 3	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; E Blok'ta 1. katta yer alan, 44 m ² alanlı dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 310.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca 1500 TL kira bedeli istenmektedir. Söz konusu emsal için pazar değerinin üzerinde bir değer istendiği düşünülmektedir. (Ro:0,058)	44	310.000 TL	7.045 TL/m ²	Turyap Gayrimenkul 0543 712 53 48
*EMSAL 4	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; F Blok'ta 1. katta yer alan, 45 m ² alanlı, 51 no'lu dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 660.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca 2.000 TL kira bedeli istenildiği öğrenilmiştir. Söz konusu emsal için pazar değerinin üzerinde bir değer istendiği düşünülmektedir.	45	660.000 TL	14.666 TL/m ²	Sahibinden 0532 356 86 85

	KONUM	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞER	İRTİBAT
*EMSAL 5	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; G Blok'ta 1. katta yer alan, 29 m ² alanlı, 36 no'lu dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 360.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır. Ayrıca 1.500 TL kira bedeli istenildiği öğrenilmiştir. Söz konusu emsal için pazar değerinin üzerinde bir değer istendiği düşünülmektedir.	29	360.000 TL	12.413 TL/m ²	Sahibinden 0532 356 86 85
*EMSAL 6	Aynı Bölgede	E blok giriş katta, ana girişin yanında konumlu, dışarıya cephesi bulunan 30 m ² dükkanın (8 nolu B.B) yaklaşık bir yıl kadar önce 227.000 TL bedelle satıldığı ve aylık kira getirisinin 1.600 TL olduğu beyan edilmiştir. (Ro:0,084)	30	227.000 TL	7.566 TL/m ²	Turyap Gayrimenkul 0212 669 17 87
*EMSAL 7	Aynı Bölgede	E blokta 1.katta konumlu, dışarıya cephesi 30 m ² dükkanın (25 nolu B.B) yaklaşık bir yıl kadar önce 155.000 TL bedelle satıldığı ve aylık kira getirisinin 850 TL olduğu beyan edilmiştir. (Ro:0,062)	30	155.000 TL	5.166 TL/m ²	Turyap Gayrimenkul 0212 669 17 87
*EMSAL 8	Aynı Bölgede	E blokta 1.katta konumlu, çarşı içine cephesi 18 m ² dükkanın (33 nolu B.B) yaklaşık bir yıl kadar önce 115.000 TL bedelle satıldığı ve aylık kira getirisinin 500 TL olduğu beyan edilmiştir.	18	115.000 TL	6.388 TL/m ²	Turyap Gayrimenkul 0212 669 17 87
*EMSAL 9	Aynı Bölgede	G blokta 1.katta konumlu, 50 m ² dükkanın yaklaşık bir yıl kadar önce 380.000 TL bedelle satıldığı ve aylık kira getirisinin 1.800 TL olduğu beyan edilmiştir. (Ro:0,057)	50	380.000 TL	7.600 TL/m ²	Remax Gayrimenkul 0212 669 53 30
**EMSAL 10	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; 1. Katta yer alan 35 m ² alanlı dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.000 TL kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	35	1.000 TL	28.57 TL/m ²	Remax Gayrimenkul 0532 417 27 36
**EMSAL 11	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; F blokta 2. Katta yer alan 27 m ² alanlı dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 650 TL kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	27	650 TL	24.07 TL/m ²	Turyap Gayrimenkul 0543 724 68 80
**EMSAL 12	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; E blokta 1. Katta yer alan 24 m ² alanlı köşe dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.000 TL kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	24	1.000 TL	41.66 TL/m ²	Turyap Gayrimenkul 0543 724 68 80
**EMSAL 13	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda yer alan; 400 m ² alanlı bodrum+zemin+1 normal+çatı katlı villa dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 25.000 TL kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	400	25.000 TL	62.50 TL/m ²	Remax Gayrimenkul 0532 252 85 41
**EMSAL 14	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; E blokta 1. Katta yer alan 33 m ² alanlı köşe dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.100 TL kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	33	1.100 TL	33.33 TL/m ²	Turyap Gayrimenkul 0543 724 68 80
***EMSAL 15	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; F blokta 1. Katta yer alan 29 m ² alanlı köşe dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.000 TL kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	29	1.000 TL	34.48 TL/m ²	Turyap Gayrimenkul 0543 724 68 80
***EMSAL 16	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; E blokta 1. Katta yer alan 55 m ² alanlı köşe dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.500 TL kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	55	1.500 TL	27.27 TL/m ²	Arthur&Miller Gayrimenkul 0533 362 96 86
***EMSAL 17	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; E blokta 1. Katta yer alan 27 m ² alanlı köşe dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 750 TL kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	27	750 TL	27.77 TL/m ²	Bahçeşehir Vizyon Emlak 0544 926 64 93
***EMSAL 18	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı çarşıda; E blokta 1. Katta yer alan 22 m ² alanlı köşe dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 700 TL kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	22	750 TL	31.81 TL/m ²	Bahçeşehir Vizyon Emlak 0544 926 64 93

BEYAN	Bölgedeki emlak ofisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu çarşıda yer alan pasaj içi dükkanların bu sene içerisinde kira bedellerinin 50-100 TL arasında artış gösterdiği, pasaj içindeki en üst katta yer alan dükkanların ofis olarak kullanılmaya başlandığı, bölgedeki ticari alanların amortisman sürelerinin ortalama 15 yıl olabileceği bilgileri alınmıştır. Emlak ofisi ayrıca, bölgede ticari alanlar için istenilen satış ve kira bedellerinin pazar değerlerinin üzerinde olduğunu, pasaj içi dükkanların boş olduğu ve dükkanlara talebin düşük olduğunu beyan etmiştir.	Turyap Gayrimenkul 0530 781 02 96
BEYAN	Bölgedeki emlak ofisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu çarşıda yer alan pasaj içindeki en üst katta yer alan dükkanların 700-1100 TL arasında, 1. Katta yer alan dükkanların 1.100-1.500 TL arasında zemin katta yer alan dükkanların ise ortalama 3.000 TL bedel ile kiralanabildiği, A blokların ortalama 15.000 TL bedel ile kiralanabildiği, 400-500 m ² alanlı dubleks dükkanların caddeye cephelilerin ortalama 25.000 TL, arkaya bakanların 20.000 TL bedel ile kiralanabildiği, bölgedeki ticari alanların amortisman sürelerinin ortalama 15 yıl olabileceği bilgileri alınmıştır. Emlak ofisi ayrıca, bölgede ticari alanlar için istenilen satış ve kira bedellerinin pazar değerlerinin üzerinde olduğunu, pasaj içi dükkanların boş olduğu ve dükkanlara talebin düşük olduğunu beyan etmiştir.	Arthur&Miller Gayrimenkul 0533 362 96 86

***Satılık dükkan emsalleri, **Kiralık dükkan emsalleri**

-G Blok Zemin Kat 9 Numaralı bağımsız bölümün 245 m² 'lik kısmı Mc Donald's, 141 m²'lik kısmı Komşu Fırın Olarak faaliyet göstermektedir. Kira sözleşmesine göre Mc Donald's için aylık net satış hasılatının %10'u kira bedeli olarak ödenecek olup asgari kira 8.528.80 USD bedelin altına düşmeyeceği taraflarca kabul edilmiştir. 2012 yılı için gerçekleşen kira bedeli 453.000 TL'dir. (37.750 TL/Ay)

-Komşu Fırın firması ile yapılan sözleşmede satış hasılatının %5 i ve asgari 10.500 TL/ay bedelin altına düşmeyeceği taraflarca kabul edilmiştir.

-Doğulu Müzik Okulu olarak faaliyet gösteren A12 Blok'un (konum olarak daha avantajlı-Süzer Bulvarı'na cepheli) aylık kira bedelinin 17.000 TL+KDV olduğu öğrenilmiştir.

-Denizbank şubesi olarak faaliyet gösteren A19 Blok'un (konum olarak daha avantajlı-Süzer Bulvarı'na cepheli) 16.000 TL+KDV kira getirisi olduğu beyan edilmiştir.

-Garanti Bankası şubesi olarak faaliyet gösteren A20 Blok'un (konum olarak daha avantajlı-Süzer Bulvarı'na cepheli) 11.000 TL+KDV kira getirisi olduğu beyan edilmiştir.

-G Blok zemin katta yer alan 7 ve 8 numaralı dükkanlar (135 m²+teras) Mado tarafından kullanılmakta olup 16.000 TL+KDV kira getirisi olduğu beyan edilmiştir.

-G Blok zemin katta yer alan 10 numaralı dükkanın (Lavazza) aylık kira bedelinin 9.000 USD+KDV olduğu öğrenilmiştir.

-D blokta yer alan Hacıoğlu tarafından kullanılan köşe konumlu zemin katta 230 m² 1.katta 195 m² toplam 425 m² alanlı dubleks dükkanın kiracısı 35.000.TL kira ödediğini beyan etmiştir.

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi Sonucu Değerlendirme

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu çarşı bloklarında yapılan piyasa analizinde özellikle çarşı içinde boşluk oranının yüksek olduğu, satılık ve kiralık dükkanlara talebin boşluk oranına bağlı olarak yeterli olmadığı düşünülmektedir. İlgili emlak ofisleri ve çarşı sakinleri ile yapılan görüşmelerde pazarda yer alan dükkanların uzun zamandır pazarlanmakta olduğu beyan alınmıştır.

Bölgede yapılan analiz sonucunda edinilen bilgilere göre dükkanların ilk pazarlama aşamasında 5 yıl kira garantisi ile satışa çıkarılması nedeniyle talep gördüğü ve bugünkü değerlerden yüksek değerlerle alıcı bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Ancak süreç içerisinde çarşı bloklarının özellikle çarşı içindeki dükkanlarda

istenilen müşteri potansiyeline ulaşamadığı, buna bağlı olarak kira ve satış değerlerinin düştüğü kanaati oluşmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu çarşı bloğu gibi orta ölçek işletmelerde mülkiyet farklılıkları nedeniyle, marka karmasının tek elden yapılamaması ve yönetilememesi çarşılarda en etkin ve verimli kullanımın sağlanamamasına neden olmaktadır. Bu nedenle dengeli alım-satım piyasasının oluşmadığı, 5 yılın dolması ve doluluk oranının beklenen düzeye ulaşmaması nedeniyle dükkanların satış kabiliyetlerinin olumsuz etkilendiği sonucuna varılmıştır.

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazlar için birim satış ve kira değerleri yapılan piyasa analizi sonucunda takdir edilmiştir. Emsal Karşılaştırma yöntemi ile gayrimenkullerin mevcut kullanım fonksiyonları, cephe özellikleri, dışarıdan erişimi bulunup bulunmaması, kullanım alanları ve buldukları bloklardaki doluluk/boşluk oranları ile ticari hareketlilik potansiyelleri dikkate alınarak ticari ünitelerin birim kira ve satış değerleri takdir edilmiştir. Asma kat ve teras kullanımları mevcut olan ticari ünitelerin değeri teras ve asma kat kullanımının pozitif etkisi yansıtılarak değerlendirilmiş, ticari hareketliliğin düşük olduğu bloklardaki boşluk oranının değere olan negatif etkisi göz önünde bulundurularak birim satış/kira değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. Konu gayrimenkuller için bağımsız bölüm bazında birim kira ve satış değerleri piyasa verileri ve bahsi geçen olumlu/olumsuz faktörler dikkate alınarak takdir edilmiş ve aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Tablo. 30 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Kira ve Satış Değerleri

ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Mevcut Kullanım	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
265	6	A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	Kreş	398,34	452,11	7.500	3.390.825	34,28	15.500
265	6	A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	Lise	398,34	452,11	6.200	2.803.082	29,86	13.500
265	6	D	ZEMİN	1	DÜKKAN	Boş	141,14	154,14	9.350	1.441.209	42,17	6.500
265	6	D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	Dermatoloji Kliniği	82,24	93,63	9.150	856.715	40,59	3.800
265	6	D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	Restoran	82,24	93,63	9.150	856.715	40,59	3.800
265	6	D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	Restoran	236,91	276,20	11.700	3.231.540	57,93	16.000
265	6	D	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	Eczane	82,24	93,63	9.950	931.619	42,72	4.000
265	6	D	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN	Eczane	82,24	93,63	9.950	931.619	42,72	4.000
265	6	D	ZEMİN	7	DÜKKAN	Restoran	42,15	49,14	13.000	638.820	56,98	2.800
265	6	D	ZEMİN	8	DÜKKAN	Restoran	42,16	49,14	13.000	638.820	56,98	2.800
265	6	D	ZEMİN	9	DÜKKAN	Fırın	174,87	189,10	10.700	2.023.370	42,31	8.000
265	6	E	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	Market	508,11	591,75	7.000	4.142.250	32,11	19.000
265	6	E	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	Oyuncak Mağazası	413,86	446,94	8.200	3.664.908	44,75	20.000
265	6	E	ZEMİN	5	DÜKKAN	Oyuncak Mağazası	49,97	55,04	8.950	492.608	45,42	2.500
TOPLAM							2.734,81	3.090,19		26.044.098	39,54	122.200

Tablo. 31 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Elde Edilen Kira Değerleri

ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Mevcut Kullanım	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
268	1	G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	Kafe	272,66	293,24	15.850	4.647.854	76,73	22.500
268	1	G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	Kafe	244,69	255,42	14.100	3.601.422	64,21	16.400
268	1	G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	Kafe	244,69	255,42	14.100	3.601.422	64,21	16.400
268	1	G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	Fast food	424,00	461,04	10.450	4.817.868	55,31	25.500
268	1	G	ZEMİN	18	DÜKKAN	Güzellik Salonu	28,46	31,04	11.600	360.064	67,65	2.100
268	1	G	ZEMİN	19	DÜKKAN	Güzellik Salonu	57,75	60,93	11.000	670.230	54,16	3.300
268	1	G	1	28	DÜKKAN	Perdaci	75,11	81,70	4.050	330.885	18,97	1.550
268	1	G	1	29	DÜKKAN	Perdaci	242,40	252,86	4.100	1.036.726	16,02	4.050
268	1	G	1	30	DÜKKAN	Oyuncak Mağazası	111,43	119,49	4.100	489.909	15,06	1.800
268	1	G	1	34	DÜKKAN	Oyuncak Mağazası	21,01	25,49	5.900	150.391	41,19	1.050
268	1	H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	Boş	349,93	382,03	12.750	4.870.883	66,75	25.500
268	1	H	ZEMİN	5	DÜKKAN	Banka Şubesi	47,39	50,34	17.950	903.603	94,36	4.750
268	1	H	ZEMİN	6	DÜKKAN	Restoran/Kafe	44,07	49,42	18.450	911.799	96,11	4.750
268	1	H	ZEMİN	7	DÜKKAN	Restoran/Kafe	44,07	49,42	18.450	911.799	96,11	4.750
268	1	H	ZEMİN	8	DÜKKAN	Restoran/Kafe	138,80	144,81	16.000	2.316.960	84,59	12.250
268	1	H	ZEMİN	9	DÜKKAN	Pastane / Kafe	47,39	50,34	17.950	903.603	94,36	4.750
268	1	H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	Pastane / Kafe	267,84	290,64	11.900	3.458.616	55,91	16.250
TOPLAM							2.661,69	2.853,63		33.984.034	58,75	167.650

Tablo. 32 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Elde Edilen Kira ve Satış Değerleri

ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Mevcut Kullanım	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
267	3	F	ZEMİN	2	DÜKKAN	Parfümeri	41,38	44,18	12.150	536.787	64,51	2.850
267	3	F	ZEMİN	4	DÜKKAN	Mücevherat	57,85	61,12	10.800	660.096	62,17	3.800
267	3	F	ZEMİN	11	DÜKKAN	Giyim Mağazası	56,92	60,16	10.150	610.624	39,89	2.400
267	3	F	ZEMİN	12	DÜKKAN		77,13	81,83	10.000	818.300	43,99	3.600
267	3	F	ZEMİN	13	DÜKKAN	Kuaför	97,59	108,06	5.650	610.539	31,46	3.400
267	3	F	ZEMİN	14	DÜKKAN	Boş	99,03	109,40	5.600	612.640	31,08	3.400
267	3	F	ZEMİN	15	DÜKKAN	Boş	97,59	108,06	5.650	610.539	31,46	3.400
267	3	F	ZEMİN	16	DÜKKAN	Çantacı	77,13	81,83	9.550	781.477	43,99	3.600
267	3	F	ZEMİN	19	DÜKKAN	Dekorasyon	56,92	60,16	6.800	409.088	34,91	2.100
267	3	F	ZEMİN	20	DÜKKAN	Boş	56,92	60,16	6.800	409.088	34,91	2.100
267	3	F	ZEMİN	21	DÜKKAN	Boş	57,85	61,12	7.150	437.008	46,63	2.850
267	3	F	ZEMİN	23	DÜKKAN	Boş	57,85	61,12	7.150	437.008	46,63	2.850
267	3	F	ZEMİN	24	DÜKKAN	Boş	57,85	61,12	7.150	437.008	46,63	2.850
267	3	F	ZEMİN	32	DÜKKAN	Boş	45,41	48,32	4.550	219.856	25,87	1.250
267	3	F	ZEMİN	33	DÜKKAN	Solaryum Merkezi	45,41	48,32	4.550	219.856	25,87	1.250
267	3	F	ZEMİN	34	DÜKKAN		36,13	38,72	4.650	180.048	25,83	1.000
267	3	F	ZEMİN	35	DÜKKAN	Dermatolog	44,48	47,36	4.300	203.648	23,23	1.100
267	3	F	ZEMİN	36	DÜKKAN		44,48	47,36	4.300	203.648	23,23	1.100
267	3	F	ZEMİN	37	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.300	203.648	23,23	1.100
267	3	F	ZEMİN	38	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.300	203.648	23,23	1.100
267	3	F	ZEMİN	40	DÜKKAN	Giyim Mağazası	97,59	108,06	3.950	426.837	24,28	1.150
267	3	F	ZEMİN	41	DÜKKAN		Boş	99,03	109,40	3.900	426.660	23,14
267	3	F	ZEMİN	42	DÜKKAN	Boş	97,59	108,06	3.950	426.837	23,14	2.500
267	3	F	ZEMİN	43	DÜKKAN	Boş	46,41	50,84	4.250	216.070	22,62	1.150
267	3	F	ZEMİN	45	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.150	196.544	23,23	1.100
267	3	F	ZEMİN	46	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.150	196.544	23,23	1.100
267	3	F	ZEMİN	47	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.150	196.544	23,23	1.100
267	3	F	ZEMİN	49	DÜKKAN	Boş	45,41	48,32	4.650	224.688	25,87	1.250
267	3	F	ZEMİN	52	DÜKKAN	Boş	36,13	38,72	4.950	191.664	28,41	1.100
267	3	F	ZEMİN	60	DÜKKAN	Boş	48,74	54,82	2.300	126.086	14,59	800
267	3	F	ZEMİN	61	DÜKKAN	Boş	94,04	104,29	1.700	177.293	11,51	1.200
267	3	F	ZEMİN	62	DÜKKAN	Boş	48,74	54,82	2.300	126.086	14,59	800
267	3	F	ZEMİN	64	DÜKKAN	Boş	46,61	50,84	2.500	127.100	13,77	700
TOPLAM							1.990,61	2.153,37	11.863,507	30,16	64.950	

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışması ticari ünitelerin bağımsız bölüm bazında kira ve satış değerlerinin belirlenmesi amacıyla yapılmış olup Maliyet oluşumları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır. Değerleme çalışmasında Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile satış değerleri belirlenmiştir.

7.3.3.1. Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Direk kapitalizasyon yöntemi kullanılarak gelir getiren mülkün piyasa değeri analiz edilir. Gayrimenkullerin yıllık net getirileri satış değeri arasındaki oran kapitalizasyon oranını verir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu çarşı bloklarında edinilen emsallerin satılık ve kiralık değerleri incelenerek elde edilen kapitalizasyon oranları tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 33 Kapitalizasyon Oranı (Ro) Tespiti

EMSAL NO	BLOK	KAT NO	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Satış Değeri (TL)	RO
Emsal 3	E	1. KAT	44	1.500	310.000	0,058
Emsal 6	E	ZEMİN	30	1600	227.000	0,085
Emsal 7	E	1.KAT	30	850	155.000	0,066
Emsal 9	G	1.KAT	50	1.800	380.000	0,057

Yapılan piyasa analizi neticesinde çarşı içerisinde reel gayrimenkul alım-satım-kiralama piyasanın oluşmadığı kanaati oluşmuştur. Kapitalizasyon oranı bölgesel olarak hesaplanan bir veri olup farklı ticari özellikler gösteren bloklar için aynı kapitalizasyon oranı kullanılmış ancak bloklardaki boşluk/doluluk oranları birim kira/satış değerleri takdir edilirken göz önünde bulundurulmuştur.

Pazardan elde edilen veriler, bölgeye hakim emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler ve daha önceki çalışmalarımızda benzer çarşılarda gerçekleşen satış kiralama ilişkileri göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu gayrimenkullerin değer hesabında kapitalizasyon oranının ortalama 0,065 olacağı kanaatine varılmıştır.

Direkt Gelir Gelir kapitalizasyonu yöntemi ile yapılan değerlendirme tabloları aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 34 Direkt Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Satış Değerleri

ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	R0	SATIŞ DEĞERİ (TL)
265	6	A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	452,11	15.500	0,065	2.861.538
265	6	A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	452,11	13.500	0,065	2.492.308
265	6	D	ZEMİN	1	DÜKKAN	154,14	6.500	0,065	1.200.000
265	6	D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	3.800	0,065	701.538
265	6	D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	3.800	0,065	701.538
265	6	D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	276,2	16.000	0,065	2.953.846
265	6	D	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	4.000	0,065	738.462
265	6	D	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	4.000	0,065	738.462
265	6	D	ZEMİN	7	DÜKKAN	49,14	2.800	0,065	516.923
265	6	D	ZEMİN	8	DÜKKAN	49,14	2.800	0,065	516.923
265	6	D	ZEMİN	9	DÜKKAN	189,1	8.000	0,065	1.476.923
265	6	E	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	591,75	19.000	0,065	3.507.692
265	6	E	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	446,94	20.000	0,065	3.692.308
265	6	E	ZEMİN	5	DÜKKAN	55,04	2.500	0,065	461.538
TOPLAM						3.090,19	122.200		22.560.000

Tablo. 35 Direkt Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Satış Değerleri

ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	R0	SATIŞ DEĞERİ (TL)
268	1	G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	293,24	22.500	0,065	4.153.846
268	1	G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	16.400	0,065	3.027.692
268	1	G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	16.400	0,065	3.027.692
268	1	G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	25.500	0,065	4.707.692
268	1	G	ZEMİN	18	DÜKKAN	31,04	2.100	0,065	387.692
268	1	G	ZEMİN	19	DÜKKAN	60,93	3.300	0,065	609.231
268	1	G	1	28	DÜKKAN	81,7	1.550	0,065	286.154
268	1	G	1	29	DÜKKAN	252,86	4.050	0,065	747.692
268	1	G	1	30	DÜKKAN	119,49	1.800	0,065	332.308
268	1	G	1	34	DÜKKAN	25,49	1.050	0,065	193.846
268	1	H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	25.500	0,065	4.707.692
268	1	H	ZEMİN	5	DÜKKAN	50,34	4.750	0,065	876.923
268	1	H	ZEMİN	6	DÜKKAN	49,42	4.750	0,065	876.923
268	1	H	ZEMİN	7	DÜKKAN	49,42	4.750	0,065	876.923
268	1	H	ZEMİN	8	DÜKKAN	144,81	12.250	0,065	2.261.538
268	1	H	ZEMİN	9	DÜKKAN	50,34	4.750	0,065	876.923
268	1	H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	290,64	16.250	0,065	3.000.000
TOPLAM						2.853,63	167.650		30.950.769

Tablo. 36 Direkt Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Satış Değerleri

ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	R0	SATIŞ DEĞERİ (TL)
267	3	F	ZEMİN	2	DÜKKAN	44,18	2.850	0,065	526.154
267	3	F	ZEMİN	4	DÜKKAN	61,12	3.800	0,065	701.538
267	3	F	ZEMİN	11	DÜKKAN	60,16	2.400	0,065	443.077
267	3	F	ZEMİN	12	DÜKKAN	81,83	3.600	0,065	664.615
267	3	F	ZEMİN	13	DÜKKAN	108,06	3.400	0,065	627.692
267	3	F	ZEMİN	14	DÜKKAN	109,4	3.400	0,065	627.692
267	3	F	ZEMİN	15	DÜKKAN	108,06	3.400	0,065	627.692
267	3	F	ZEMİN	16	DÜKKAN	81,83	3.600	0,065	664.615
267	3	F	ZEMİN	19	DÜKKAN	60,16	2.100	0,065	387.692
267	3	F	ZEMİN	20	DÜKKAN	60,16	2.100	0,065	387.692
267	3	F	ZEMİN	21	DÜKKAN	61,12	2.850	0,065	526.154
267	3	F	ZEMİN	23	DÜKKAN	61,12	2.850	0,065	526.154
267	3	F	ZEMİN	24	DÜKKAN	61,12	2.850	0,065	526.154
267	3	F	1	32	DÜKKAN	48,32	1.250	0,065	230.769
267	3	F	1	33	DÜKKAN	48,32	1.250	0,065	230.769
267	3	F	1	34	DÜKKAN	38,72	1.000	0,065	184.615
267	3	F	1	35	DÜKKAN	47,36	1.100	0,065	203.077
267	3	F	1	36	DÜKKAN	47,36	1.100	0,065	203.077
267	3	F	1	37	DÜKKAN	47,36	1.100	0,065	203.077
267	3	F	1	38	DÜKKAN	47,36	1.150	0,065	212.308
267	3	F	1	40	DÜKKAN	108,06	2.500	0,065	461.538
267	3	F	1	41	DÜKKAN	109,4	2.500	0,065	461.538
267	3	F	1	42	DÜKKAN	108,06	2.500	0,065	461.538
267	3	F	1	43	DÜKKAN	50,84	1.150	0,065	212.308
267	3	F	1	45	DÜKKAN	47,36	1.100	0,065	203.077
267	3	F	1	46	DÜKKAN	47,36	1.100	0,065	203.077
267	3	F	1	47	DÜKKAN	47,36	1.100	0,065	203.077
267	3	F	1	49	DÜKKAN	48,32	1.250	0,065	230.769
267	3	F	1	52	DÜKKAN	38,72	1.100	0,065	203.077
267	3	F	2	60	DÜKKAN	54,82	800	0,065	147.692
267	3	F	2	61	DÜKKAN	104,29	1.200	0,065	221.538
267	3	F	2	62	DÜKKAN	54,82	800	0,065	147.692
267	3	F	2	64	DÜKKAN	50,84	700	0,065	129.231
TOPLAM						2.153,37	64.950		11.990.769

7.3.3.2. Nakit/Gelir Akımları Analizi

Nakit / Gelir akımları Analizi yaklaşımında gayrimenkuller üzerinde en etkin ve verimli kullanımlar hipotetik olarak geliştirilmekte, yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanmaktadır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkulün net bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında kira ve satış değerlerini belirlemek amacıyla yapılmış olup Nakit / Gelir Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi" yöntemi sonucu ulaşılan birim satış ve kira verileri doğrultusunda, Direkt Kapitalizasyon ve Emsal Karşılaştırma Yöntemleri ile satış değerleri hesaplanmıştır.

Boşluk oranının yüksek olduğu F blokta dükkan alanlarının kiralama fonksiyonları belirlenmeden küçük ve hemen hemen eşit büyüklükte alanlar halinde düzenlendiği görülmüştür. AVM'de mağaza karmasının yapılmadan düzenlenmiş olması, farklı mülkiyette dükkanların bulunması ve tek elden yönetilememesi gibi faktörler sebebiyle işletme bütünlüğünün sağlanamadığı sonuç olarak da boşluk oranlarının yüksek olduğu düşünülmektedir. İki yöntem sonucu hesaplanan değerler Emsal Karşılaştırma Analizi yöntemi ile ulaşılan değerlere yakın değerlere yuvarlatılarak satış değerleri takdir edilmiş ve aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Tablo. 37 Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu

ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Brüt Alan (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)
265	6	A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	452,11	3.390.825	2.861.538	3.250.000
265	6	A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	452,11	2.803.082	2.492.308	2.750.000
265	6	D	ZEMİN	1	DÜKKAN	154,14	1.441.209	1.200.000	1.400.000
265	6	D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	856.715	701.538	850.000
265	6	D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	856.715	701.538	850.000
265	6	D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	276,2	3.231.540	2.953.846	3.100.000
265	6	D	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	931.619	738.462	900.000
265	6	D	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	931.619	738.462	900.000
265	6	D	ZEMİN	7	DÜKKAN	49,14	638.820	516.923	620.000
265	6	D	ZEMİN	8	DÜKKAN	49,14	638.820	516.923	620.000
265	6	D	ZEMİN	9	DÜKKAN	189,1	2.023.370	1.476.923	1.850.000
265	6	E	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	591,75	4.142.250	3.507.692	3.800.000
265	6	E	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	446,94	3.664.908	3.692.308	3.600.000
265	6	E	ZEMİN	5	DÜKKAN	55,04	492.608	461.538	480.000
TOPLAM						3.275,40	26.044.098	22.560.000	24.970.000

Tablo. 38 Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu

ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Brüt Alan (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)
267	3	F	ZEMİN	2	DÜKKAN	44,18	536.787	526.154	535.000
267	3	F	ZEMİN	4	DÜKKAN	61,12	660.096	701.538	660.000
267	3	F	ZEMİN	11	DÜKKAN	60,16	610.624	443.077	610.000
267	3	F	ZEMİN	12	DÜKKAN	81,83	818.300	664.615	810.000
267	3	F	ZEMİN	13	DÜKKAN	108,06	610.539	627.692	610.000
267	3	F	ZEMİN	14	DÜKKAN	109,4	612.640	627.692	610.000
267	3	F	ZEMİN	15	DÜKKAN	108,06	610.539	627.692	610.000
267	3	F	ZEMİN	16	DÜKKAN	81,83	781.477	664.615	780.000
267	3	F	ZEMİN	19	DÜKKAN	60,16	409.088	387.692	410.000
267	3	F	ZEMİN	20	DÜKKAN	60,16	409.088	387.692	410.000
267	3	F	ZEMİN	21	DÜKKAN	61,12	437.008	526.154	430.000
267	3	F	ZEMİN	23	DÜKKAN	61,12	437.008	526.154	430.000
267	3	F	ZEMİN	24	DÜKKAN	61,12	437.008	526.154	430.000
267	3	F	1	32	DÜKKAN	48,32	219.856	230.769	220.000
267	3	F	1	33	DÜKKAN	48,32	219.856	230.769	220.000
267	3	F	1	34	DÜKKAN	38,72	180.048	184.615	180.000
267	3	F	1	35	DÜKKAN	47,36	203.648	203.077	195.000
267	3	F	1	36	DÜKKAN	47,36	203.648	203.077	195.000
267	3	F	1	37	DÜKKAN	47,36	203.648	203.077	195.000
267	3	F	1	38	DÜKKAN	47,36	203.648	212.308	195.000
267	3	F	1	40	DÜKKAN	108,06	426.837	461.538	420.000
267	3	F	1	41	DÜKKAN	109,4	426.660	461.538	420.000
267	3	F	1	42	DÜKKAN	108,06	426.837	461.538	420.000
267	3	F	1	43	DÜKKAN	50,84	216.070	212.308	210.000
267	3	F	1	45	DÜKKAN	47,36	196.544	203.077	190.000
267	3	F	1	46	DÜKKAN	47,36	196.544	203.077	190.000
267	3	F	1	47	DÜKKAN	47,36	196.544	203.077	190.000
267	3	F	1	49	DÜKKAN	48,32	224.688	230.769	220.000
267	3	F	1	52	DÜKKAN	38,72	191.664	203.077	185.000
267	3	F	2	60	DÜKKAN	54,82	126.086	147.692	125.000
267	3	F	2	61	DÜKKAN	104,29	177.293	221.538	175.000
267	3	F	2	62	DÜKKAN	54,82	126.086	147.692	125.000
267	3	F	2	64	DÜKKAN	50,84	127.100	129.231	120.000
TOPLAM						2.313,37	11.863.507	11.990.769	11.725.000

Tablo. 39 Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu

ADA	PARSEL	BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Brüt Alan (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)
268	1	G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	293,24	4.647.854	4.153.846	4.550.000
268	1	G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	3.601.422	3.027.692	3.550.000
268	1	G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	3.601.422	3.027.692	3.550.000
268	1	G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	4.817.868	4.707.692	4.750.000
268	1	G	ZEMİN	18	DÜKKAN	31,04	360.064	387.692	360.000
268	1	G	ZEMİN	19	DÜKKAN	60,93	670.230	609.231	650.000
268	1	G	1	28	DÜKKAN	81,7	330.885	286.154	330.000
268	1	G	1	29	DÜKKAN	252,86	1.036.726	747.692	1.020.000
268	1	G	1	30	DÜKKAN	119,49	489.909	332.308	480.000
268	1	G	1	34	DÜKKAN	25,49	150.391	193.846	150.000
268	1	H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	4.870.883	4.707.692	4.700.000
268	1	H	ZEMİN	5	DÜKKAN	50,34	903.603	876.923	880.000
268	1	H	ZEMİN	6	DÜKKAN	49,42	911.799	876.923	880.000
268	1	H	ZEMİN	7	DÜKKAN	49,42	911.799	876.923	880.000
268	1	H	ZEMİN	8	DÜKKAN	144,81	2.316.960	2.261.538	2.300.000
268	1	H	ZEMİN	9	DÜKKAN	50,34	903.603	876.923	880.000
268	1	H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	290,64	3.458.616	3.000.000	3.400.000
TOPLAM						2.853,63	33.984.034	30.950.769	33.310.000

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağılı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgeleri düzenlenip kat mülkiyeti tesis edilerek imar mevzuatı gereği yasal süreci tamamlanmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (r)bendinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiri ile uyumlu olması esastır." hükmü yer almaktadır. Konu taşınmazların portföye dahil edilme nitelikleri ile fiili kullanım nitelikleri aynıdır. 268 Ada 1 Parsel sayılı taşınmazda natamam herhangi bir blok bulunmamakla birlikte tapu kaydında ana gayrimenkul niteliği "B-2 BLOK, A BLOK 16-18-19-20 BAĞIMSIZ BÖLÜMLER VE H BLOK TAMAM, A-G BLOKLAR NATAMAM B.A.K. BİNA VE ARSASI" olarak kalmıştır. Sehven yapıldığı düşünülen ana gayrimenkul niteliğine ilişkin kaydın düzeltilmesine ilişkin Tapu Müdürlüğünde prosedürün başlatıldığı öğrenilmiştir. Söz konusu hususun konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde kalmalarında herhangi bir engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkuller (bağımsız bölümler) tapu sicilinde dükkan, villa vb. niteliklerle kayıtlı olup fiili kullanımları sicil kayıtlarına uygundur. Sonuç olarak değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmaları açısından Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme raporuna konu, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 ada 6 parsel, 267 ada 3 parsel ve 268 ada 1 parselde konumlu Bahçeşehir K.C. 3.Cadde Çarşı projesi kapsamında yer alan 62 adet ticari ünite, 2 adet villa satış değerlerinin takdirine ilişkin değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai toplam değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bağımsız bölüm bazında tahmin ve takdir edilen kira ve satış değerleri tabloları rapor ekinde sunulmuştur.

TABLO. 40 TOPLAM NİHAİ DEĞER TABLOSU

ADA NO	PARSEL NO	BLOKLAR	TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM ARSA PAYI		Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)	
265	6	A1-A9-D-E	14 ADET	581.320	/	2.028.296	2.734,81	3.090,19	122.200	24.970.000	29.464.600
267	3	F	33 ADET	357.576	/	1.154.660	1.990,61	2.153,37	64.950	11.725.000	13.835.500
268	1	G-H	17 ADET	582.101	/	1.937.058	2.661,69	2.853,63	167.650	33.310.000	39.305.800
TOPLAM			64 ADET				7.387,11	8.097,19	354.800	70.005.000	82.605.900

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ, TL

70.005.000.-TL (YETMİŞMİLYONBEŞBİN TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.

DİDEM ÖZTÜRK
Y.Harita Mühendisi
 SPK LİSANS NO: 402394
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
 SPK LİSANS NO: 400241
 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



10. RAPOR EKLERİ

265 Ada 6 Parsel Değer Tablosu

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	ARSA PAYI	Kira Değeri (TL/Ay)	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)
A-1	-	1	A TIPI VİLLA	398,34	452,11	92.094 / 2.028.296	15.500	3.250.000	3.835.000	339.083
A-9	-	9	A TIPI VİLLA	398,34	452,11	92.094 / 2.028.296	13.500	2.750.000	3.245.000	339.083
D	ZEMİN	1	DÜKKAN	141,14	154,14	36.657 / 2.028.296	6.500	1.400.000	1.652.000	107.898
D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	22.364 / 2.028.296	3.800	850.000	1.003.000	65.541
D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	22.041 / 2.028.296	3.800	850.000	1.003.000	65.541
D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	236,91	276,2	61.216 / 2.028.296	16.000	3.100.000	3.658.000	193.340
D	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	22.045 / 2.028.296	4.000	900.000	1.062.000	65.541
D	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	22.333 / 2.028.296	4.000	900.000	1.062.000	65.541
D	ZEMİN	7	DÜKKAN	42,15	49,14	11.130 / 2.028.296	2.800	620.000	731.600	34.398
D	ZEMİN	8	DÜKKAN	42,16	49,14	11.130 / 2.028.296	2.800	620.000	731.600	34.398
D	ZEMİN	9	DÜKKAN	174,87	189,1	44.971 / 2.028.296	8.000	1.850.000	2.183.000	132.370
E	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	508,11	591,75	77.501 / 2.028.296	19.000	3.800.000	4.484.000	414.225
E	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	413,86	446,94	58.535 / 2.028.296	20.000	3.600.000	4.248.000	312.858
E	ZEMİN	5	DÜKKAN	49,97	55,04	7.209 / 2.028.296	2.500	480.000	566.400	38.528
TOPLAM				2.734,81	3.090,19	581.320 / 2.028.296	122.200	24.970.000	29.464.600	2.208.344

*Sigortaya Esas Değer hesabında 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (3B Yapı Grubu=700 TL/m², A1-A9 için 4A Yapı Grubu=750 TL/m²)

268 Ada 1 Parsel Değer Tablosu

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	ARSA PAYI	Kira Değeri (TL/Ay)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)
G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	42.900 / 1.937.058	22.500	4.550.000	5.369.000	205.268
G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	37.367 / 1.937.058	16.400	3.550.000	4.189.000	178.794
G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	37.367 / 1.937.058	16.400	3.550.000	4.189.000	178.794
G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	424	461,04	67.449 / 1.937.058	25.500	4.750.000	5.605.000	322.728
G	ZEMİN	18	DÜKKAN	28,46	31,04	4.541 / 1.937.058	2.100	360.000	424.800	21.728
G	ZEMİN	19	DÜKKAN	57,75	60,93	8.914 / 1.937.058	3.300	650.000	767.000	42.651
G	1	28	DÜKKAN	75,11	81,7	11.952 / 1.937.058	1.550	330.000	389.400	57.190
G	1	29	DÜKKAN	242,4	252,86	36.993 / 1.937.058	4.050	1.020.000	1.203.600	177.002
G	1	30	DÜKKAN	111,43	119,49	17.481 / 1.937.058	1.800	480.000	566.400	83.643
G	1	34	DÜKKAN	21,01	25,49	3.729 / 1.937.058	1.050	150.000	177.000	17.843
H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	117.729 / 1.937.058	25.500	4.700.000	5.546.000	267.421
H	ZEMİN	5	DÜKKAN	47,39	50,34	15.513 / 1.937.058	4.750	880.000	1.038.400	35.238
H	ZEMİN	6	DÜKKAN	44,07	49,42	15.230 / 1.937.058	4.750	880.000	1.038.400	34.594
H	ZEMİN	7	DÜKKAN	44,07	49,42	15.230 / 1.937.058	4.750	880.000	1.038.400	34.594
H	ZEMİN	8	DÜKKAN	138,8	144,81	44.627 / 1.937.058	12.250	2.300.000	2.714.000	101.367
H	ZEMİN	9	DÜKKAN	47,39	50,34	15.513 / 1.937.058	4.750	880.000	1.038.400	35.238
H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	89.566 / 1.937.058	16.250	3.400.000	4.012.000	203.448
TOPLAM				2.661,69	2.853,63	582.101 / 1.937.058	167.650	33.310.000	39.305.800	1.997.541

*Sigortaya Esas Değer hesabında 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (3B Yapı Grubu=700 TL/m²)

267 Ada 3 Parsel Değer Tablosu

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	ARSA PAYI	Kira Değeri (TL/Ay)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)
F	ZEMİN	2	DÜKKAN	41,38	44,18	7.336 / 1.154.660	2.850	535.000	631.300	30.926
F	ZEMİN	4	DÜKKAN	57,85	61,12	10.149 / 1.154.660	3.800	660.000	778.800	42.784
F	ZEMİN	11	DÜKKAN	56,92	60,16	9.990 / 1.154.660	2.400	610.000	719.800	42.112
F	ZEMİN	12	DÜKKAN	77,13	81,83	13.588 / 1.154.660	3.600	810.000	955.800	57.281
F	ZEMİN	13	DÜKKAN	97,59	108,06	17.944 / 1.154.660	3.400	610.000	719.800	75.642
F	ZEMİN	14	DÜKKAN	99,03	109,4	18.167 / 1.154.660	3.400	610.000	719.800	76.580
F	ZEMİN	15	DÜKKAN	97,59	108,06	17.944 / 1.154.660	3.400	610.000	719.800	75.642
F	ZEMİN	16	DÜKKAN	77,13	81,83	13.588 / 1.154.660	3.600	780.000	920.400	57.281
F	ZEMİN	19	DÜKKAN	56,92	60,16	9.990 / 1.154.660	2.100	410.000	483.800	42.112
F	ZEMİN	20	DÜKKAN	56,92	60,16	9.990 / 1.154.660	2.100	410.000	483.800	42.112
F	ZEMİN	21	DÜKKAN	57,85	61,12	10.149 / 1.154.660	2.850	430.000	507.400	42.784
F	ZEMİN	23	DÜKKAN	57,85	61,12	10.149 / 1.154.660	2.850	430.000	507.400	42.784
F	ZEMİN	24	DÜKKAN	57,85	61,12	10.149 / 1.154.660	2.850	430.000	507.400	42.784
F	1	32	DÜKKAN	45,41	48,32	8.024 / 1.154.660	1.250	220.000	259.600	33.824
F	1	33	DÜKKAN	45,41	48,32	8.024 / 1.154.660	1.250	220.000	259.600	33.824
F	1	34	DÜKKAN	36,13	38,72	6.430 / 1.154.660	1.000	180.000	212.400	27.104
F	1	35	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.100	195.000	230.100	33.152
F	1	36	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.100	195.000	230.100	33.152
F	1	37	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.100	195.000	230.100	33.152
F	1	38	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.150	195.000	230.100	33.152
F	1	40	DÜKKAN	97,59	108,06	17.944 / 1.154.660	2.500	420.000	495.600	75.642
F	1	41	DÜKKAN	99,03	109,4	18.167 / 1.154.660	2.500	420.000	495.600	76.580
F	1	42	DÜKKAN	97,59	108,06	17.944 / 1.154.660	2.500	420.000	495.600	75.642
F	1	43	DÜKKAN	46,41	50,84	8.442 / 1.154.660	1.150	210.000	247.800	35.588
F	1	45	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.100	190.000	224.200	33.152
F	1	46	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.100	190.000	224.200	33.152
F	1	47	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.100	190.000	224.200	33.152
F	1	49	DÜKKAN	45,41	48,32	8.024 / 1.154.660	1.250	220.000	259.600	33.824
F	1	52	DÜKKAN	36,13	38,72	6.430 / 1.154.660	1.100	185.000	218.300	27.104
F	2	60	DÜKKAN	48,74	54,82	9.103 / 1.154.660	800	125.000	147.500	38.374
F	2	61	DÜKKAN	94,04	104,29	17.318 / 1.154.660	1.200	175.000	206.500	73.003
F	2	62	DÜKKAN	48,74	54,82	9.103 / 1.154.660	800	125.000	147.500	38.374
F	2	64	DÜKKAN	46,61	50,84	8.442 / 1.154.660	700	120.000	141.600	35.588
TOPLAM				1.990,61	2.153,37	357.576 / 1.154.660	64.950	11.725.000	13.835.500	1.507.359

*Sigortaya Esas Değer hesabında 2015 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (3B Yapı Grubu=700 TL/m²)

