

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR / HOŞDERE MAH.

BAHÇEŞEHİR 2.KISIM MAHALLESİ
3.CADDE / 68 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

OCAK 2016

2014_400_132/1_REV



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	2
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	2
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	3
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	6
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET DEĞİŞİKLİKLERİ	8
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ	9
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	9
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	10
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	10
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	10
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	11
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	11
4.2. EKONOMİK VERİLER	11
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	15
4.4. BÖLGE VERİLERİ	24
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	27
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	27
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	27
6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	29
6.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	29
6.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	31
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	52
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	52
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	52
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	53
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	62
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	62
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	65
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	65
10. RAPOR EKLERİ	66

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 Ada 6 Parselde kayıtlı 17 adet, 267 Ada 3 Parselde kayıtlı 34 adet ve 268 Ada 1 Parselde kayıtlı 17 adet olmak üzere toplam 68 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değerinin tespiti amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 20.11.2014
DEĞERLEME TARİHİ	: 24.12.2014
RAPORUN TARİHİ	: 07.01.2016 (<i>Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığının 25.12.2015 tarih ve 12233903-325.99-E.14408 sayılı yazısı gereği 26.12.2014 tarihli raporun revizesidir.</i>)
RAPOR NUMARASI	: 2014_400_132_1_REV
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlar ve 265 ada 6 parsel E Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ilişkin şirketimizce 02.09.2013 tarih, 2013_400_099 sayılı ve 04.04.2014 tarih 2014_400_031_5 sayılı gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmıştır. Her iki raporda 69 adet bağımsız bölüm için toplam satış değeri K.D.V. hariç 72.175.000.-TL olarak takdir edilmiştir. 265 ada 6 parsel E Blok, 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ilişkin şirketimizce 27.03.2014 tarih, 2014_400_053 sayılı değerlendirme raporunda taşınmazın değeri 2.400.000 TL takdir edilmiştir. 18.07.2014 tarih 2014_400_95/1 ve aynı raporun revizesi olan 03.11.2014 tarih 2014_400_95/1_REV sayılı değerlendirme raporlarında; 68 adet bağımsız bölümün toplam satış değeri K.D.V. hariç 69.861.000.-TL olarak takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Didem ÖZTÜRK Yüksek Harita Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402394 Aysel AKTAN Şehir Plancısı-Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 Faks:(212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Şemsir İş Merkezi No:108/B K:8 34394 Şişli/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 265 Ada 6 Parsel, 267 Ada, 3 Parsel ve 268 Ada 1 Parselde toplam 68 adet bağımsız bölümün güncel kira ve satış değerlerinin tespiti olup müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 20.284,35 m² yüzölçümlü 265 Ada 6 Parselde kayıtlı A1 ve A9 olarak adlandırılan villa tipi bloklar ile D blokta yer alan 9, E blokta yer alan 6 adet ticari ünite, 11.546 m² yüzölçümlü 267 Ada, 3 Parselde kayıtlı C2 blokta 1 adet mesken, F blokta 33 adet ticari ünite ve 19.370,58 m² yüzölçümlü 268 Ada 1 Parselde kayıtlı G blokta 10, H blokta 7 adet ticari ünite. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgi (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıda verilmiş olup detaylı tablolar ekte sunulmuştur.

Tablo. 1 265 Ada 6 Parsel Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ	: HOŞDERE
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: DEREKÖY
PAFTA NO	: 246ND11D
ADA NO	: 265
PARSEL NO	: 6
YÜZÖLÇÜMÜ	: 20.284,35 m ²
NİTELİĞİ	: 10 ADET VİLLA, B1, E VE D BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME BİNA VE ARSASI

Tablo. 2 265 Ada 6 Parsel Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TARİH	YEVMIYE	MALİK / HİSSE ORANI
A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	92094/2028296	14.07.2014	11482	(*)
A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	92094/2028296	14.07.2014	11482	(*)
D	ZEMİN	1	DÜKKAN	36657/2028296	14.07.2014	11482	(*)
D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	22364/2028296	14.07.2014	11482	(*)
D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	22041/2028296	14.07.2014	11482	(*)
D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	61216/2028296	14.07.2014	11482	(*)
D	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	22045/2028296	14.07.2014	11482	(*)
D	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN	22333/2028296	14.07.2014	11482	(*)
D	ZEMİN	7	DÜKKAN	11130/2028296	14.07.2014	11482	(*)
D	ZEMİN	8	DÜKKAN	11130/2028296	14.07.2014	11482	(*)
D	ZEMİN	9	DÜKKAN	44971/2028296	14.07.2014	11482	(*)
E	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	77501/2028296	14.07.2014	11482	(*)
E	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	58535/2028296	14.07.2014	11482	(*)
E	ZEMİN	5	DÜKKAN	7209/2028296	14.07.2014	11482	(*)
E	1	27	DÜKKAN	13523/2028296	14.07.2014	11482	(*)
E	1	35	DÜKKAN	6108/2028296	14.07.2014	11482	(*)
E	1	44	DÜKKAN	4626/2028296	14.07.2014	11482	(*)

(*) DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM

Tablo. 3 267 Ada 3 Parsel Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ	: HOŞDERE
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: DEREKÖY
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 267
PARSEL NO	: 3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 11.546,60 m ²
NİTELİĞİ	: F, C1, C2 BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME BİNA VE ARSASI

Tablo. 4 267 Ada 3 Parsel Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TARİH	YEVMIYE	MALİK HİSSE ORANI
C2	17	53	MESKEN	5295/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	2	DÜKKAN	7336/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	4	DÜKKAN	10149/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	11	DÜKKAN	9990/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	12	DÜKKAN	13588/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	13	DÜKKAN	17944/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	14	DÜKKAN	18167/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	15	DÜKKAN	17944/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	16	DÜKKAN	13588/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	19	DÜKKAN	9990/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	20	DÜKKAN	9990/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	21	DÜKKAN	10149/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	23	DÜKKAN	10149/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	ZEMİN	24	DÜKKAN	10149/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	32	DÜKKAN	8024/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	33	DÜKKAN	8024/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	34	DÜKKAN	6430/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	35	DÜKKAN	7864/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	36	DÜKKAN	7864/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	37	DÜKKAN	7864/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	38	DÜKKAN	7864/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	40	DÜKKAN	17944/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	41	DÜKKAN	18167/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	42	DÜKKAN	17944/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	43	DÜKKAN	8442/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	45	DÜKKAN	7864/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	46	DÜKKAN	7864/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	47	DÜKKAN	7864/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	49	DÜKKAN	8024/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	1	52	DÜKKAN	6430/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	2	60	DÜKKAN	9103/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	2	61	DÜKKAN	17318/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	2	62	DÜKKAN	9103/1154660	14.07.2014	11482	(*)
F	2	64	DÜKKAN	8442/1154660	14.07.2014	11482	(*)

(*) DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM

Tablo. 5 268 Ada 1 Parsel Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ	: HOŞDERE
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: DEREKÖY
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 268
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 19.370,58 m ²
NİTELİĞİ	: 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

Tablo. 6 268 Ada 1 Parsel Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri

BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TARİH	YEVİMİYE	MALİK / HİSSE ORANI
G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	42900/1937058	14.07.2014	11482	(*)
G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	37367/1937058	14.07.2014	11482	(*)
G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	37367/1937058	14.07.2014	11482	(*)
G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	67449/1937058	14.07.2014	11482	(*)
G	ZEMİN	18	DÜKKAN	4541/1937058	14.07.2014	11482	(*)
G	ZEMİN	19	DÜKKAN	8914/1937058	14.07.2014	11482	(*)
G	1	28	DÜKKAN	11952/1937058	14.07.2014	11482	(*)
G	1	29	DÜKKAN	36993/1937058	14.07.2014	11482	(*)
G	1	30	DÜKKAN	17481/1937058	14.07.2014	11482	(*)
G	1	34	DÜKKAN	3729/1937058	14.07.2014	11482	(*)
H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	117729/1937058	14.07.2014	11482	(*)
H	ZEMİN	5	DÜKKAN	15513/1937058	14.07.2014	11482	(*)
H	ZEMİN	6	DÜKKAN	15230/1937058	14.07.2014	11482	(*)
H	ZEMİN	7	DÜKKAN	15230/1937058	14.07.2014	11482	(*)
H	ZEMİN	8	DÜKKAN	44627/1937058	14.07.2014	11482	(*)
H	ZEMİN	9	DÜKKAN	15513/1937058	14.07.2014	11482	(*)
H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	89566/1937058	14.07.2014	11482	(*)

(*) DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ / TAM

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

03.12.2014 ve 05.12.2014 tarihlerinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Bilgi Sistemi'nden alınan takyidat belgelerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır. TAKBİS belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Tablo. 7 265 Ada 6 Parsel Tapu Takyidat Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAKYİDAT BİLGİLERİ		
PAFTA NO	:	246ND11D
ADA NO	:	265
PARSEL NO	:	6
BEYANLAR HANESİ	:	* Yönetim Planı (16.09.2005) * Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (06.06.2012/6342)
HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ	:	* 1755 m ² lik kısımda TEK irtifak hakkı (02.10.1990/7605)
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAKYİDAT BİLGİLERİ		
BLOK	B.B.	TAKYİDAT BİLGİLERİ
A-1	1	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
A-9	9	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
D	1	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
D	2	*Evrım Pınar Güzel Sağlık Hiz. Tic. A.Ş. lehine 240.000 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (yıllığı 96.000 TL'den 5 yıllığına lehine kira şerhi) (15.11.2012/13067)
D	3	
D	4	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
D	5	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
D	6	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
D	7	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
D	8	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
D	9	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
E	1	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
E	4	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
E	5	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
E	27	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
E	35	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
E	44	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.

Tablo. 8 267 Ada 3 Parsel Tapu Takyidat Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAKYİDAT BİLGİLERİ		
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	267
PARSEL NO	:	3
BEYANLAR HANESİ	:	C2 BLOK * Yönetim Planı (06.04.2006) * Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (30.06.2011/7232) F BLOK * Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (06.06.2012/6353) * Yönetim Planı (16.09.2005)
HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ	:	* Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müd. lehine krokisinde A ile gösterilen 118,56 m ² 'lik kısımda 49 yıllığına irtifak hakkı vardır. (16.11.2007/15300)
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAKYİDAT BİLGİLERİ		
BLOK	B.B.	TAKYİDAT BİLGİLERİ
C2	53	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	2	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	4	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	11	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	12	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	13	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	14	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	15	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	16	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	19	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	20	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	21	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	23	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	24	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	32	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	33	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	34	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	35	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	36	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	37	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	38	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	40	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	41	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	42	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	43	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	45	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	46	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	47	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	49	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	52	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	60	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	61	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	62	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
F	64	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.

Tablo. 9 268 Ada 1 Parsel Tapu Takyidat Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAKYİDAT BİLGİLERİ		
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	268
PARSEL NO	:	1
BEYANLAR HANESİ	:	* Yönetim Planı (06.04.2006/6404) * Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (11.07.2014/11401)
HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ	:	* 1508 m ² 'lik kısım üzerinde TEK lehine irtifak (20.10.1990/7605)
BAĞIMSIZ BÖLÜM TAKYİDAT BİLGİLERİ		
BLOK	B.B.	TAKYİDAT BİLGİLERİ
G	1	* Altınkılıçlar Kahve Kakao Ürünleri Ticaret ve Sanayi A.Ş. lehine 775.163,95 YTL bedel karşılığında 5 yıl süre ile kira şerhi (26.05.2008/9742)
G	10	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
G	11	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
G	12	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
G	18	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
G	19	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
G	28	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
G	29	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
G	30	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
G	34	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
H	1	21.06.2007 Tarih 7897 Yevmiye TÜRKİYE İŞ BANKASI AŞ. LEHİNE 15 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ
H	5	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
H	6	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
H	7	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
H	8	HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMAMAKTADIR.
H	9	*Üçüncü Cadde Pasta Cafe Ltd. Şti lehine 1.320.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Seneliği 264.000 TL bedelle 10 yıl süre ile) (24.05.2013/7757)
H	10	*Üçüncü Cadde Pasta Cafe Ltd. Şti lehine 1.320.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Seneliği 264.000 TL bedelle 10 yıl süre ile) (24.05.2013/7757)

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemede son üç yılda; 265 ada, 6 parselde, A blok, 9, D blok, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 numaralı bağımsız bölümler, 267 ada, 3 parselde, F blok, 42, 43 ve 60 numaralı bağımsız bölümler, 268 ada, 1 parselde, G Blok, 18, 19, 28, 29, 30 ve H Blok, 5, 6, 7, 8, 9, 10 numaralı bağımsız bölümlerin mülkiyeti 31.10.2013 tarihinde Pupa Gayrimenkul Kiralama Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye geçmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tamamının mülkiyeti 14.07.2014 tarih, 11482 yevmiye ile Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 04.12.2014 tarih 67507953-310.05-4598 sayılı yazıya göre;

267 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli "07.02.2003 onay tarihli Bahçeşehir, Sivata-Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret + Konut alanında kalmakta olup, Ticaret + Büro + Konaklama Hizmetleri için E:0.50, Konut için E: 1.5 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

268 ada 1 parsel ile 265 ada 6 parsel 1/1000 ölçekli "07.02.2003 onay tarihli Bahçeşehir, Sivata-Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret + Konut alanında kalmakta olup, Ticaret + Büro + Konaklama Hizmetleri için E:0.30, Konut için E:0.50 olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.



3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Tapu Müdürlüğü arşivlerinde tüm bloklara ait 07.09.2005 tarih, 729 sayılı kat irtifakına esas onaylı mimari projeler incelenmiştir.

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazlara ait düzenlenmiş Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri'ne ait detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 10Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

ADA	PARSEL	BLOK NO	YAPI RUHSATI	NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	NO	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM ALAN (m ²)	YAPI SINIFI	(-) KAT	(+) KAT	TOPLAM KAT
265	6	A1	31.08.2005	74	15.08.2008	19	1	473,05	4A	1	2	3
265	6	A9	31.08.2005	74	15.08.2008	19	1	473,05	4A	1	2	3
265	6	D	31.08.2005	72	15.08.2008	18	9	1.873,22	3A	1	2	3
265	6	E	31.08.2005	71	29.01.2008	5	51	10.186,05	3A	2	2	4
267	3	C2	31.08.2005	80	15.08.2008	17	55	9.420,25	3B	2	20	22
267	3	F	31.08.2005	79	15.08.2008	16	67	9.595,61	3A	2	3	5
268	1	G	31.08.2005	75	-		39	9.351,20	3A	2	2	4
268	1	H	31.08.2005	76	-		10	2.228,26	3A	1	2	3

G ve H bloklara ait Yapı Kullanma İzin Belgeleri ilgili Belediye işlem dosyasında görülememiş ancak kat mülkiyeti tesis edildiğinden yapıların iskanlı olduğu anlaşılmıştır.

3.6. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin Yapı Kullanma İzin Belgeleri düzenlenip kat mülkiyeti tesis edilerek imar mevzuatı gereği yasal süreci tamamlanmıştır. 268 Ada 1 Parsel 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 gözükmektedir ancak yapılan incelemede söz konusu parsel üzerinde natamam blok bulunmadığı, tüm blokların kullanılmakta olduğu ve Yapı Kullanma İzin Belgelerinin bulunduğu görülmüştür. İskan alınıp, tapuda kat mülkiyeti tesis edilmiş taşınmazların değerlemesinde ilgili hususun herhangi bir olumsuzluk teşkil etmediği kanaatine varılmıştır. Tapuda cins tashihiinin mevcut durumu gösterir şekilde düzeltilmesi gerekmektedir.

3.7. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar 07.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Başakşehir, Sivast, Yeşiltepe Mevki, Dereköy Çiftliği Mevki Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup Ticaret + Konut fonksiyonlu tanımlanmıştır. Başakşehir Belediyesi'nden alınan bilgiye göre değerlemesi talep edilen gayrimenkullerin imar planında son 3 yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki Yönetim Planı ve TEK lehine İrtifak hakları (Parselin enerji ihtiyacına yönelik olarak parselde bulunan trafo merkezleri nedeni ile konulduğundan) meri mevzuat gereği bulunmak zorunda olduğundan Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında engel teşkil etmemektedir. Değerleme konusu bağımsız bölümlerden D blok 2-3, G blok 1, H blok 1, 9, 10 numaralı taşınmazlar üzerinde Kira Şerhi bulunmaktadır. Kira şerhi kurumsal kiracılar tarafından kiralama sürecini belirlemek üzere konulduğundan tasarrufu kısıtlayıcı olmadığı kanaatine varılmıştır. Raporu konu 68 adet bağımsız bölümün "Binalar" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1.040.480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.473.360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.194.504 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7'ye yükseldi.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak açıklanmıştır. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.045.083 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.061.074 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.740.970 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 75.620 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,6'ya (18.849.814 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,7'ye (5.891.694 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2013 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılında toparlanmaya başlayan küresel mali piyasalar 2012 itibarıyla, kısa vadeli risklerin azalmasıyla birlikte görece bir iyileşmenin görüldüğü bir döneme girmiştir. Bununla birlikte, orta vadede, düşük büyüme, yüksek işsizlik ve kamu ihalesi kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir.

ABD ve AB'de alınan tedbirler, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren finansal piyasa koşullarında iyileşmeye yardımcı olurken, gelişmekte olan ekonomilerin güçlü ekonomik aktivitelerini sürdürmeleri, küresel ekonomik aktivitenin önceki duruma göre bir toparlanma arz etmesini sağlamıştır. Bu çerçevede gelişmiş ekonomilerdeki temel kırılganlıklar ve bu alanlara yönelik yapısal tedbir gereksinimleri halen geçerliliğini korumaktadır. Parasal genişleme ve finansal piyasalar üzerindeki baskıların azalmasıyla birlikte, sınır ötesi bankacılık faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda, ABD ve AB kaynaklı parasal genişlemenin, küresel sermaye

hareketleri üzerindeki kısa ve orta vadeli etkilerinin izlenmesi ve geliştirmekte olan ekonomilerin şu ana kadar başarıyla yürüttükleri makro finansal çerçevenin orta vadeli bir bakışla sürdürülmesi gerekmektedir (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı, 2012).

Nisan 2014'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için bankaların giderek kuvvetlendiği, ABD'de toparlanmanın oldukça kuvveti olduğunu, Japonya'da özel sektörün talebinin canlanması gerektiğini, Avrupa'da güney ülkelerde henüz güçlenmenin gerçekleşmediği belirtilmiştir.

Tablo. 11 IMF'in Gelişmiş Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2014	2015
DÜNYA	3,0	3,6	3,9
Gelişmiş Ülkeler	1,3	2,2	2,3
A.B.D.	1,9	2,8	3,0
Euro Bölgesi	-0,5	1,2	1,5
Almanya	0,5	1,7	1,6
Fransa	0,3	1,0	1,5
İtalya	-1,9	0,6	1,1
İspanya	-1,2	0,9	1,0
Kanada	2,0	2,3	2,4
Japonya	1,5	1,4	1,0
Birleşik Krallık	1,8	2,5	2,5
Gelişen Ülkeler	4,7	4,9	5,3

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)

I.M.F. Türkiye için 2014 büyüme tahminini yüzde 3.5'ten 2.3'e düşüp, 2015'te ise Türkiye'nin yüzde 3.1 büyüyeceği öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre enflasyon ve cari açık düşecek, işsizlik artacak. Türkiye 2014 ve 2015'te AB'nin büyüme ortalamasını, gelecek yıl ise Avrupa'nın yükselen ekonomilerini geçecek. Rapora göre, 2014'te %7.8 olması beklenen enflasyon, gelecek yıl %6.5'e düşecek. IMF, cari açığın 2014'te % 6.3, 2015'te % 6, işsizliğin de 2014'te % 10.2 olacağını tahmin etmektedir.

Tablo. 12 IMF'in Gelişmekte Olan Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2014	2015
GELİŞEN ÜLKELER	4,7	4,9	5,3
Çin	7,7	7,5	7,3
Hindistan	4,4	5,4	6,4
Rusya	1,3	1,3	2,3
Brezilya	2,3	1,8	2,7
Meksika	1,1	3,5	3,5
Güney Kore	3,0	3,7	3,8
Güney Afrika	1,9	2,3	2,7
Endonezya	5,8	5,4	5,8
Türkiye	4,3	2,3	3,1

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)

4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

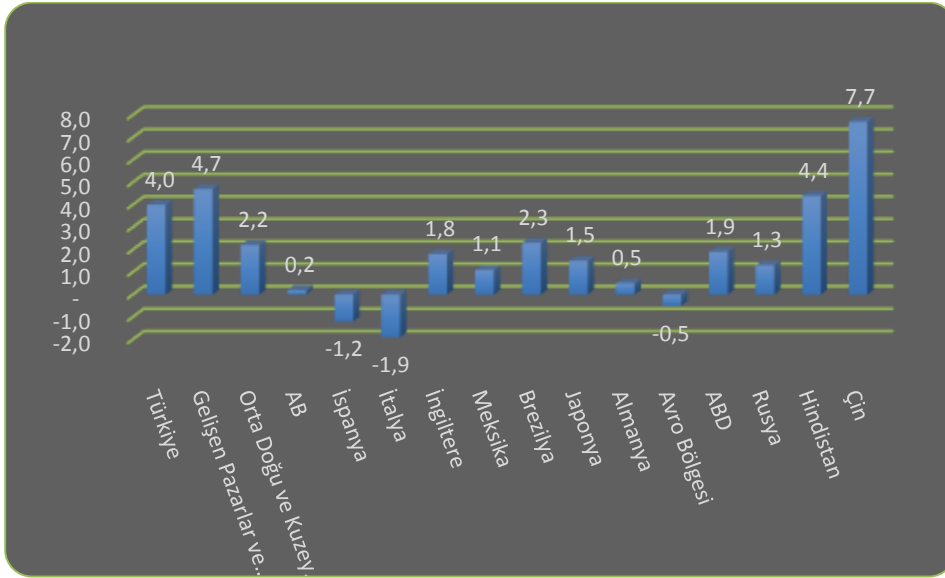
Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013). Türkiye Orta ve Doğu Avrupa’nın en büyük ekonomisi, Avrupa’nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000’li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5’e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3’lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Benzer bir başarı grafiği Türkiye’nin en büyük şehri İstanbul için de söz konusudur. İngiliz Brookings Enstitüsü tarafından hazırlanan Küresel Metropol İzleme Raporu’nda (Global Metro Monitor), küresel kriz sonrası dünyanın 150 önemli metropolü ekonomik olarak incelenmiş ve kriz sonrası en hızlı toparlanmayı sağlayan şehirler arasında İstanbul; Amerikalı, Avrupalı ve Çinli rakiplerini geride bırakarak ilk sırada yerini almıştır.

4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. 2013 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler İtibariyle GSYH Gelişme oranları Grafik’te verilmiştir.

Grafik 1 Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2013)

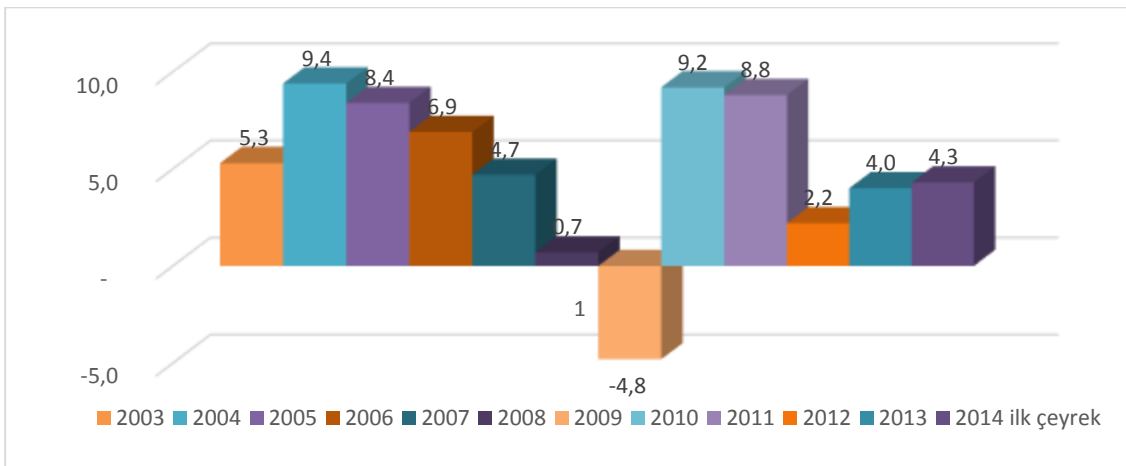


Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibariyle GSYH Gelişmeleri (2013)

2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF'in %7,5'lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4, dördüncü çeyrek sonunda toplamda ise %4 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye Ekonomisi 2014 ilk çeyrek büyümesi %4,3 olarak gerçekleşmiş olup büyümenin bileşenlerine katkı payı olarak bakıldığında en büyük katkının %2,9 ile net dış ticaretten geldiği görülmektedir.

2014 ilk çeyrek dönemde kamu tüketim harcamaları %8,6, kamu yatırım harcamaları ise %4,1 reel artış göstermiştir. Özel sektör cari harcamalarının artış oranı %2,9 ile son beş çeyreğin en düşüğü olarak gerçekleşmiş olup büyümeyle ilgili bir başka negatif gelişme ise özel sektörün yatırım harcamalarının bu çeyrekte de %1,3 oranında azalması olmuştur.

Grafik 2 Türkiye'de Yıllara Göre Büyüme Oranları

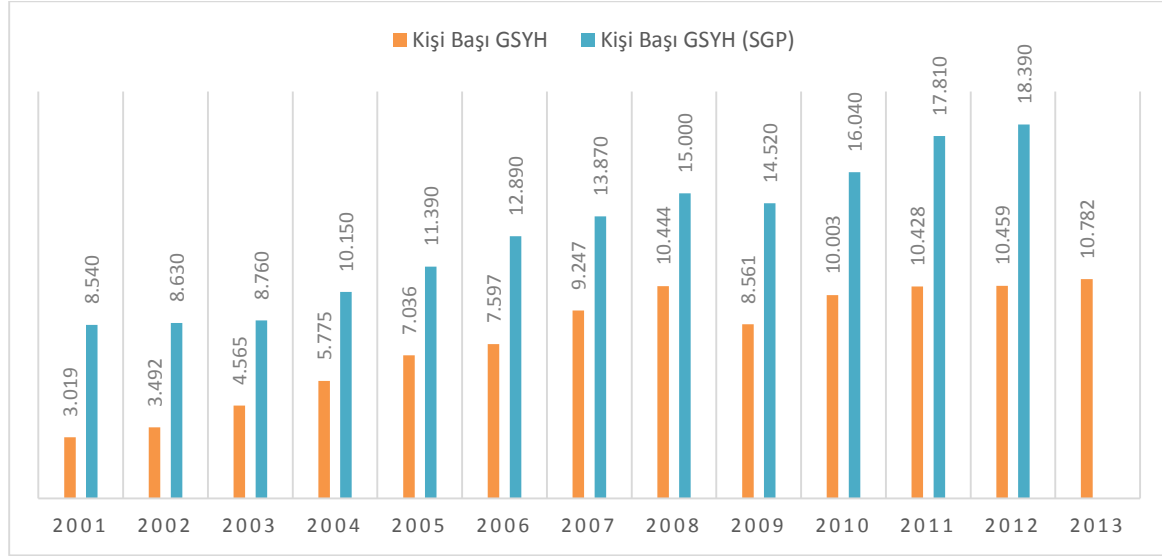


Kaynak: TÜİK

2013 yılının ikinci çeyreği itibarıyla GSYH reel olarak % 4,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2013'ün son çeyreğinde yıllık bazda da % 4,4 büyümeye göstermiştir. Üretim yöntemiyle Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, 2013'te bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla % 4'lük artışla 122.388.000 TL, cari fiyatlarla % 10,2'lik artışla 1.561.510.000 TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına GSYH, 2013 yılında 2002 yılına göre 3 kattan fazla artarak 3.492 USD'dan 10.782 USD'a yükselmiştir. Satın alma paritesine göre ise kişi başına gayri safi milli gelir, 18.000 USD'yi aşmıştır.

Grafik 3 Yıllara Göre Kişi Başı GSYH



İmalat sanayi, 2013 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,8'lik artışla 29.446.000.000 TL, cari fiyatlarla % 8,9'luk artışla 239.115.000.000 TL olarak açıklanmıştır. 2012 yılında sektörel bazda cari fiyatlarla en yüksek büyüme hızı, % 18,1 ile "konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri" sektöründe kaydedilmişti. Bu sektörü, %15,5 ile "vergi-sübvansiyon", % 14,9 ile "dolaylı ölçülen mali aracılık", % 14,5 ile "mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler", %14 ile "su temini, kanalizasyon, atık yönetimi ve iyileştirme faaliyetleri" izledi. 2013'te daralma gösteren sektör bulunmazken, en küçük büyüme % 3,3 ile "madencilik ve taşocakçılığı" faaliyetlerinde gözlemlendi. (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2014)

4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Dünya gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (sub-prime mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2008 ve 2009 yılı sonuçları da Türk gayrimenkul sektörüne olan yerli ve yabancı ilgisinin en çarpıcı ve açık göstergesidir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre, kur dalgalanmalarının gayrimenkul pazarını 2014 yılında fiyatlamada anlamında yeni bir dengeye yönlendireceği öngörülmektedir. Yatırım aktivitelerinin politik belirsizliğin ortasında yavaşladığı gözlemlenmektedir. Ancak bu durumun Mart

2014 seçimlerine kadar geçici bir süreç olduğu ve mal sahiplerinin satmaya istekli olması halinde, bu durumun satın alma fırsatları yaratacağı düşünülmektedir.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren EmergingTrends in Real Estate Europe 2014 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2014) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 28 şehir arasında 7. sırada yer almaktadır. Bu ilk yedi sırada yer alan diğer şehirler 'güvenli limanlar' olarak yatırımcıyı çekerken, İstanbul, gelişme senaryolarına ev sahipliği yaparak popüler bir 'liman' olmayı 2013 yılında da sürdürmektedir. Rapora göre; Avrupa'nın ticari gayrimenkul sektörü Alman şehirlerinin hakimiyetindedir. Raporda, özellikle, Avrupa'da sayısı artmaya başlayan Asyalı yatırımcılardan çok güçlü bir talep olduğu belirtilmektedir. Ancak, Avrupa'nın içinde bulunduğu durum, yatırımcıların, daha az talep ve daha makul fiyatlara sahip pazarlar bulmasını gerektiriyor.

Tablo. 13 Yatırım Tahminleri

	Existing investments	New investments	Development		Amount invested	Rents	Capital values
1 Munich	4.21	3.67	3.86	1 Dublin	4.00	4.04	4.23
2 Dublin	4.15	3.96	3.17	2 Madrid	3.78	2.93	3.20
3 Hamburg	4.11	3.85	3.75	3 Berlin	3.68	3.70	3.63
4 Berlin	4.09	3.81	3.72	4 Copenhagen	3.63	3.24	3.56
5 London	4.05	3.76	3.84	5 Zurich	3.61	3.26	3.47
6 Zurich	3.95	3.42	3.63	6 Munich	3.58	3.69	3.69
7 İstanbul	3.90	3.79	3.72	7 Barcelona	3.57	2.88	3.12
8 Copenhagen	3.89	3.64	3.18	8 London	3.57	3.66	3.65
9 Stockholm	3.89	3.65	3.50	9 Athens	3.56	2.50	2.50
10 Frankfurt	3.77	3.69	3.30	10 Hamburg	3.56	3.53	3.53
11 Warsaw	3.74	3.38	3.13	11 İstanbul	3.53	3.41	3.65
12 Vienna	3.71	3.56	3.27	12 Amsterdam	3.52	2.81	3.07
13 Moscow	3.64	3.60	3.74	13 Milan	3.48	2.74	2.89
14 Paris	3.64	3.41	3.25	14 Stockholm	3.45	3.35	3.47
15 Helsinki	3.62	3.39	2.77	15 Edinburgh	3.44	3.37	3.39
16 Prague	3.52	3.30	3.19	16 Frankfurt	3.43	3.44	3.41
17 Edinburgh	3.43	3.42	3.60	17 Prague	3.42	3.13	3.28
18 Lyon	3.39	3.07	2.89	18 Lisbon	3.41	2.93	3.26
19 Madrid	3.31	3.61	2.43	19 Helsinki	3.32	3.19	3.15
20 Birmingham	3.26	3.37	2.78	20 Warsaw	3.32	2.91	3.26
21 Milan	3.21	3.33	2.59	21 Paris	3.30	2.81	3.10
22 Barcelona	3.16	3.46	2.38	22 Birmingham	3.29	3.00	3.39
23 Brussels	3.10	3.05	2.90	23 Vienna	3.25	3.09	3.21
24 Rome	3.06	3.10	2.62	24 Lyon	3.18	3.11	3.00
25 Amsterdam	3.03	3.40	2.43	25 Moscow	3.15	3.44	3.52
26 Lisbon	2.97	3.00	2.15	26 Rome	3.07	2.67	2.82
27 Budapest	2.52	2.70	1.88	27 Brussels	3.06	2.95	3.00
28 Athens	2.41	3.80	2.00	28 Budapest	2.96	2.73	2.76

● Good = above 3.5
● Fair = 2.5-3.5
● Poor = 1 to 2.5
▲ Increase
— Stay the same
▼ Decrease

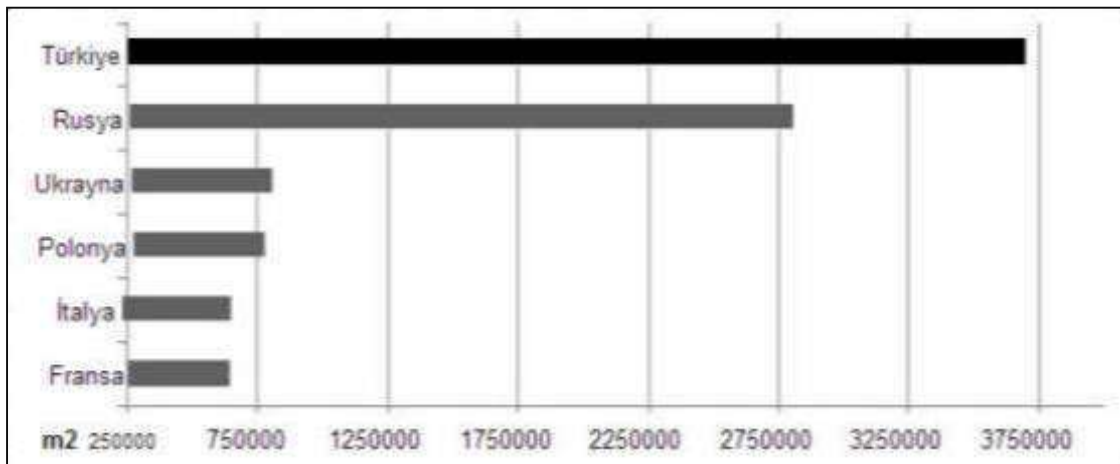
Kaynak: EmergingTrends in Real Estate Europe 2014

4.3.1. A.V.M. Sektör Analizi

1988 yılında Türkiye perakende sektörünün Galleria Alışveriş Merkezi ile başlayan süreci 90'lı yıllarda yeni AVM'lerin portföye eklenmesiyle devam etmiştir. 90'lı yıllarda özellikle Kıta Avrupası'ndan örnek alınarak yapılan (bir hipermarket ve yapı marketin etrafında donatılan) AVM'ler uzun yıllar tüketicinin ilgisini çekmiştir. Bu tarz AVM'lere Fransız konseptli AVM tarzı olan Carrefour'lar örnek verilebilir. Değişen ekonomik koşullar ile farklılaşan insanların tüketim alışkanlığı AVM konseptlerinin de değişimine yol açmıştır. Kent içinde ve çeperlerinde arsa değerlerinin yükselmesi ile katlı AVM'ler devreye girmiş, bunun bir adım ötesi ise 'kule tipi' denilen, üst katlarda ofis ve konutların olduğu, alt kısımda ise AVM'nin olduğu modeller gelişmiştir. Günümüz AVM'leri üçüncü nesil AVM olarak adlandırılmaktadır. Birinci nesil AVM'ler mimari anlamada çevresinden fark edilmeyen, içeride ise tüketicinin dış ortam ile tamamen bağlantısını kesen bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Zamanla kentlilerin sosyalleşme mekanına dönüşen yapısal anlamada da dönüşüm geçirmiş ve ikinci nesil AVM'ler olarak adlandırılan açık- kapalı kullanım mekanlarının olduğu ve dışarı ile kısmen bağlantılı bir yapıya dönüşmüştür. İkinci nesil AVM'lerde dışarıyı görmek, gün ışığını içeriye almak hamlesi olduğu söylenebilir. Üçüncü nesil AVM'lerde ise giderek daha fazla dışa açılan, şeffaflaşan, çevresiyle bütünleşen modeller olarak karşımıza çıkmaktadır. Kanyon, İstinye Park, Meydan Alışveriş Merkezi gibi örnekleri bu nesil için sıralayabiliriz. Günümüz AVM'leri insanların sadece alışveriş yaptığı bir mekan olmanın ötesine geçmiş bir anlamda sosyalleşme mekanı halini almıştır. Bu durumun getirdiği değişimler de AVM'lerin bünyesinde tiyatro, gösteri merkezi, semt pazarı, kent meydanı gibi sosyal donatıları barındırmasını gerekli kılmıştır. Bir diğer yandan ev dekorasyonuna yönelik merkezler, sadece çocuğa yönelik merkezler, moda merkezleri, indirim merkezleri gibi konseptler içeren AVM'ler de oluşmaya başlamıştır.

Dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmeti şirketlerinde olan CBRE'nin araştırmalarına göre Türkiye, 2012 ve 2013 yılında AVM inşaatı konusunda dünyada ilk sırada yer alan ülkedir. 2013 yılında 3,7 milyon metrekarelik alışveriş merkezi inşaat alanıyla ilk sıraya yerleşen Türkiye'yi 2,8 milyon metrekarelik alan ile Rusya takip etmektedir.

Grafik 4 2013 Yılında Ülke Bazında Yapım Aşamasındaki AVM Arazisi (m²)



Kaynak: CBRE (2013)

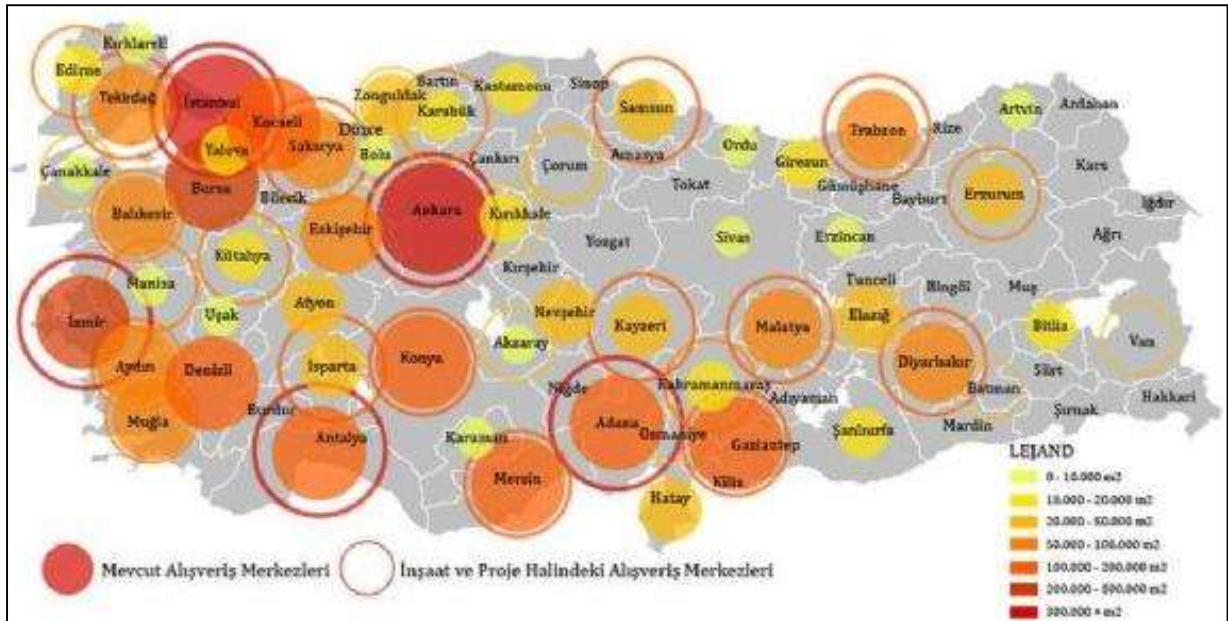
AVM sektörü 2009 yılından 2013 yılına kadar geçen beş yıllık dönem içinde değerlendirildiğinde son 4 yılda yatırımlarda %60, yabancı sermayede %33, istihdamda %31, kiralanabilir alanda %69, AVM sayısında %46,

m² başına cirolarda %61, AVM cirolarında %163, ziyaretçi sayısında %79 oranında artış olduğu gözlemlenmiştir (Turkish Council Of Shopping Center, 2014).

2012 Aralık verileri çerçevesinde hazırlanan Aralık ayı endeksini paylaşan AYD, Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeks seviyesi 2011 yılı Aralık ayına göre %18,1'lik artış göstererek 170 puana ulaştığını ve bu değer son üç yılın en yüksek seviyesinde olduğunu açıklamıştır. AYD, Aralık ayı raporunda 2012'de açılan 21 AVM ile sektöre toplam 750.000 m² eklenerek Türkiye genelinde toplam AVM kiralanabilir alanı 8,3 milyon m²'ye ulaştığı belirtilmiştir. Verilere göre 8,3 milyon m² toplam AVM kiralanabilir alanının %39'u 101 AVM ile İstanbul'da, %61'i ise 209 AVM ile Anadolu'da yer almaktadır. 310 AVM'de toplam 8,3 milyon m² kiralanabilir alan ile 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan 106 m²'dir. Türkiye'de 81 ilin 53'ünde AVM bulunmaktadır. 2013'te açılan 25 yeni AVM ile sektöre 1,1 milyon m² daha kiralanabilir alan eklenmiş ve toplam kiralanabilir alanın 9,4 milyon m²'ye ulaşmıştır.

2014'te 30, 2015'te ise 26 yeni AVM açılışıyla 2015 yılı itibarıyla 13 milyon 249 bin 913 metrekare kiralanabilir alana sahip 110 AVM'nin açılması beklenmektedir. 2012, 2013 ve 2014 yıllarında toplam 2 milyon 872 bin 725 metrekare kiralanabilir alan sunarken, 2014 yılı itibarıyla kapanan ve fonksiyonunu yitirmiş AVM sayısı 24 adettir. Bu AVM'ler: İstanbul'da Avrupa Yakası'nda 9, Anadolu Yakası'nda 2, Ankara'da 4, Kocaeli 1, Sivas 1 ve Van'da ise yaşanan deprem nedeniyle kapanan 1 adet AVM bulunmaktadır.

Resim 1. Türkiye'de Kiralanabilir Alana Göre AVM Yoğunlukları Haritası



Kaynak: AYD-Akademete Research (2013)

Perakende Yoğunluğu

Türkiye’de 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın kademeli olarak arttığı, 2012 yılı sonunda 2013 yılsonuna 115 m²’den 126 m²’ye yükseldiği görülmektedir. 2013 yılı sonunda Ankara’nın perakende yoğunluğu açısından İstanbul’u geçtiği ve 1000 kişi başına kiralanabilir alanın 272 m²’ye ulaştığı gözlemlenmiştir.

Tablo. 14 Perakende Yoğunluğu

Perakende Yoğunluğu (1,000 kişi başına düşen m ²)			
	2012 Sonu	2013 Sonu	2016 Sonu
Ankara	251	272	277
İstanbul	254	253	316
Karabük	186	215	206
Bolu	171	182	292
Antalya	120	163	146
Eskişehir	114	156	147
Muğla	136	148	159
Gaziantep	103	145	140
Bursa	143	142	186
Kayseri	122	136	126
Türkiye	114	126	150

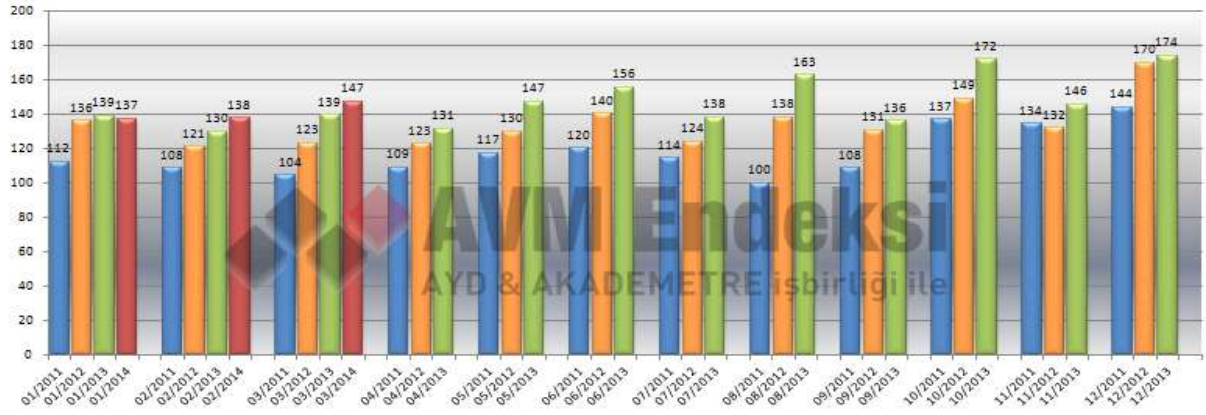
Kaynak: Jones Lang LaSalle

Perakende Arzı

Türkiye’deki toplam kiralanabilir alan (TKA) 2013 yılsonu itibariyle 38 alışveriş merkezinde 1.15 milyon m² artarak, 352 alışveriş merkezinde 9.49 milyon m²’ye ulaşmıştır. İstanbul, 11 alışveriş merkezi ve 410,874 m² TKA ile pazara dahil olan yeni stokun yüzde 35’ine ev sahipliği yaparken, İstanbul haricindeki şehirlerde 27 yeni alışveriş merkezinde yaratılan 742,315 m² arz ile TKA 5.98 milyon m²’ye ulaşmıştır.

2013 yılında güçlü bir performans sergileyen AVM gelişiminin 2014 yılında da güçlü performansını sürdürmesi beklenmekte olup tamamlanan yeni stokla beraber toplam alışveriş merkezi stoku 2014 yılsonunda 11.38 milyon m²’ye ulaşacağı öngörülmektedir. Türkiye’deki 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın kademeli olarak arttığı, 2012 yılsonundan 2013 yılsonuna 115 m²’den 126 m²’ye yükseldiği görülmektedir. Türkiye’nin ortalama perakende yoğunluğunun 2016 yılsonu itibariyle 150 m²’ye yükseleceği öngörülmektedir. (Kaynak: Jones Long LaSalle Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2014 Raporu)

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan turizm ile birlikte anılan hizmet sektöründe, 2000’li yıllarla birlikte gelişim gösteren A.V.M projeleri ve yatırımları önem taşımaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul ili geneline bakıldığında gerek Avrupa, gerek Anadolu yakasında oluşan yeni çekim noktaları ve farklı fonksiyonlardaki yatırım projeleri ile şehir içinde konumlu Alışveriş merkezi projeleri artış göstermektedir. Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi’nin Mart ayı sonuçları ve 2014 ilk çeyrek sonuçlarına göre 2014 yılı Mart ayında ciro endeksi 2013 yılının aynı dönemiyle karşılaştırıldığında %5,8’lik bir artış kaydederek 147 puana ulaşmıştır. 2014 ilk çeyrek sonuçlarına göre ise endeks 2013 ilk çeyrek verileri ile karşılaştırıldığında %3,7 artarak 141 puana ulaşmıştır.

Tablo. 15 Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri Genel Görünümü (Mayıs 2014 itibari ile)


*** Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin 06.05.2014 tarihinde güncelleştirilen verileri**

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar 2014 Mart ayında, İstanbul'da 654 TL, Anadolu'da 499 TL olarak gerçekleşerek Türkiye genelinde 554 TL'ye ulaşmıştır. 2014 yılının ilk çeyreğinde m² başına düşen ciro endeksi ise 2013 yılının ilk çeyreğine göre %3,3 artarak 536 puan olarak kaydedilmiştir.

Teknoloji kategorisinde %9'luk düşüş teknolojide taksit düzenlemesinin etkisinin sürdüğünü görülmüş olup, kategoriler bazında endeks verilerine bakıldığında teknoloji kategorisindeki taksit düzenlemesinin etkisinin Mart ayında da sürdüğü görülmüştür. Bir önceki dönemin aynı ayına göre teknoloji kategorisi Mart ayında %9 oranında düşüş göstermiştir. Endeks verileri Mart ayında diğer tüm kategorilerde artış göstermiş olup, bir önceki dönemin aynı ayıyla karşılaştırıldığında Mart ayında hipermarket ciroları %12, giyim ve ayakkabı-çanta ciroları %9, yiyecek ve genel kategori ciroları %6 ve diğer* kategorilerin ciroları %3 artış göstermiştir. Yapılan araştırmalardan, mevcut A.V.M'lerdeki ziyaretçi sayısının yıllar arasında pozitif değer artışı gösterdiği ve bunun sonucunda yerleşim alanlarındaki A.V.M. sayısının, geliştirilen konut ve ofis projeleri ile yetersiz kalabileceği düşünülmektedir. Özellikle İstanbul İlının il sınırları doğrultusundaki yerleşim alanı gelişimi göz önüne alınırsa, kentin çeperlerinde yer alan mevcut A.V.M sayısının önümüzdeki yıllar içerisinde artacağı kanaatine varılmıştır. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC)'nin alışveriş merkezi tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

Tablo. 16 A.V.M Sınıflandırması

FORMAT	PROJE TİPİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
Geleneksel	Çok Büyük	80.000- +
	Büyük	40.000-79.999
	Orta	20.000-39.999
	Küçük İhtiyaç Odaklı	5.000-19.999
Özellikli	Perakende Parkı Büyük	20.000- +
	Orta	10.000-19.999
	Küçük	5.000-9.999
	Outlet	5.000- +
	Temalı (eğlence Odaklı)	5.000- +

* Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği tarafından yayınlanan ICSC standartlarına göre Türkiye'deki AVM'ler

4.3.1.1. İstanbul AVM Piyasası

İstanbul'un tarihi çarşılarının yanı sıra modernleşmeyle birlikte yeni alışveriş mekânları ortaya çıkmıştır. İlk olarak 1950'li yıllarda gelişmiş ülkelerdeki perakende ticaret düzeninden etkilenmelerinin başlanması ile Migros Türkiye'ye girmiş ve 1956'da Gima'nın kuruluşuyla gelişim süreci devam etmiştir. Ülkemizdeki alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak büyük kentler tercih edilmiştir.

İstanbul'da özellikle 1980'den sonra, liberal politikaların uygulanmasının hız kazanması ile beraber bu dönemde ülke, küreselleşme sürecine girerek dünya ile bütünleşme çabasına girmiştir. Türkiye'de 1980–1990 yılları arası liberal ekonomik politikalar, genel olarak dışa açılma amacına yönelik olarak gümrük vergilerinin indirilmesi, ithal malların ülkeye kolaylıkla girebilmesi biçiminde uygulanmıştır. İstanbul ve diğer kentlerde alışveriş merkezleri sayısının artması 90'lı yıllar ile başlamış ve İstanbul metropoliten alanı içinde ve kent merkezi dışında yeni alışveriş mekânlarının hızla artmaya devam etmiştir.

İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin kapladığı alan, Türkiye ortalamasının üstündedir. 1980'li yıllarla birlikte tüketicilerin ithal mallara olan ilgisiyle bu ürünlerin bulunabileceği alışveriş merkezleri de kurulmaya başlanmıştır. İlk örnek olarak 1988 yılında devlet ortaklığı ile Ataköy'de açılan Galeria Alışveriş Merkezi, Houston'daki "The Galleria" alışveriş merkezinden esinlenerek yapılmıştır. Ataköy Turizm Merkezi kompleksi içinde yer alan Galeria Alışveriş Merkezi, o dönemde bu tip alışveriş merkezlerinin ilk örneği olması sebebiyle sadece Ataköy'ü değil, tüm İstanbul'u etkilemiştir. Dönemsel olarak açılan alışveriş merkezlerinin ise yine 2000'den sonra yoğunlaştığı görülmektedir. 1980 – 1990 yılları arasında alışveriş mekânları hem niceliksel, hem de niteliksel olarak değişim göstermektedir. 1990'dan itibaren farklı semtlerde birbiri ardına kurulan bu merkezler kentin ekonomik yaşamında olduğu kadar sosyal yaşamında da yeni bir ilgi odağı oluşturmuştur. Bu merkezler bünyelerinde sinema, tiyatro, toplantı ve fuar salonları, buz pateni pisti, oyun salonları ve çeşitli ülke mutfaklarını sunan restoranları barındırmaktadır. İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin ilk örneklerinde amaç daha çok kapalı bir mekânda alışveriş olgusu üzerinde yoğunlaşmakta, gerek mimarileri, gerekse barındırdıkları fonksiyonlar açısından belli sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak son zamanlarda ortaya çıkan alışveriş merkezlerinin belli bir konsepti ve bu konsept çerçevesinde kendilerine özgü mimarileri bulunmaktadır. İstanbul kent yaşamında kendilerini çekici kılmak için alışveriş merkezleri kentlilere farklı mekânlar sunmaya başlamıştır.

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan turizm ile birlikte anılan hizmet sektöründe, 2000'li yıllarla birlikte gelişim gösteren A.V.M projeleri ve yatırımları önem taşımaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul ili geneline bakıldığında gerek Avrupa, gerek Anadolu yakasında oluşan yeni çekim noktaları ve farklı fonksiyonlardaki yatırım projeleri ile şehir içinde konumlu Alışveriş merkezi projeleri artış göstermektedir.

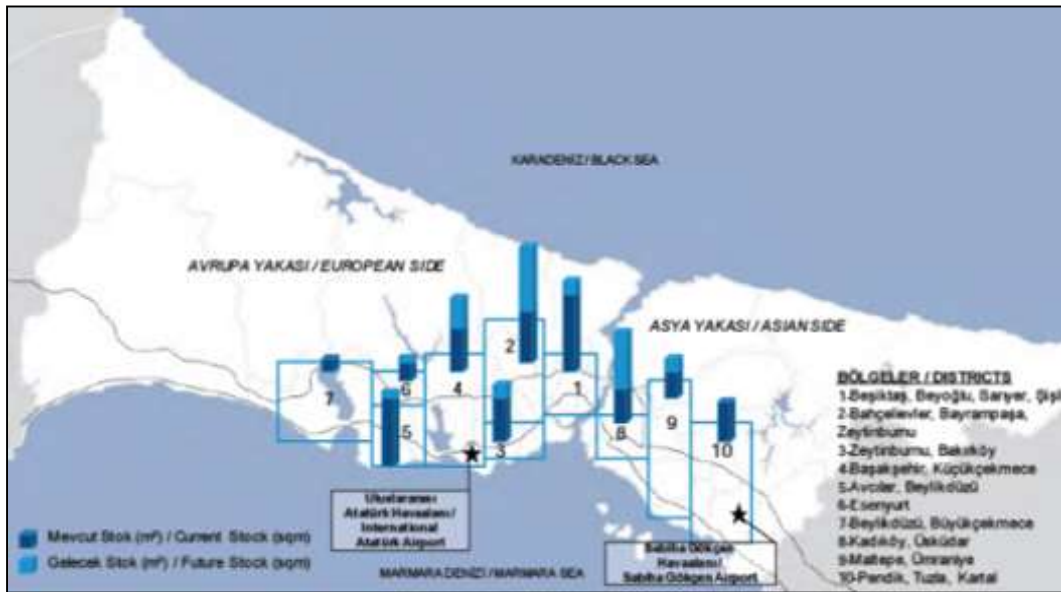
Nüfusu 13,7 milyon olan İstanbul Metropoliten Alanı'nda mevcutta 114 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2013 yılı itibariyle İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanları 2.894.653 m² olup yılsonunda bu rakamın 3,5 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

Genel olarak alışveriş merkezlerinin karakteristikleri; konum ve hedef kitlesine göre değişiklik göstermektedir. Benzer bölgede ve benzer hedef kitlesine sahip olan alışveriş merkezleri dikkate alınarak İstanbul genelinde bir bölgeleme yapılmıştır.

Aşağıdaki haritada incelenen 10 farklı bölgede yer alan AVM'lerin mevcutta barındırdıkları kiralanabilir alan ve gelecek stokları görülmektedir. Haritada görüldüğü gibi gelecek arzla birlikte en büyük stoğa sahip olan bölgeler kentin iki yakasındaki MİA' lara yakın olan alanlarda toplanmaktadır. Bu bölgeler kentte çalışan nüfusun çok büyük bölümünü barındırmakta olup en güçlü ulaşım ağlarına sahip alanlardır. Bu sebeple hareketin yoğun olduğu bölge ticari anlamda büyük potansiyel taşımaktadır.

Asya Yakası kent merkezinde yer alan 8 no'lu bölgede mevcut stok alanı yaklaşık 265.000 m² iken gelecek stok 390.000 m² büyüklüğündedir. Avclar ve Beylikdüzü'nü içine alan 5 no'lu bölgede stok fazlalığı dikkat çekmektedir. Bu bölge son 10 yılda gayrimenkul yatırımları açısından büyük hareket yaşanmış bir bölgedir. Bölgede artan konut projeleriyle ve nüfusa bağlı olarak AVM sayısı oldukça artmış olsa da gelecekteki arzın düşük olması bu bölgede AVM yatırımlarının doygunluğa ulaştığını göstermektedir.

Resim 2. İstanbul ili, A.V.M. Bölgeleri



Bahçelievler, Zeytinburnu, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Merter ve Fatih bölgelerini içine alan 2 No'lu bölge ile İkitelli, Başakşehir bölgelerini içine alan 4 No'lu bölgede gelecek arzın yüksekliği dikkat çekmektedir. 2 No'lu bölge; kent merkezinin en yakın çeperinde yer almakta olup özellikle orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik konut ve AVM yatırımlarının arttığı bir alandır. Son 5 yıl içinde konut alanlarına açılarak büyük değişim geçiren ve gelişimi kuzeye doğru sürmesi beklenen 4 No'lu (İkitelli, Başakşehir) bölgede artan nüfus ile AVM yatırımlarının da artması beklenmektedir.

*İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan 217 m² iken Türkiye'de 88 m², Avrupa'da ise 247 m²'dir. Gelecek stoğa eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2014 yılı sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alanın 315 m²'ye ulaşması beklenmektedir. *Kaynak: *Colliers 2013-Market Report*

Pazarda var olan nitelikli perakende alanları, uluslararası markaların Türkiye pazarına girme ve ulusal markaların genişleme kararını etkileyen faktörlerden biri olarak ortaya çıkmaktadır. İyi konumda ve profesyonel yönetimi olan yüksek performanslı alışveriş merkezleri, perakendeci ilgisini önemli derecede arttırmaktadır. İstanbul perakendecilerin pazara girişinde ve genişleme stratejilerinde öncelikli pazar olmaya devam ederken, özellikle ikincil şehirlerde, konumun merkezi olması perakendeci seçimini etkileyen en önemli faktörlerdendir. İkincil bir şehirdeki optimum lokasyon, İstanbul'da ortalama bir konuma tercih

edilebilir durumdadır. Güçlü konum, geniş kapsama alanı, itibarlı yatırımcı, iletişim ağı kuvvetli kiralama ajansları ve uygun toplam kiralanabilir alan, özellikle ikincil şehirlerde, talebi yükselten başlıca faktörlerdir.

Tablo. 17 İstanbul il Genelinde Konumlu A.V.M.'ler

A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ	A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ
212 Power Outlet	Bağcılar	2009	M1 Meydan	Merter	2009
Address İstanbul	Şişli	2005	M1 Meydan	Ümraniye	2007
Airport Outlet Center	Bakırköy	2008	Mall of İstanbul	Küçükçekmece	2014
Aksaya Mall	Acıbadem	2014	Maltepe Park	Maltepe	2005
Akbahı	Esenyurt	2011	Maltepe Park	Maltepe	2005
Akmerkez	Etiler	1993	Marintürk Cityport	Pendik	2011
Akvaryum AVM	Bayrampaşa	2005	Marmara Forum	Bakırköy	2011
Aqua Florya	Florya	2012	Marmara Park	Esenyurt	2012
Arenapark	Atakent	2011	Mayadrom	Akatlar	1998
Armonipark Outlet Center	Küçükçekmece	2007	Maxicity	Çengelköy	
Astoria	Esenyurt	2008	Mesa Studio Plaza	Göktürk	2003
Asya Park Outlet Center	Ümraniye	2007	Metrocitiy	Levent	2003
Ataköy Plus	Ataköy	2010	Metro Garden	Çekmeköy	2014
Atirus	Büyükkçekmece	2005	Metropark	Bahçelievler	2007
Atrium	Ataköy	1989	Meydan AVM	Ümraniye	2007
Axis	Kağıthane	2013	Meydan AVM	Güngören	2009
Aymerkez	Büyükkçekmece	2003	Migros Beylikdüzü	Beylikdüzü	1997
Beycity AVM	Beylikdüzü	2011	MKM	Akatlar	2004
Beylicium	Beylikdüzü	2005	Neomarin	Pendik	2009
Brandium	Küçükbakkalköy	2013	Novada Ataşehir	Küçükbakkalköy	2013
Bulvar 216	Bah Ataşehir	2014	Olimpa AVM	Başakşehir	2010
Buyaka	Ümraniye	2012	Olivium Outlet Center	Zeytinburnu	2000
Can Park Shopping Mall	Ümraniye	2014	Optimum Outlet	Göztepe	2008
Capacity	Bakırköy	2007	Ora Outlet	Bayrampaşa	2011
Capitol	Altunizade	1993	Ömür Plaza	Bakırköy	2006
Carousel	Bakırköy	1995	Özdilek Park	Levent	2014
Carrefoursa Bahçepark	Bahçelievler	2009	Palladium	Ataşehir	2008
Carrefoursa Bayrampaşa	Bayrampaşa	2003	Paradise	Beylikdüzü	2006
Carrefoursa Haramidere	Esenyurt	2001	Pelican Mall	Avcılar	2010
Carrefoursa İçerenköy	İçerenköy	1996	Pendorya	Pendik	2009
Carrefoursa Maltepe	Maltepe	2001	Perla Vista	Beylikdüzü	2010
Carrefoursa Ümraniye	Ümraniye	2000	Platform Fashion Park	Merter	2013
Cevahir	Mecidiyeköy	2005	Prestige Mall	Bahçeşehir	2007
City's Nişantaşı	Şişli	2008	Profilo	Mecidiyeköy	1998
Demirören İstiklal	Beyoğlu	2011	Rings İstanbul	Sancaktepe	2014
Deposit Outlet	İkitelli	2008	Sancakpark AVM	Sancaktepe	2011
Doğuş Power Center	Maslak	2006	Sapphire	Levent	2011
Dünya AVM	Yeşilköy	2007	Semerkan Line	Esenyurt	2013
Eskule AVM	Esenyurt	2010	Silivri Maxi City	Silivri	1998
Flyinn	Florya	2003	Starcitiy Outlet Center	Yenibosna	2010
Forum İstanbul	Bayrampaşa	2009	Sunflower	Esenkent	2005
Galleria Ataköy	Ataköy	1988	Tepe Nautilus	Kadıköy	2002
Güneşlipark	Güneşli	2013	Terarium	Başakşehir	2011
Historia	Fatih	2008	Torium	Haramidere	2010
Ihlamur AVM	Halkalı	2008	Trump Towers	Şişli	2012
İstinye Park	İstinye	2007	Uniq İstanbul	Ayazağa	2014
Istwest Alışveriş Merkezi	Bahçelievler	2013	Vialand	Eyüp	2013
Kadir Has Çocuk Dünyası	Bahçelievler	2003	Viaport Outlet Center	Kurtköy	2008
Kale Outlet Center	Güngören	2007	Wedding World	Yenibosna	2008
Kanyon	Levent	2006	White Hill	Yeşilpınar	2012
Kardiyum AVM	Taşdelen	2011	World Atlantis	Kurtköy	2008
Kipa AVM-Silivri	Silivri	2008	Yaylada Süreyyapaşa	Maltepe	1992
Kozzy AVM	Kozyatağı	2010	Zorlu Center	Zincirlikuyu	2013
M1 Merkez Kartal	Kartal	2000			

Bunun yanı sıra, perakende caddelerindeki kira seviyeleri sınırlı arza ve hızla artan talebe bağlı olarak önemli derecede yükselmiştir. İstiklal ve Bağdat caddelerinde 2011'de EUR 175 seviyesinde olan birincil kira, EUR

25 artarak metrekare başına aylık EUR 200 seviyesine ulaşmıştır. Aynı zaman diliminde Nişantaşı'ndaki birincil kira değeri EUR 20 artarak, Bağdat ve İstiklal caddelerinin biraz altında kalmış ve EUR 190 seviyesine ulaşmıştır. Birincil alışveriş merkezlerinde güçlü perakendeci talebine bağlı olarak birincil kira oranları artmış, 2012 yılsonunda 80 Euro m2/ay olan birincil kira seviyesi, 2013 yılsonunda 85 Euro'ya m2/ay yükselmiştir. (Kaynak: Jones Long LaSalle Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2014 Raporu)

4.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.4.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2013 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.160.467 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir.

İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

4.4.2. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

Başakşehir İlçesi 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

Ulaşım: İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım İspartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmakta, metro çalışmaları sonucu metronun Atatürk Olimpiyat Stadı'na ulaşması beklenmektedir.

Sosyo Kültürel Özellikleri: İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Atatürk Olimpiyat Stadı ve



TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içerisinde kalmaktadır.

Nüfus: 2013 ADNKS'ne göre ilçe sınırları içinde 333.047 kişi yaşamaktadır.

Tablo. 18 2008-2013 İlçe Nüfus Verileri

Yıl	Toplam
2008	207.542
2009	226.387
2010	248.467
2011	284.488
2012	311.095
2013	333.047

Eğitim ve Sağlık Hizmetleri: İlçede Devlete bağlı faaliyet gösteren, 2 adet Genel Lise (Düz Lise), 3 adet Anadolu Lisesi, 1 Adet İmam Hatip Lisesi ve 5 Adet Mesleki Teknik Eğitim Lisesi olmak üzere toplam 11 adet lise, 20 adet İlkokul, 17 adet Ortaokul, 5 adet anaokul, 1 adet Rehberlik ve Araştırma Merkezi, 1 adet Halk Eğitimi Merkezi ve 1 adet Mesleki Eğitim Merkezi bulunmaktadır. 5580 sayılı Özel Öğretim Kurumları Kanunu kapsamında faaliyet gösteren özel öğretim kurumları ise; 1 adet Anadolu Güzel Sanatlar ve Spor Lisesi, 1 adet Anadolu İletişim Meslek Lisesi, 6 adet Anadolu Lisesi, 2 adet Fen Lisesi, 1 adet Fen ve Teknoloji Lisesi, 1 Özel Hazırlık Sınıfı Bulunan Anadolu Lisesi ve 2 adet Genel Lise olmak üzere toplamda 15 adet Özel Lise, 9 adet Özel Türk İlkokulu, 8 Adet Özel Türk Ortaokulu, 50 adet Özel Türk Okul Öncesi Eğitim Kurumu (Anaokulu), 8 Adet Özel Çeşitli Kurs, 29 adet Özel Dershane, 13 adet Özel Motorlu Taşıt Sürücülerini Kursu, 6 adet Özel Öğrenci Etüt Eğitim Merkezi ve 4 adet Özel Öğrenci Yurdu bulunmaktadır.

BAHÇEŞEHİR

Bahçeşehir, Küçükçekmece Gölü'nün kuzeybatısında yer alan TOKİ tarafından toplu konut projeleri çerçevesinde yapılaşmaya açıldığı son 15 yıl içinde büyüyerek örnek bir uydu kent halini alan Türkiye'nin ilk uydu kentidir. *(Uydu kentler, ana kente bağlantılı olarak kurulan ve onun yükünü azaltmak için çevresinde oluşturulan yerleşim yerleridir.)*

Bahçeşehir sahip olduğu lüks konutlarıyla yüksek gelir düzeyindeki insanlara hitap etmekte olup sahip olduğu çeşitli iş yerleri ve ofislerle de bir iş ve ticaret merkezi olma özelliği de taşımaktadır.

Bahçeşehir toplu konut alanı, İstanbul şehir merkezinin 25 km batısında yer almakta ve TEM Otoyolu ile İstanbul'a bağlanmaktadır. Türkiye'yi Avrupa'ya bağlayan İstanbul - Edirne demiryolunun yaklaşık 3 kilometrelik kısmı bu alanın içinden geçmekte, İspartakule tren istasyonu da burada bulunmaktadır.

Bahçeşehir projesi 4.703.000 m²'lik alan içerisinde, toplam 15.400 konutun oluşacağı bir uydu kent projesi olarak planlanmıştır. Bahçeşehir'de kişi başına 12 m² yeşil alan düşmekte ve ağaçlandırmanın devamlılığını sağlamak için de 40.000 m²'lik bir alan fidanlık olarak kullanılmaktadır.

Türkiye'nin ilk ve en büyük yapay göleti, 300.000 m²'lik yeniden yapılanma alanı bu kompleks içinde yer almaktadır. 26.000 m²'lik göletin yer aldığı komplekste, çeşitli restoranlar, özel kulüpler, çay bahçesi ve atlı spor gibi tesisler bulunmaktadır. Bugüne kadar tamamlanmış ve faaliyete geçmiş 1 fen ve teknoloji lisesi, 4 özel ilk-orta öğretim, 2 resmi ilköğretim okulu, 1 resmi lise, 2 özel lise, 2 sağlık merkezi (resmi-özel), karakol, amfi tiyatro, PTT, kültür eğlence ve alışveriş merkezleri mevcuttur.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, 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.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

6.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nde 3. Cadde olarak adlandırılan Çarşı projesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar TEM Otoyolu'nun yaklaşık 850 m kuzeyinde Süzer Bulvarı ve Ahmet Taner Kışlalı Caddesi'ne cepheli şekilde konumlanmıştır. 2008 yılında hayata geçirilen 3. Cadde projesi Bahçeşehir bölgesinin nirengi noktası niteliğinde olup içerisinde banka şubeleri, dersane, kreşler, cafe-restoranlar, küçük-orta ölçekte parkende ticaret yapan mağazalar, konutlar ve villa tipi (çoğu ticari amaçlı kullanılan) yapılaşmalar bulunmaktadır.

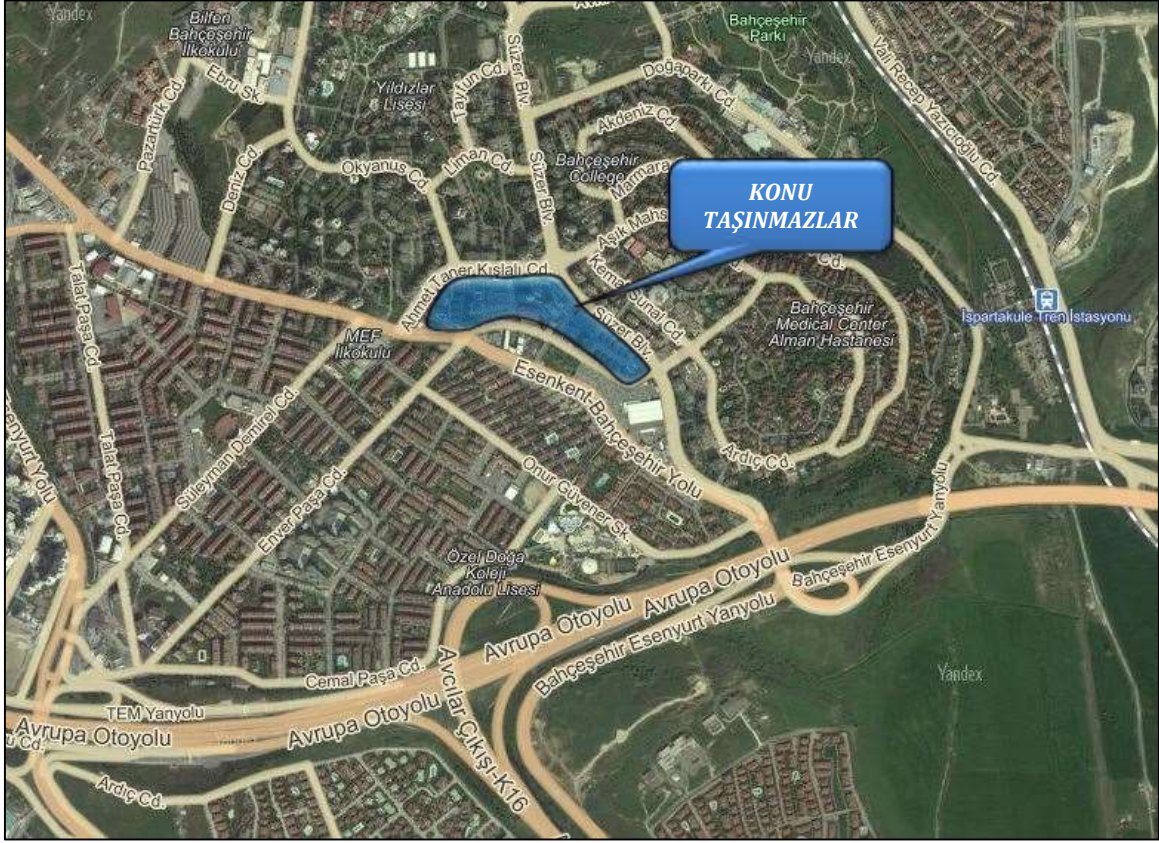


Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yer aldığı Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Küçükçekmece Gölü'nün kuzeybatısında konumlu olup, yaklaşık son 15 yıldır (TOKİ tarafından toplu konut projeleri çerçevesinde yapılaşmaya açılan alan) planlı bir şekilde gelişen bölgedir. Bahçeşehir toplu konut alanı, TEM Otoyolu ile İstanbul'un her semtine kesintisiz yollar ile bağlanmaktadır. Taşınmazların yakın çevresi çeşitli tiplerde inşa edilmiş toplu konut binaları ve müstakil villa yerleşimlerinden oluşmaktadır. Her türlü altyapısı tamamlanmış olan bölge Başakşehir Belediye sınırları içinde yer almaktadır.

TABLO. 19 Bazı Merkezlere Kuşucuşu Uzaklıkları

Merkezler	Mesafe (km.)
D100 Karayolu	6.50
TEM Otoyolu	0.85
Atatürk Havalimanı	12.50
FSM Köprüsü	32.00

Taşınmazların bulunduğu mevkiide ve yakın çevresinde düzenli site tipi konut fonksiyonlu yapılaşmalar yoğunlukta olup bölge orta-üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Ticari potansiyeli kısmen düşük olan bölgede, genellikle bölgede ikamet eden kesimin günlük ihtiyaçlarının giderilmesini hedefleyen mağazalar mevcuttur.



Yakın çevrede Bahçeşehir Süleyman Demirel İlköğretim Okulu, Esenkent Atatürk İlköğretim Okulu, Migros, Özel Bahçeşehir İlköğretim Okulu, Parkway AVM, Akbatı AVM gibi sosyal donatı alanları mevcuttur.

6.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye 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, dersane, 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, 1 adet konut ve 65 adet ticari ünite olmak üzere toplam 68 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.

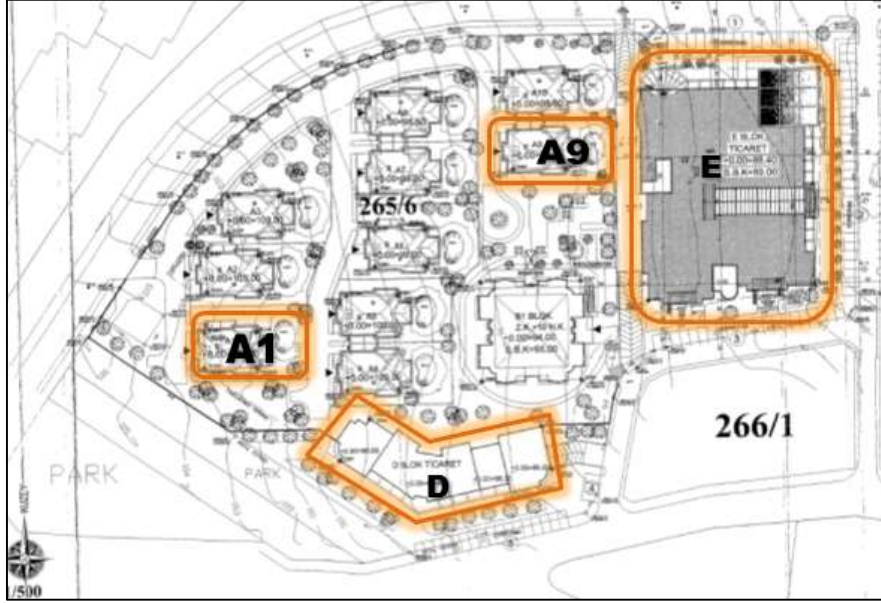


TABLO. 20 Parsel ve Blok bazında değerlendirilen bağımsız bölüm sayısı

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	7	10.186,05	3A
267	3	C2	2	20	22	55	1	9.420,25	3B
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		8				233	69	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, 5, 27, 35, 44 numaralı bağımsız bölümlerdir. Bloklar ve değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ilişkin detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.



265 ADA 6 PARSEL VAZİYET PLANI

A1 VE A9 BLOKLAR

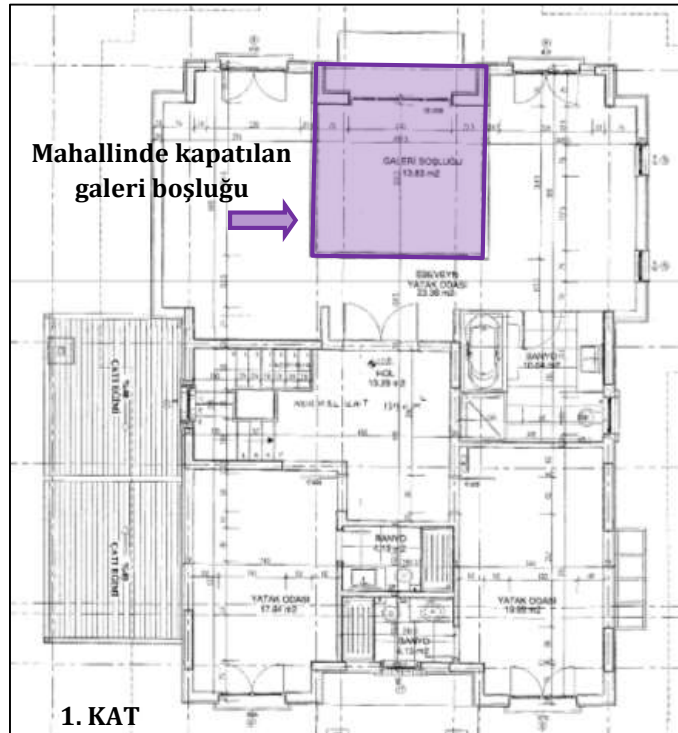
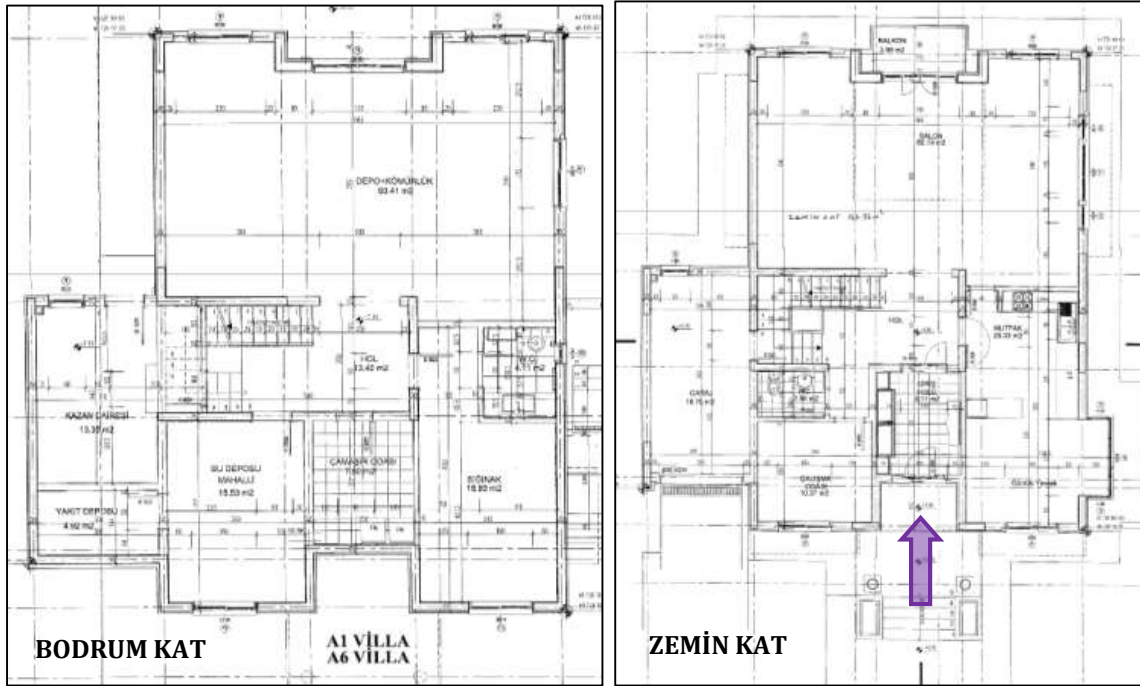
Bodrum+Zemin+1 normal kat + çatı piyesinden meydana gelmekte olup müstakil bahçeli villa tipi bloklardır. A1 Blok Neşe Erberk Anaokulu, A9 blok Uğur Dershanesi olarak kullanılmakta olup mahallinde kullanım amacına yönelik iç mekan değişiklikleri yapıldığı tespit edilmiştir.

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



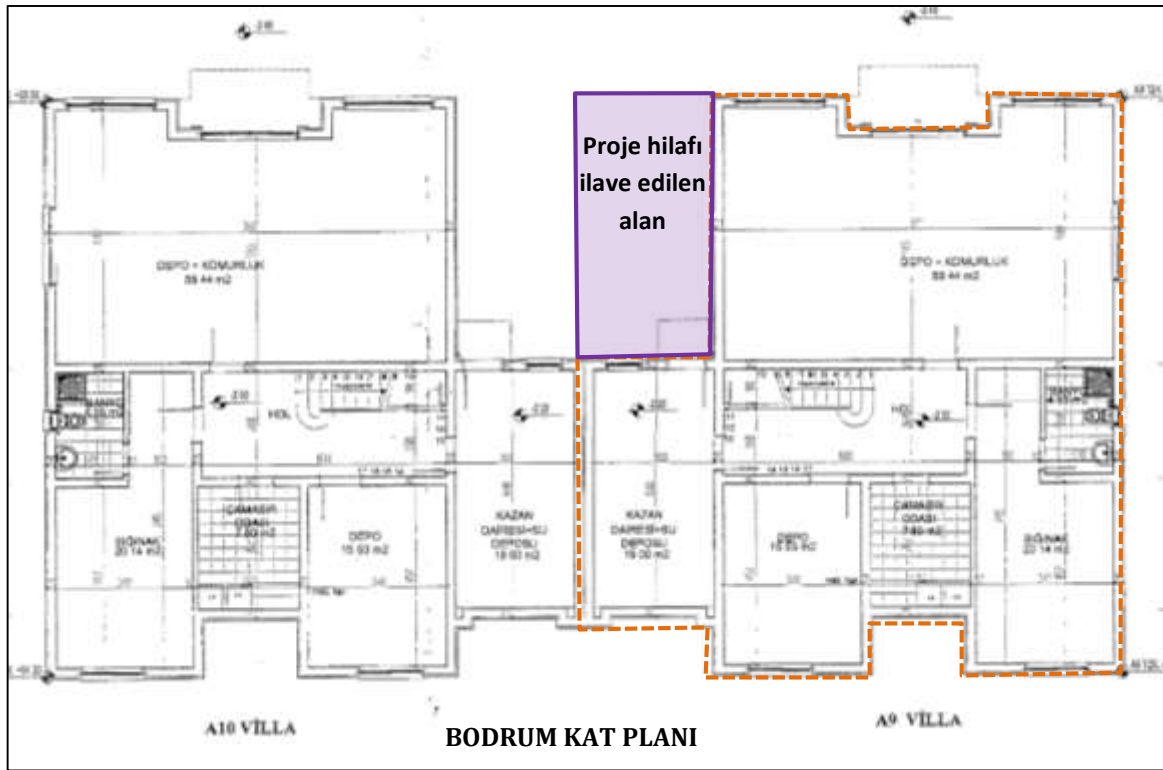
TABLO. 21 A1 Blok Kat Alanları

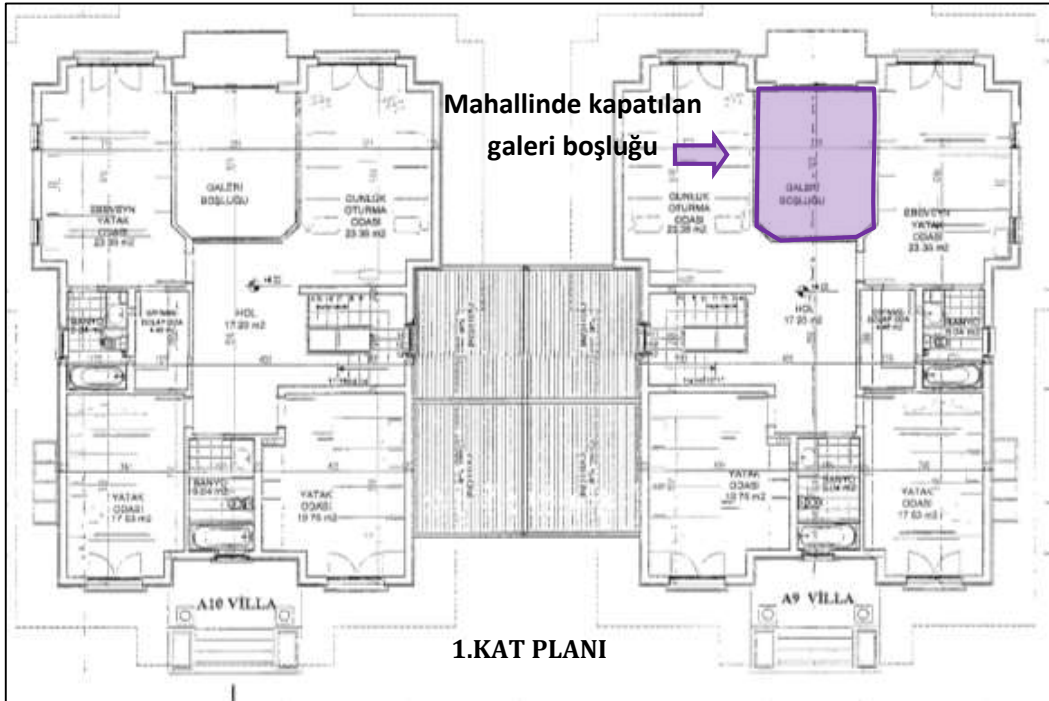
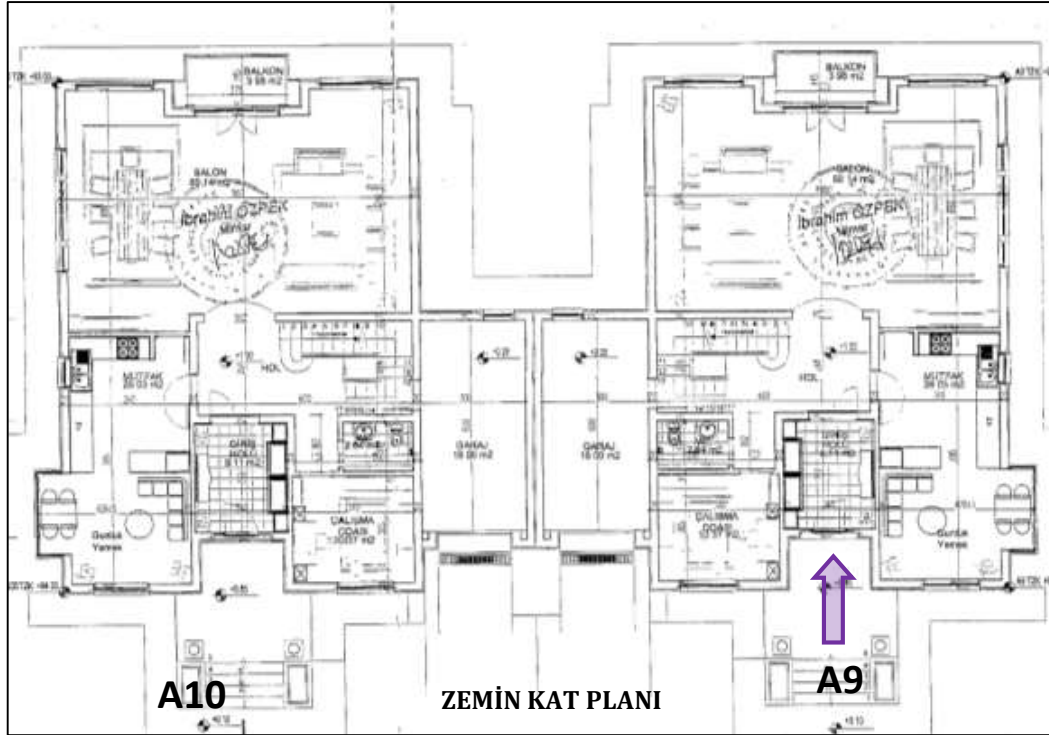
A1 BLOK KULLANIM ALANLARI			
KAT	PROJE NET ALANI (m ²)	PROJE BRÜT ALANI (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
BODRUM	137,88	156,56	156,56
ZEMİN	143,39	162,68	162,68
1.KAT	117,07	132,87	148,87
ÇATI KATI	-	-	145,60
TOPLAM	398,34	452,11	613,71

A9 BLOK DIŞ MEKAN



A9 BLOK KAT PLANLARI





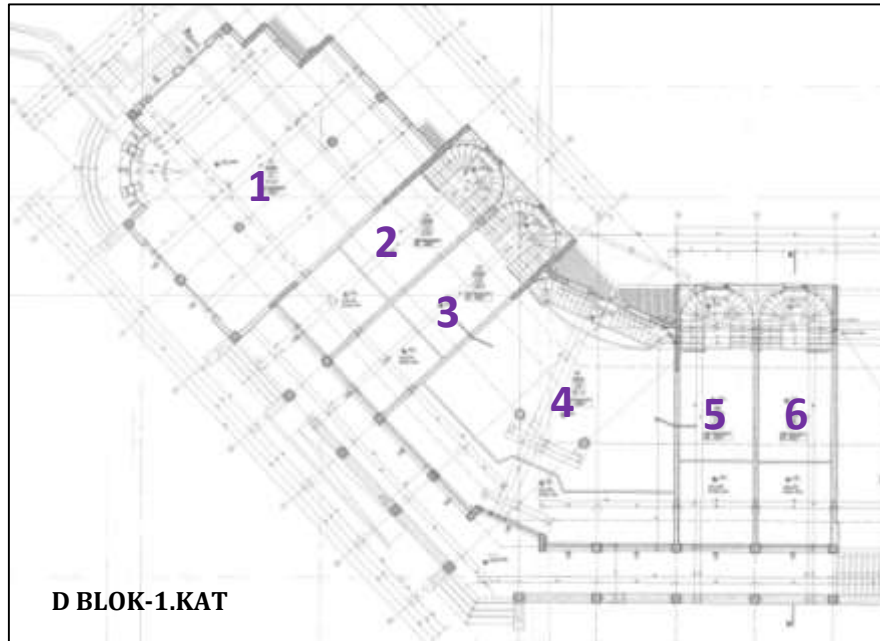
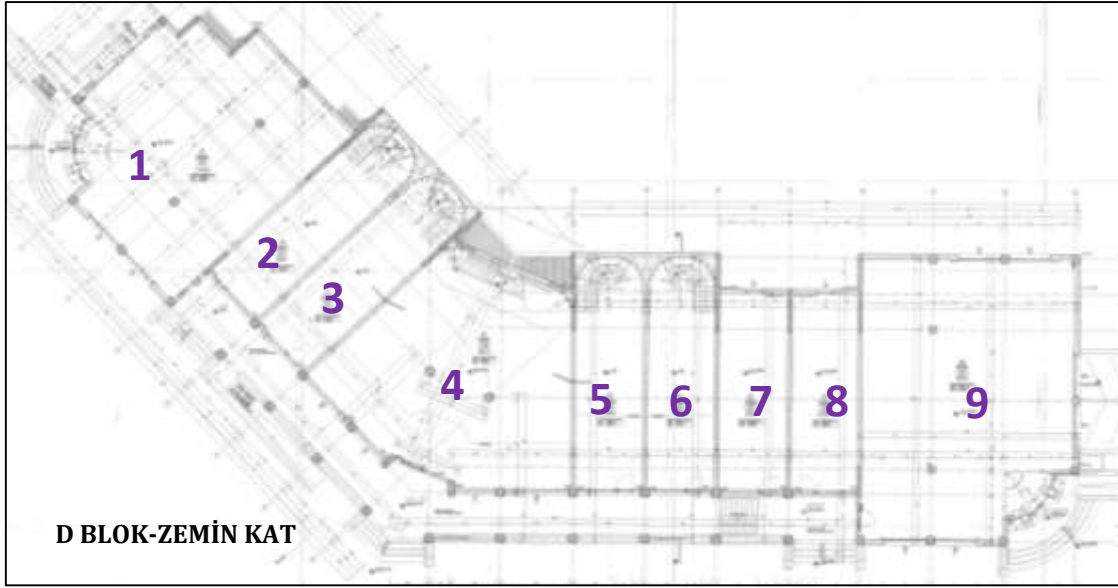
TABLO. 22 A9 Blok Kat Alanları

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 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.





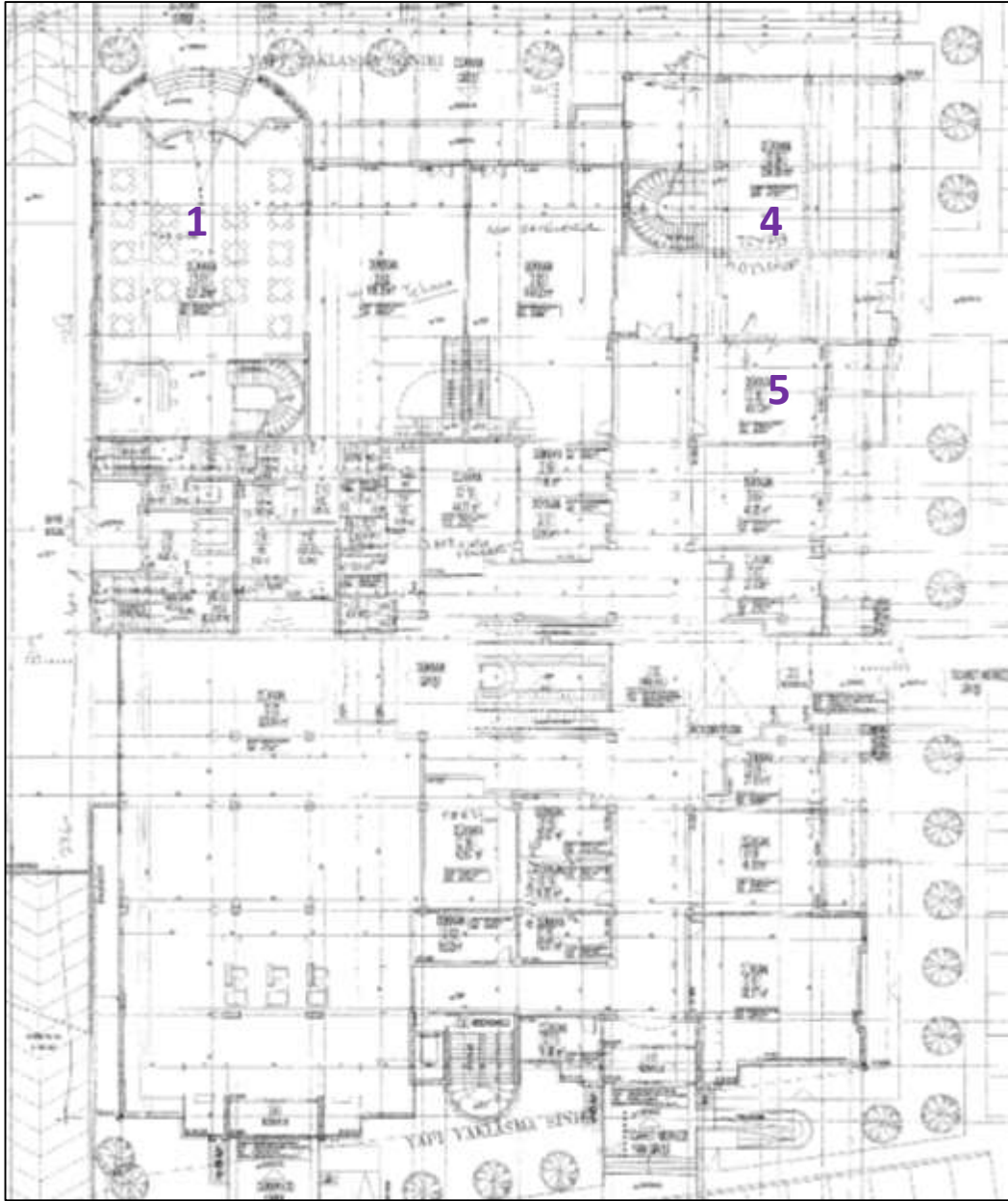
TABLO. 23 D Blok Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler

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)
D	ZEMİN	1	DÜKKAN	141,14	154,14	BOŞ	141,14	154,14	-
D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	PINAR DERMATOLOJİ	82,24	93,63	10,91
D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63		82,24	93,63	10,91
D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	236,91	276,20	HACI SAYİD	236,91	276,20	97,69
D	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	LITTLE CEASER'S	82,24	93,63	11,05
D	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN	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	189,10	EKMEKEVİ	174,87	189,10	-

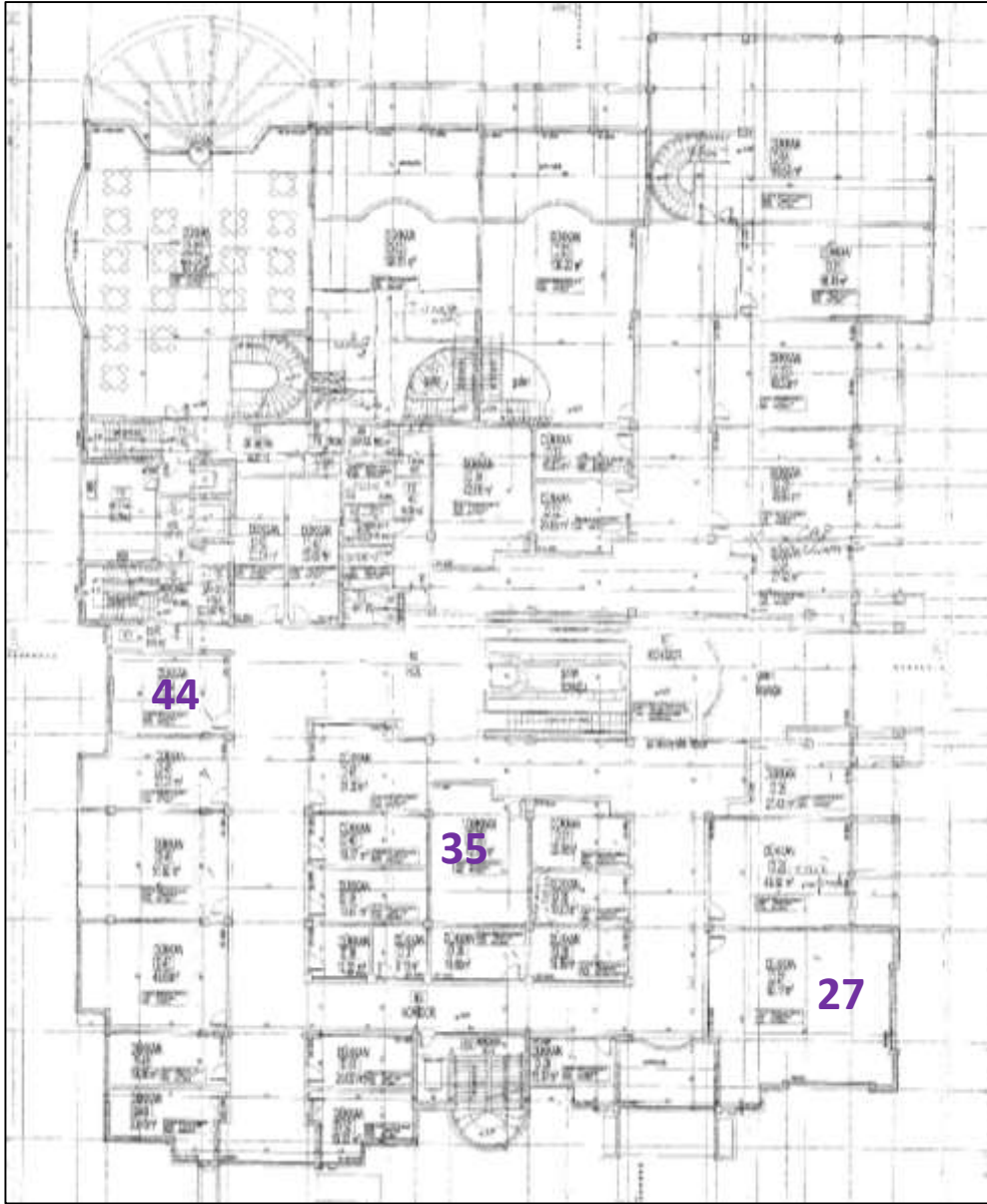
E BLOK (TİCARET)

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, zemin kat 5 numaralı ve 1. kat 27, 35, 44 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dükkan niteliğindedir. Değerleme konusu 6 adet dükkandan mahallinde 1, 4 ve 5 numaralı ticari birimlerin faaliyette olduğu, diğer dükkanların ise boş durumda olduğu görülmüştür. E blok girişi doğu cepheden zemin kattan yapılmaktadır.





E BLOK ZEMİN KAT PLANI



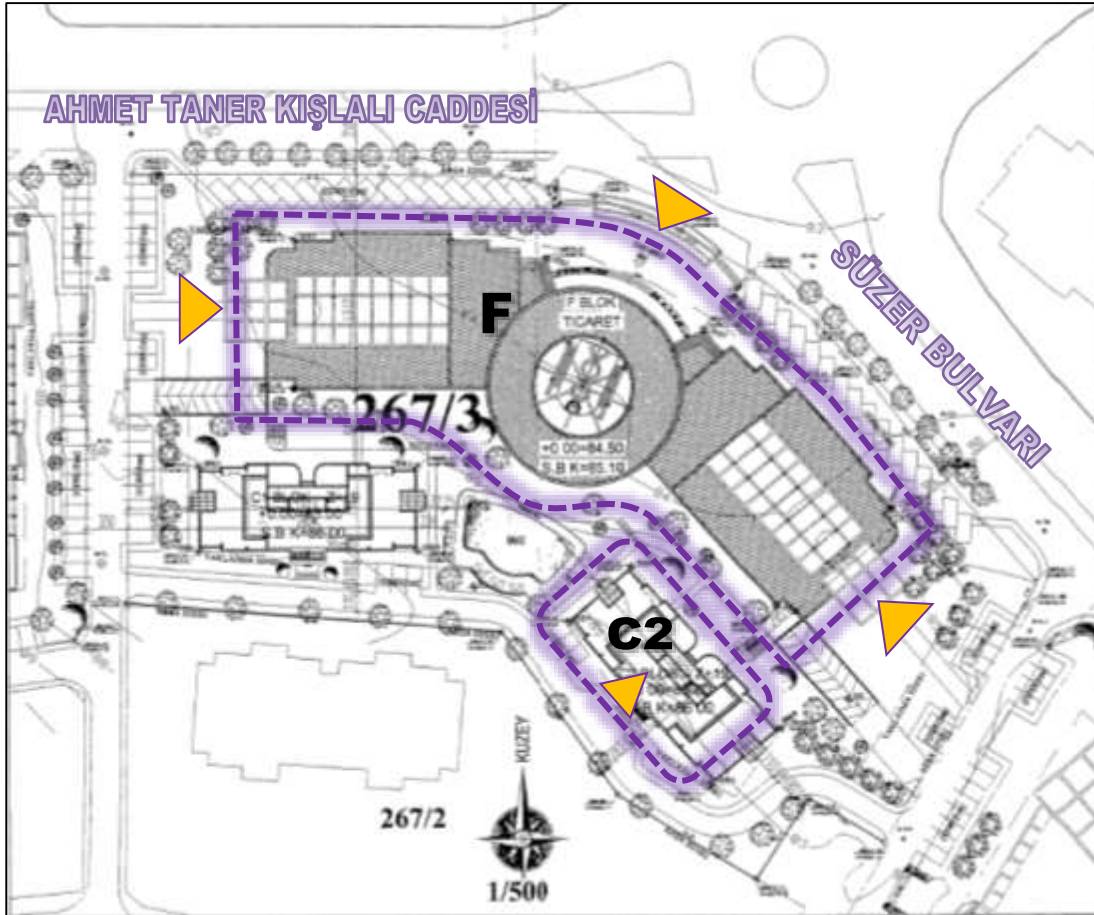
E BLOK 1.KAT PLANI

TABLO. 24 E Blok Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler

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)
ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	508,11	591,75	HAPPY CENTER MARKET	508,11	591,75
ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	413,86	446,94	TOYZ SHOP OYUNCAKÇI	413,86	446,94
ZEMİN	5	DÜKKAN	49,97	55,04		49,97	55,04
1	27	DÜKKAN	94,27	103,25	BOŞ	94,27	103,25
1	35	DÜKKAN	44,3	46,64	BOŞ	44,3	46,64
1	44	DÜKKAN	32,2	35,32	BOŞ	32,2	35,32

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; C2 Blok 53, 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.

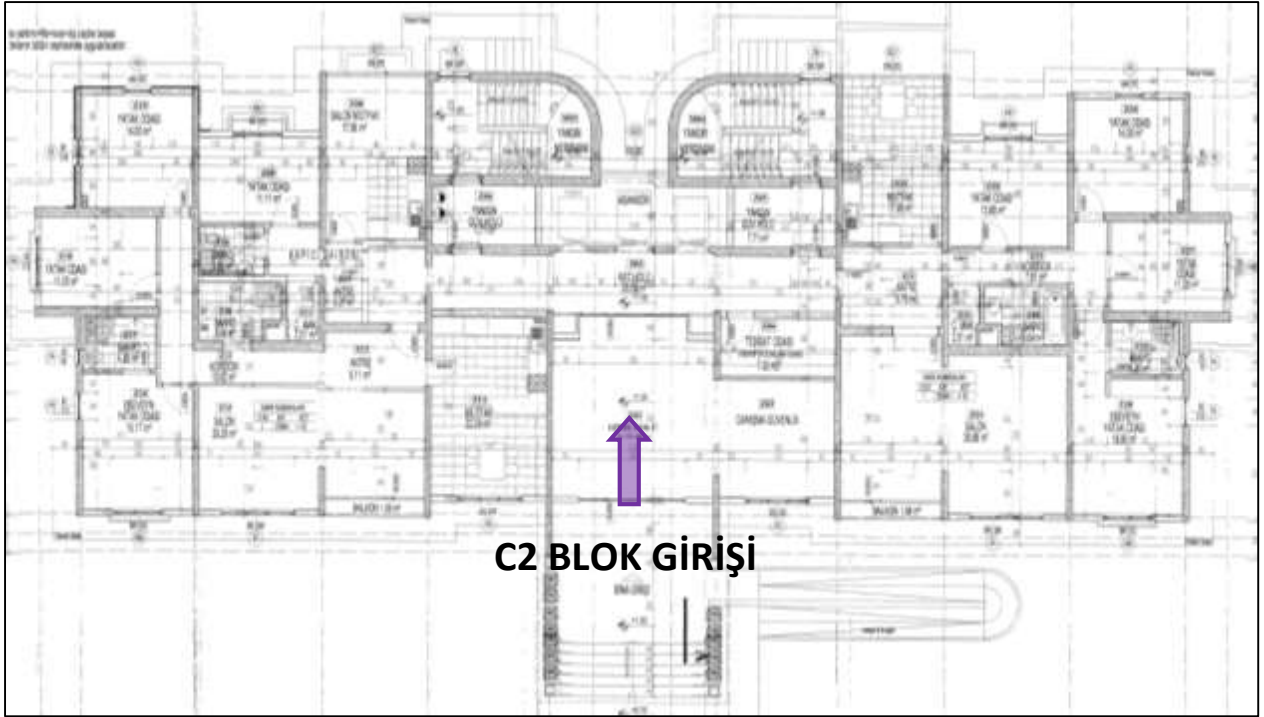


267 ADA 3 PARSEL VAZİYET PLANI

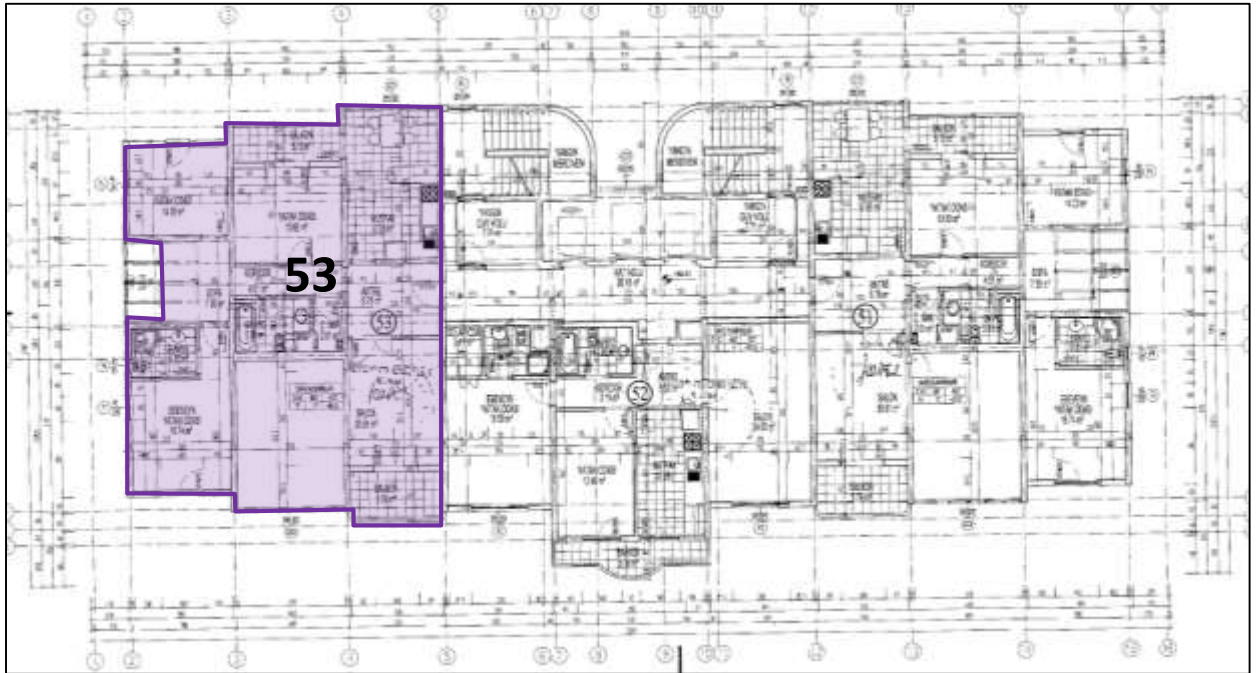
C2 BLOK (KONUT)

2 Bodrum+Zemin+19 normal kat olmak üzere toplam 22 katlı konut bloğudur. Değerleme konusu taşınmaz 17. normal katta yer alan 53 bağımsız bölüm numaralı meskendir. C2 blokta bodrum katlarda sığınak ve teknik hacimler, zemin katta 2 adet, 1 ila 17. normal katların her birinde 3'er adet mesken, 18 ve 19. normal katlarda 1'er adet mesken olmak üzere binadaki bağımsız bölüm sayısı 55'tir. C2 blok girişi zemin kattan kuzey doğu cepheden yapılmaktadır.

Değerleme konusu 53 bağımsız bölüm numaralı mesken bina girişine göre sol cephede yer almakta olup onaylı mimari projesinde salon, antre, koridor, sofa, mutfak, banyo, 3 yatak odası, 1 ebeveyn banyosu ve 2 adet balkon hacimlerinden meydana gelmektedir. Projesinde ve yerinde brüt ~160 m² kullanım alanına sahiptir. Daire genel anlamda masrafsız durumdadır.



ZEMİN KAT PLANI



17. NORMAL KAT PLANI



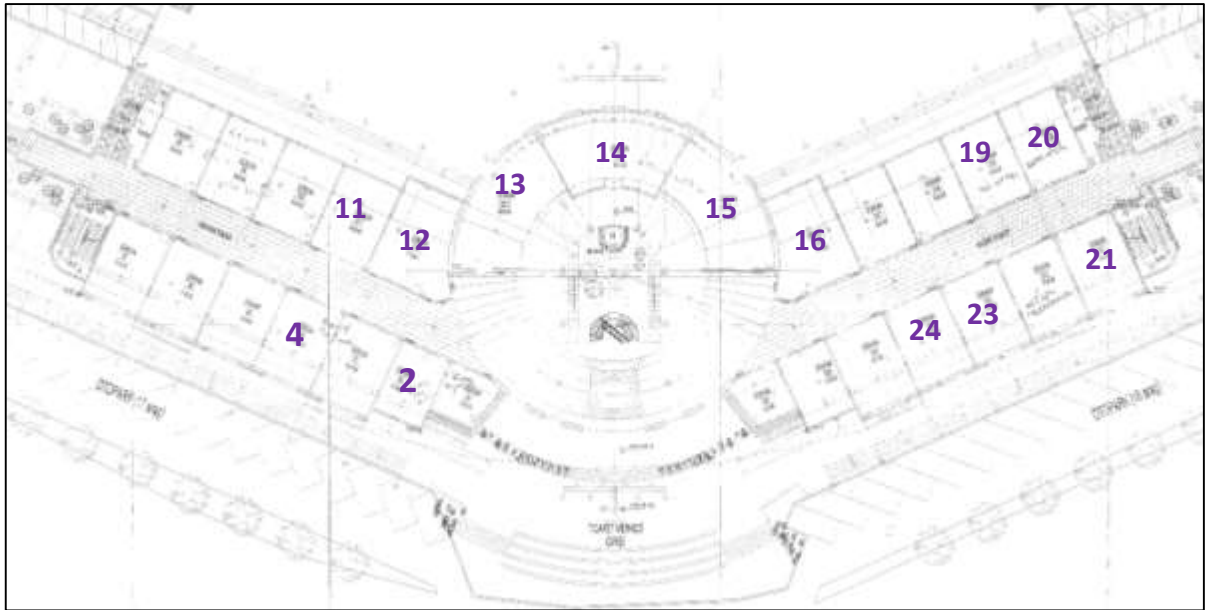
C2 BLOK 53 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN



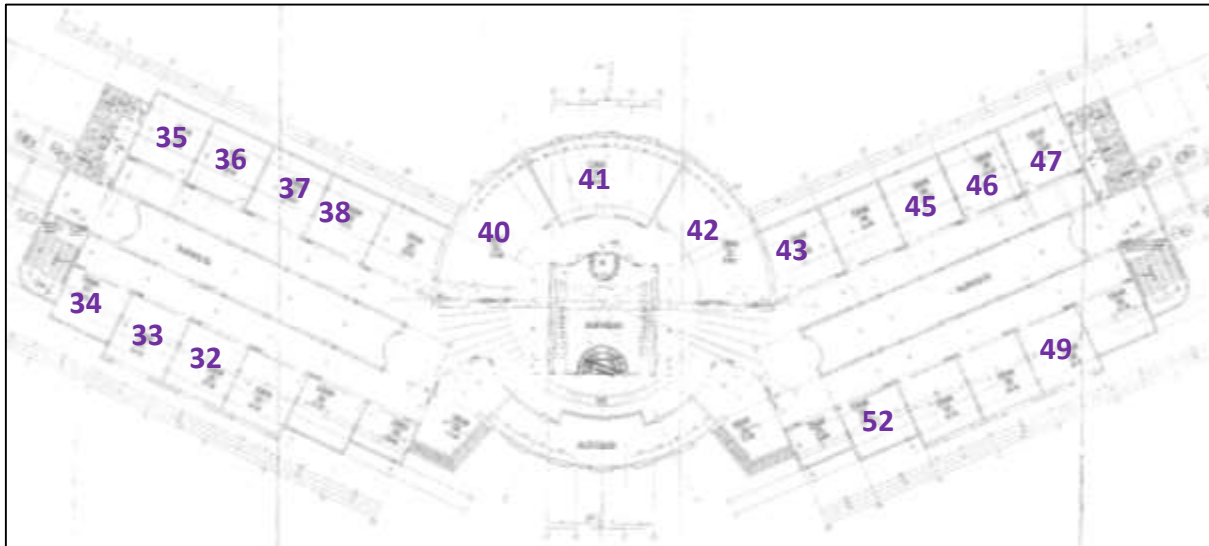
F BLOK (TİCARET)

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 çarşıda 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.

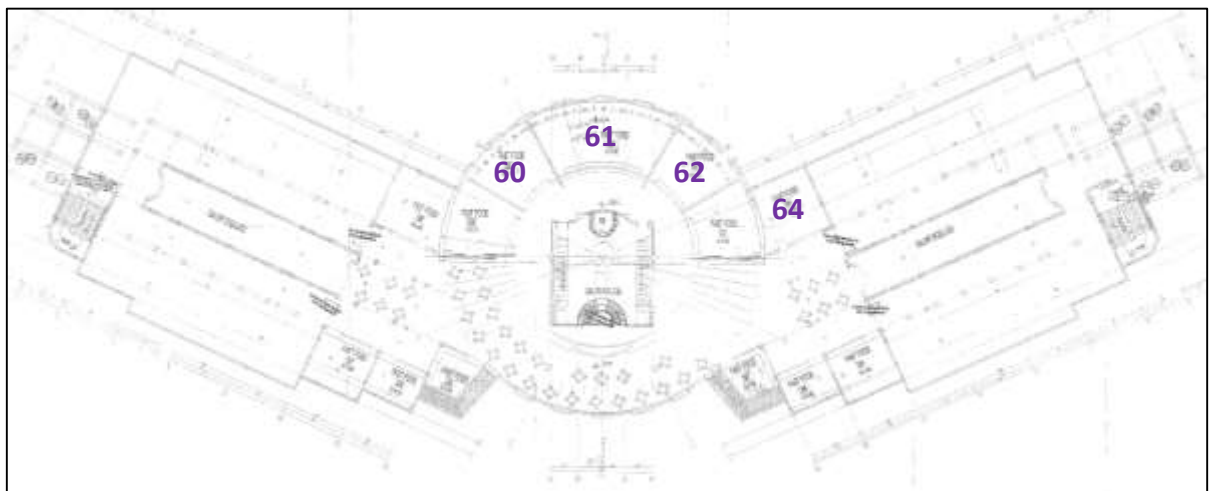




F BLOK ZEMİN KAT PLANI



F BLOK 1.KAT PLANI



F BLOK 2.KAT PLANI

TABLO. 25 F 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)
F	ZEMİN	2	DÜKKAN	41,38	44,18	SEVİL PARFÜMERİ	41,38	44,18
F	ZEMİN	4	DÜKKAN	57,85	61,12	ÜSKÜPLÜ	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	109,40
F	ZEMİN	15	DÜKKAN	97,59	108,06	BOŞ	97,59	108,06
F	ZEMİN	16	DÜKKAN	77,13	81,83	BOŞ	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	BOŞ	44,48	47,36
F	1	36	DÜKKAN	44,48	47,36	BOŞ	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	109,40
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)

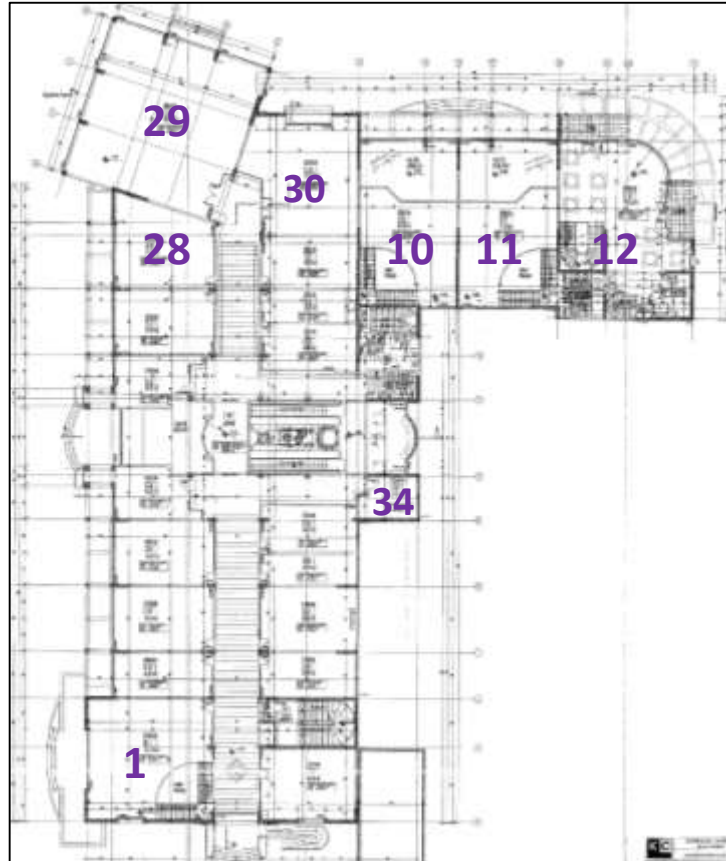
2 Bodrum+Zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı ticari bloktur. Süzer Bulvarı'na cepheli konumdaki blokta zemin katta 1-21, 1. katta 22-39 numaralı bağımsız bölümler olmak üzere toplam 39 adet ticari fonksiyonlu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katlarda otopark ve teknik alanlar yer almaktadır. 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 2 tanesinin (1.kat 28 ve 34 numaralı dükkanlar) 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. 26 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	36,60
G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	STARBUCKS	244,69	255,42	38,60
G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	424	461,04	KFC	424,00	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	BOŞ	75,11	81,70	-
G	1	29	DÜKKAN	242,4	252,86	ARMAĞAN 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

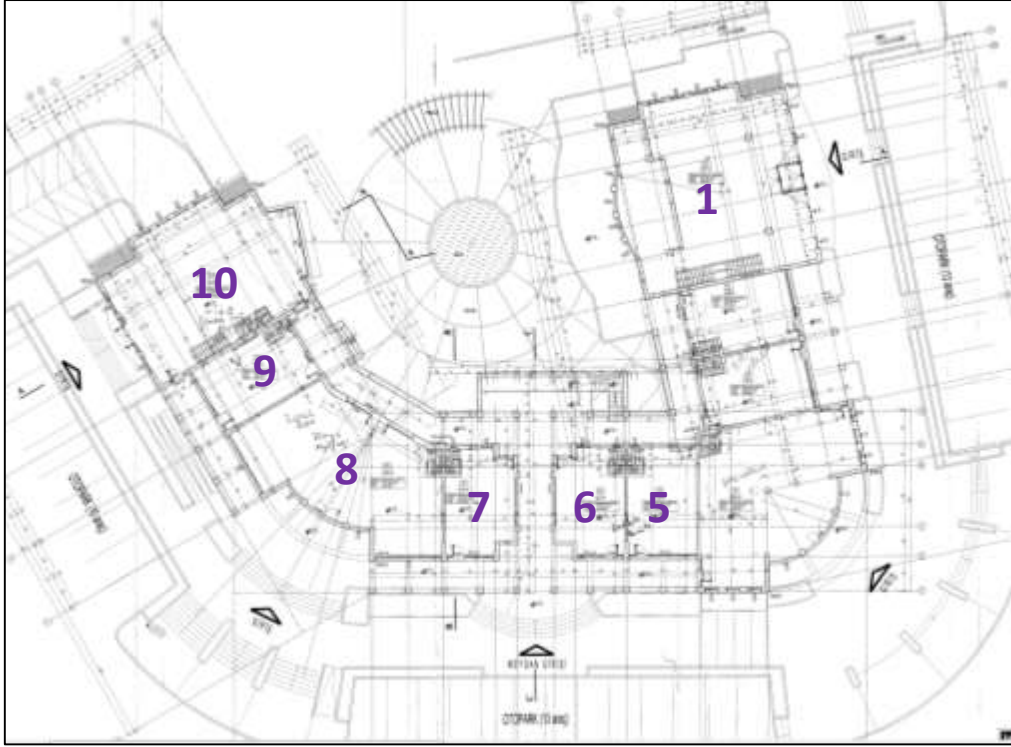
H BLOK (TİCARET)

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.

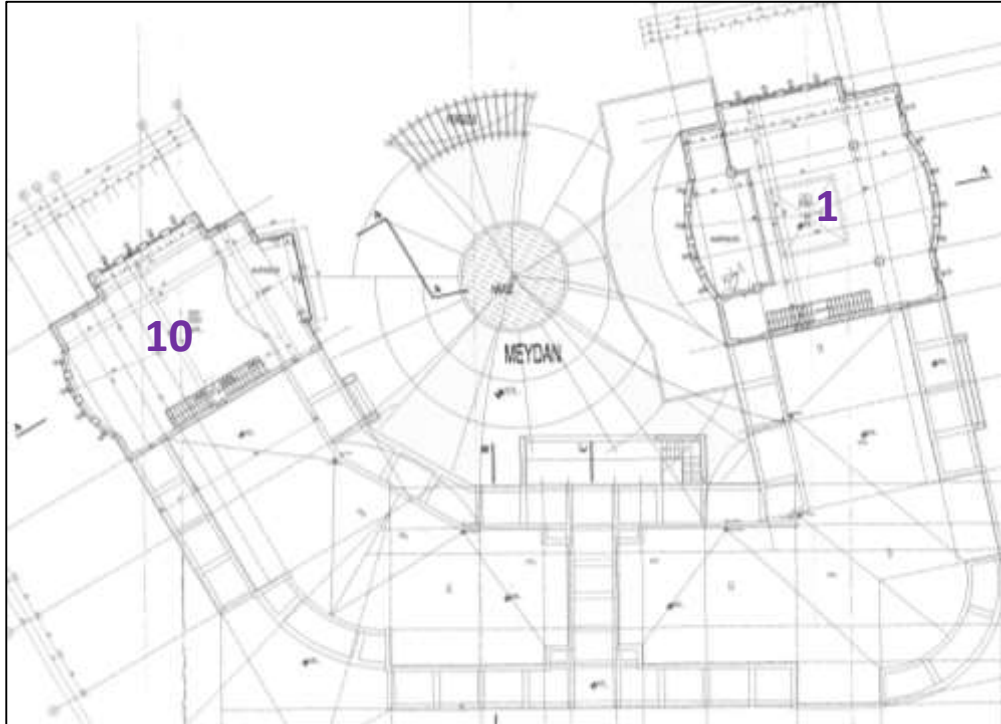


TABLO. 27 H Blok Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler

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	11,00
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 cephe 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 değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran 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 kitesine göre değişiklik göstermekte olup değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede özellikle aynı AVİM içerisinde satış ve kira değerleri araştırılmış, elde edilen piyasa verileri aşağıda verilmiştir.

Emsal 1: E blok giriş katta, ana girişin yanında konumlu, dışarıya cephesi bulunan 30 m² dükkanın (8 nolu B.B) 227.000 TL bedelle satıldığı ve aylık kira getirisinin 1.600 TL olduğu beyan edilmiştir. **(Birim satış değeri: 7.567 TL/m², Birim Kira Değeri: 53,33 TL/m²/Ay)** Turyap Bahçeşehir 1.Kısım Temsilciliği 212 669 17 70

Emsal 2: E blokta 1.katta konumlu, dışarıya cephesi 30 m² dükkanın (25 nolu B.B) 155.000 TL bedelle satıldığı ve aylık kira getirisinin 850 TL olduğu beyan edilmiştir. **(Birim satış değeri: 5.167 TL/m², Birim Kira Değeri: 28,33 TL/m²/Ay)** Turyap Bahçeşehir 1.Kısım Temsilciliği 212 669 17 70

Emsal 3: E blokta 1.katta konumlu, çarşı içine cephesi 18 m² dükkanın (33 nolu B.B) 115.000 TL bedelle satıldığı ve aylık kira getirisinin 500 TL olduğu beyan edilmiştir. **(Birim satış değeri: 6.390 TL/m², Birim Kira Değeri: 27,78 TL/m²/Ay)** Turyap Bahçeşehir 1.Kısım Temsilciliği 212 669 17 70

Emsal 4: G blokta 1.katta konumlu, dışarıya cephesi 66 m² dükkan (24 nolu B.B) 465.000 TL bedelle satılık olup aylık kira getirisinin 1.700 TL olduğu beyan edilmiştir. **(Birim satış değeri: 7.045 TL/m², Birim Kira Değeri: 25,76 TL/m²/Ay)** Remax Kom 212 669 53 30

Emsal 5: G blokta 1.katta konumlu, 50 m² dükkanın yaklaşık 2 ay önce 380.000 TL bedelle satıldığı ve aylık kira getirisinin 1.800 TL olduğu beyan edilmiştir. **(Birim satış değeri: 7.600 TL/m², Birim Kira Değeri: 36,00 TL/m²/Ay)** Remax Kom 212 669 53 30

Emsal 6: F blokta zemin katta konumlu, caddeye cepheli 58 m² dükkan (5 nolu B.B) 5.000 TL bedelle kiralıktır. Mevcut kiracısının 4.000 TL/Ay ödediği beyan edilmiştir. **(Mevcut Birim Kira Değeri: 68,97 TL/m²/Ay)** *Remax Kom 212 669 53 30*

Emsal 7: F blokta zemin katta konumlu, caddeye cepheli, 55 m² dükkan (22 nolu B.B) 1.000.000 TL bedelle satılık olup mevcut kiracısının 4.000 TL/Ay ödediği beyan edilmiştir. **(Birim satış değeri: 18.182 TL/m², Birim Kira Değeri: 72,73 TL/m²/Ay)** *Halis Özgen Emlak 212 669 93 93*

Emsal 8: E blokta 1. katta konumlu, çarşı içine cepheli 25 m² dükkan 140.000 TL bedelle acil olarak satılıktır. Aylık kira getirisinin 700 TL olduğu beyan edilmiştir. **(Birim satış değeri: 5.600 TL/m², Birim Kira Değeri: 28,00 TL/m²/Ay)** *Remax Kom 212 669 53 30*

Emsal 9: F Blok 1. katta konumlu 48 m² dışarıya cepheli dükkan (51 no'lu B.B.) 1.500 TL/Ay bedelle kiralıktır. Taşınmazın uzun zamandır boş olduğu ve istenilen fiyattan kiralanmadığı bilinmektedir. **(Birim Kira Değeri: 36,46 TL/m²)** *Sahibinden 532 356 86 85*

Emsal 10: F Blok 2. Katta yan yana bulunan 39 ve 25 m² dükkanlar (65 ve 66 nolu B.B.) için kira bedelleri 750'er TL olmakla birlikte, ikisinin birden kiralandığı takdirde toplamda 1.000 TL bedelle kiraya verilebileceği emlak ofisi tarafından beyan edilmiştir. Konu taşınmazların bulunduğu 2.katta faaliyet gösteren 1 adet dükkan bulunmakta olup dükkanların uzun zamandır boş olduğu ve istenilen fiyattan kiralanmadığı bilinmektedir. **(Birim Kira Değeri: 15,62 TL/m²)** *Ece Emlak 212 672 61 83*

Emsal 11: E blokta 1. katta konumlu, çarşı içine cepheli 33 m² dükkan (45 nolu B.B) aylık 1.000 TL bedelle kiralıktır. **(Birim Kira Değeri: 30,30 TL/m²)** *Arthur Miller Real Estate 212 608 13 44*

Emsal 12: E blokta 1. katta konumlu, dışarıya cepheli, 22 m² dükkan (49 nolu BB) aylık 700 TL bedelle kiralıktır. **(Birim Kira Değeri: 31,82 TL/m²)** *Turyap Bahçeşehir 1.Kısım Temsilciliği 212 669 17 70*

Emsal 13: E blokta giriş katta, çarşı girişinin sağında konumlu, dışarıya cepheli 51 m² dükkan aylık 3.500 TL bedelle kiralık olup pazarlıklı kira bedeli 3.000 TL olarak beyan edilmiştir. **(Birim Kira Değeri: 58,82 TL/m²)** *Turyap Bahçeşehir 1.Kısım Temsilciliği 212 669 17 70*

Emsal 14: E blokta 1. katta konumlu, çarşı içine cepheli 22 m² dükkan (37+38 nolu B.B) aylık 600 TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın uzun zamandır boş olduğu ve istenilen fiyattan kiralanmadığı bilinmektedir. **(Birim Kira Değeri: 27,27 TL/m²)** *Vizyon Emlak 212 669 60 76*

Emsal 15: F blokta 1. katta konumlu 46 m² dükkan aylık 1.000 TL bedelle kiralıktır. Konu dükkan tadilat gerektirir durumda olup 3 aylık tadilat süresi verilmiş ve bu sürede kira alınmayacağı beyan edilmiştir. **(Birim Kira Değeri: 21,74 TL/m²)** *Umman Gayrimenkul 212 777 98 85*

Emsal 16: E blokta 1. katta konumlu, dışarıya cepheli 30 m² dükkan (24 nolu B.B) yakın zamanda aylık 800 TL bedelle kiralanmıştır. **(Mevcut Birim Kira Değeri: 26,67 TL/m²/Ay)** *Turyap Bahçeşehir 1.Kısım Temsilciliği 212 669 17 70*

Emsal 17: E blokta 1. katta konumlu, dışarıya cepheli 51 m² dükkanın (23 nolu B.B) içinde uzun zamandır bulunan kiracının aylık 900 TL ödemekte olduğu öğrenilmiştir. **(Mevcut Birim Kira Değeri: 17,65 TL/m²/Ay)** *Turyap Bahçeşehir 1.Kısım Temsilciliği 212 669 17 70*

Emsal 18: E blok 2 bağımsız bölüm numaralı dükkanın (Zemin kat 166,44 m², asma kat 105,22 m² olmak üzere toplam 271,66 m² kullanım alanlı) 01.04.2014 tarihinde 2.400.000 TL bedelle satıldığı öğrenilmiştir. Dükkan Ahmet Taner Kışlalı Caddesi'ne cepheli olup eskiden Teknosa tarafından kullanılmakta olduğu görülmüştür. **(8.835 TL/m²)** *Pupa Gayrimenkul 0554 541 20 37*

-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.

MESKEN EMSALLERİ

Emsal 1: C2 blok 1.katta konumlu 3+1 135 m² kullanım alanlı daire 475.000 TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış Değeri: 3.519 TL/m²)** *3.CADDE GAYRİMENKUL 212 669 41 42*

Emsal 2: C2 blok zemin katta konumlu 3+1 145 m² kullanım alanlı daire 450.000 TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış Değeri: 3.103 TL/m²)** *REALTY WORLD GARDEN OF CITY 212 669 33 22*

Emsal 3: C2 blok 15.katta konumlu 3+1 145 m² kullanım alanlı dairenin Kasım 2014'te 460.000 TL bedelle satıldığı beyan edilmiştir. **(Birim Satış Değeri:3.172 TL/m²)** *Turyap Bahçeşehir 1.Kısım Temsilciliği 212 669 17 70*

Emsal 4: B blok 10.katta konumlu 3+1 145 m² kullanım alanlı daire 480.000 TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış Değeri: 3.310 TL/m²)** *ES LOCA GAYRİMENKUL 212 608 00 04*

Emsal 5: C1 blok 12.katta konumlu 3+1 137 m² kullanım alanlı daire 470.000 TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış Değeri: 3.431 TL/m²)** *PLATİN GAYRİMENKUL 541 327 94 80*

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 çarşılar da 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. Ticari ünitelerin kira ve satış değerleri belirlenirken, mevcut kullanım fonksiyonları, asma kat ve teras kullanımlarının değere olumlu etkisi dikkate alınarak hesaplamalar aşağıdaki şekilde yapılmıştır. Konu gayrimenkuller için kira ve satış değerleri piyasa verileri dikkate alınarak bağımsız bölüm bazında hesaplanmış ve aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Tablo. 28 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 /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)
265	6	A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	Kreş	398,34	452,11	7.250	3.277.798	34	15.500
265	6	A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	Dershane	398,34	452,11	6.000	2.712.660	30	13.500
265	6	D	ZEMİN	1	DÜKKAN	Boş	141,14	154,14	9.200	1.418.088	42	6.500
265	6	D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	Dermatoloji Kliniği	82,24	93,63	9.000	842.670	40	3.750
265	6	D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN		82,24	93,63	9.000	842.670	40	3.750
265	6	D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	Restoran	236,91	276,20	11.500	3.176.300	58	16.000
265	6	D	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	Restoran	82,24	93,63	9.750	912.893	43	4.000
265	6	D	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN		82,24	93,63	9.750	912.893	43	4.000
265	6	D	ZEMİN	7	DÜKKAN	Restoran	42,15	49,14	12.750	626.535	57	2.800
265	6	D	ZEMİN	8	DÜKKAN		42,16	49,14	12.750	626.535	57	2.800
265	6	D	ZEMİN	9	DÜKKAN	Pastane	174,87	189,10	10.500	1.985.550	42	8.000
265	6	E	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	Market	508,11	591,75	6.800	4.023.900	32	19.000
265	6	E	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	Oyuncak Mağazası	413,86	446,94	8.000	3.575.520	45	20.000
265	6	E	ZEMİN	5	DÜKKAN		49,97	55,04	8.750	481.600	45	2.500
265	6	E	1	27	DÜKKAN	Boş	94,27	103,25	2.300	237.475	15	1.500
265	6	E	1	35	DÜKKAN	Boş	44,30	46,64	3.600	167.904	21	1.000
265	6	E	1	44	DÜKKAN	Boş	32,20	35,32	3.900	137.748	23	800
TOPLAM							2.905,58	3.275,40		25.958.738		125.400

Tablo. 29 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 /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)
267	3	C2	17	53	MESKEN	Mesken	141,96	160,00	2.950	472.000	12	1.700
267	3	F	ZEMİN	2	DÜKKAN	Parfümeri	41,38	44,18	11.750	519.115	62	2.750
267	3	F	ZEMİN	4	DÜKKAN	Mücevherat	57,85	61,12	10.550	644.816	61	3.700
267	3	F	ZEMİN	11	DÜKKAN	Giyim Mağazası	56,92	60,16	9.750	586.560	38	2.300
267	3	F	ZEMİN	12	DÜKKAN		77,13	81,83	9.750	797.843	43	3.500
267	3	F	ZEMİN	13	DÜKKAN	Kuaför	97,59	108,06	5.500	594.330	31	3.300
267	3	F	ZEMİN	14	DÜKKAN	Boş	99,03	109,40	5.450	596.230	30	3.300
267	3	F	ZEMİN	15	DÜKKAN	Boş	97,59	108,06	5.500	594.330	31	3.300
267	3	F	ZEMİN	16	DÜKKAN	Boş	77,13	81,83	9.300	761.019	43	3.500
267	3	F	ZEMİN	19	DÜKKAN	Dekorasyon	56,92	60,16	6.500	391.040	33	2.000
267	3	F	ZEMİN	20	DÜKKAN	Boş	56,92	60,16	6.500	391.040	33	2.000
267	3	F	ZEMİN	21	DÜKKAN	Boş	57,85	61,12	6.400	391.168	45	2.750
267	3	F	ZEMİN	23	DÜKKAN	Boş	57,85	61,12	6.400	391.168	45	2.750
267	3	F	ZEMİN	24	DÜKKAN	Boş	57,85	61,12	6.400	391.168	45	2.750
267	3	F	1	32	DÜKKAN	Boş	45,41	48,32	4.200	202.944	26	1.250
267	3	F	1	33	DÜKKAN	Solaryum Merkezi	45,41	48,32	4.200	202.944	26	1.250
267	3	F	1	34	DÜKKAN		36,13	38,72	4.400	170.368	26	1.000
267	3	F	1	35	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.100	194.176	23	1.100
267	3	F	1	36	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.100	194.176	23	1.100
267	3	F	1	37	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.100	194.176	23	1.100
267	3	F	1	38	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.100	194.176	24	1.150
267	3	F	1	40	DÜKKAN	Giyim Mağazası	97,59	108,06	3.900	421.434	23	2.500
267	3	F	1	41	DÜKKAN	Boş	99,03	109,40	3.850	421.190	23	2.500
267	3	F	1	42	DÜKKAN	Boş	97,59	108,06	3.900	421.434	23	2.500
267	3	F	1	43	DÜKKAN	Boş	46,41	50,84	4.100	208.444	23	1.150
267	3	F	1	45	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.000	189.440	23	1.100
267	3	F	1	46	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.000	189.440	23	1.100
267	3	F	1	47	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.000	189.440	23	1.100
267	3	F	1	49	DÜKKAN	Boş	45,41	48,32	4.500	217.440	26	1.250
267	3	F	1	52	DÜKKAN	Boş	36,13	38,72	4.750	183.920	28	1.100
267	3	F	2	60	DÜKKAN	Boş	48,74	54,82	2.200	120.604	15	800
267	3	F	2	61	DÜKKAN	Boş	94,04	104,29	1.650	172.079	12	1.200
267	3	F	2	62	DÜKKAN	Boş	48,74	54,82	2.200	120.604	15	800
267	3	F	2	64	DÜKKAN	Boş	46,61	50,84	2.350	119.474	14	700
TOPLAM							2.132,57	2.313,37		11.849.729		65.350

Tablo. 30 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 /Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)
268	1	G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	Kafe	272,66	293,24	15.500	4.545.220	75	22.000
268	1	G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	Kafe	244,69	255,42	13.750	3.512.025	63	16.000
268	1	G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	Kafe	244,69	255,42	13.750	3.512.025	63	16.000
268	1	G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	Fast food	424,00	461,04	10.250	4.725.660	54	25.000
268	1	G	ZEMİN	18	DÜKKAN	Güzellik Salonu	28,46	31,04	11.000	341.440	64	2.000
268	1	G	ZEMİN	19	DÜKKAN		57,75	60,93	10.700	651.951	53	3.200
268	1	G	1	28	DÜKKAN	Boş	75,11	81,70	3.950	322.715	18	1.500
268	1	G	1	29	DÜKKAN	Oyuncak Mağazası	242,40	252,86	4.050	1.024.083	16	4.000
268	1	G	1	30	DÜKKAN		111,43	119,49	4.000	477.960	15	1.750
268	1	G	1	34	DÜKKAN	Boş	21,01	25,49	5.600	142.744	39	1.000
268	1	H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	Banka Şubesi	349,93	382,03	12.500	4.775.375	65	25.000
268	1	H	ZEMİN	5	DÜKKAN	Alkollü Cafe	47,39	50,34	17.000	855.780	89	4.500
268	1	H	ZEMİN	6	DÜKKAN		44,07	49,42	17.500	864.850	91	4.500
268	1	H	ZEMİN	7	DÜKKAN	Restoran	44,07	49,42	17.500	864.850	91	4.500
268	1	H	ZEMİN	8	DÜKKAN		138,80	144,81	15.750	2.280.758	83	12.000
268	1	H	ZEMİN	9	DÜKKAN	Pastane / Kafe	47,39	50,34	17.000	855.780	89	4.500
268	1	H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN		267,84	290,64	11.750	3.415.020	55	16.000
TOPLAM							2.661,69	2.853,63		33.168.236		163.450

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. 31 Kapitalizasyon Oranı (R0) Tespiti

EMSAL NO	BLOK	KAT NO	Alan (m ²)	Bağımsız Bölüm No	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Satış Değeri (TL)	R0
Emsal 1	E	GİRİŞ	30,00	8	1.600	227.000	0,085
Emsal 2	E	1.KAT	30,00	25	850	155.000	0,066
Emsal 3	E	1.KAT	18,00	33	500	115.000	0,052
Emsal 4	G	1.KAT	66,00	24	1.700	465.000	0,044
Emsal 5	G	1.KAT	50,00		1.800	380.000	0,057
Emsal 7	F	ZEMİN	55,00	22	4.000	1.000.000	0,048
Emsal 8	E	1.KAT	25,00		700	140.000	0,060

Yapılan piyasa analizi neticesinde çarşı içerisinde reel gayrimenkul alım-satım-kiralama piyasanın oluşmadığı kanaati oluşmuştur. Bölgede emlak ofisleri ile yapılan görüşmeler ve benzer çarşılarda gerçekleşen satış kiralama ilişkileri dikkate alındığında gayrimenkullerin likit olma riskine bağlı olarak kapitalizasyon oranının ortalama 0,065 olacağı kanaati oluşmuştur.

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

Tablo. 32 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	3.750	0,065	692.308
265	6	D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	3.750	0,065	692.308
265	6	D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	276,20	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	189,10	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
265	6	E	1	27	DÜKKAN	103,25	1.500	0,065	276.923
265	6	E	1	35	DÜKKAN	46,64	1.000	0,065	184.615
265	6	E	1	44	DÜKKAN	35,32	800	0,065	147.692
TOPLAM						3.275,40	125.400		23.150.769

Tablo. 33 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	C2	17	53	MESKEN	160,00	1.700	0,045	453.333
267	3	F	ZEMİN	2	DÜKKAN	44,18	2.750	0,065	507.692
267	3	F	ZEMİN	4	DÜKKAN	61,12	3.700	0,065	683.077
267	3	F	ZEMİN	11	DÜKKAN	60,16	2.300	0,065	424.615
267	3	F	ZEMİN	12	DÜKKAN	81,83	3.500	0,065	646.154
267	3	F	ZEMİN	13	DÜKKAN	108,06	3.300	0,065	609.231
267	3	F	ZEMİN	14	DÜKKAN	109,40	3.300	0,065	609.231
267	3	F	ZEMİN	15	DÜKKAN	108,06	3.300	0,065	609.231
267	3	F	ZEMİN	16	DÜKKAN	81,83	3.500	0,065	646.154
267	3	F	ZEMİN	19	DÜKKAN	60,16	2.000	0,065	369.231
267	3	F	ZEMİN	20	DÜKKAN	60,16	2.000	0,065	369.231
267	3	F	ZEMİN	21	DÜKKAN	61,12	2.750	0,065	507.692
267	3	F	ZEMİN	23	DÜKKAN	61,12	2.750	0,065	507.692
267	3	F	ZEMİN	24	DÜKKAN	61,12	2.750	0,065	507.692
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	109,40	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						2.313,37	65.350		12.204.103

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)
268	1	G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	293,24	22.000	0,065	4.061.538
268	1	G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	16.000	0,065	2.953.846
268	1	G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	16.000	0,065	2.953.846
268	1	G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	25.000	0,065	4.615.385
268	1	G	ZEMİN	18	DÜKKAN	31,04	2.000	0,065	369.231
268	1	G	ZEMİN	19	DÜKKAN	60,93	3.200	0,065	590.769
268	1	G	1	28	DÜKKAN	81,70	1.500	0,065	276.923
268	1	G	1	29	DÜKKAN	252,86	4.000	0,065	738.462
268	1	G	1	30	DÜKKAN	119,49	1.750	0,065	323.077
268	1	G	1	34	DÜKKAN	25,49	1.000	0,065	184.615
268	1	H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	25.000	0,065	4.615.385
268	1	H	ZEMİN	5	DÜKKAN	50,34	4.500	0,065	830.769
268	1	H	ZEMİN	6	DÜKKAN	49,42	4.500	0,065	830.769
268	1	H	ZEMİN	7	DÜKKAN	49,42	4.500	0,065	830.769
268	1	H	ZEMİN	8	DÜKKAN	144,81	12.000	0,065	2.215.385
268	1	H	ZEMİN	9	DÜKKAN	50,34	4.500	0,065	830.769
268	1	H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	290,64	16.000	0,065	2.953.846
TOPLAM						2.853,63	163.450		30.175.385

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. 35 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	3.277.798	2.861.538	3.250.000
265	6	A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	452,11	2.712.660	2.492.308	2.750.000
265	6	D	ZEMİN	1	DÜKKAN	154,14	1.418.088	1.200.000	1.400.000
265	6	D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	842.670	692.308	830.000
265	6	D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	842.670	692.308	830.000
265	6	D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	276,20	3.176.300	2.953.846	3.100.000
265	6	D	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	912.893	738.462	900.000
265	6	D	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN	93,63	912.893	738.462	900.000
265	6	D	ZEMİN	7	DÜKKAN	49,14	626.535	516.923	620.000
265	6	D	ZEMİN	8	DÜKKAN	49,14	626.535	516.923	620.000
265	6	D	ZEMİN	9	DÜKKAN	189,10	1.985.550	1.476.923	1.850.000
265	6	E	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	591,75	4.023.900	3.507.692	3.800.000
265	6	E	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	446,94	3.575.520	3.692.308	3.600.000
265	6	E	ZEMİN	5	DÜKKAN	55,04	481.600	461.538	480.000
265	6	E	1	27	DÜKKAN	103,25	237.475	276.923	250.000
265	6	E	1	35	DÜKKAN	46,64	167.904	184.615	170.000
265	6	E	1	44	DÜKKAN	35,32	137.748	147.692	140.000
TOPLAM						3.275,40	25.958.738	23.150.769	25.490.000

Tablo. 36 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	4.545.220	4.061.538	4.500.000
268	1	G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	3.512.025	2.953.846	3.500.000
268	1	G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	255,42	3.512.025	2.953.846	3.500.000
268	1	G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	461,04	4.725.660	4.615.385	4.650.000
268	1	G	ZEMİN	18	DÜKKAN	31,04	341.440	369.231	350.000
268	1	G	ZEMİN	19	DÜKKAN	60,93	651.951	590.769	640.000
268	1	G	1	28	DÜKKAN	81,70	322.715	276.923	320.000
268	1	G	1	29	DÜKKAN	252,86	1.024.083	738.462	1.000.000
268	1	G	1	30	DÜKKAN	119,49	477.960	323.077	470.000
268	1	G	1	34	DÜKKAN	25,49	142.744	184.615	142.000
268	1	H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	382,03	4.775.375	4.615.385	4.600.000
268	1	H	ZEMİN	5	DÜKKAN	50,34	855.780	830.769	850.000
268	1	H	ZEMİN	6	DÜKKAN	49,42	864.850	830.769	850.000
268	1	H	ZEMİN	7	DÜKKAN	49,42	864.850	830.769	850.000
268	1	H	ZEMİN	8	DÜKKAN	144,81	2.280.758	2.215.385	2.250.000
268	1	H	ZEMİN	9	DÜKKAN	50,34	855.780	830.769	850.000
268	1	H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	290,64	3.415.020	2.953.846	3.350.000
TOPLAM						2.853,63	33.168.236	30.175.385	32.672.000

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)
267	3	C2	17	53	MESKEN	160,00	472.000	453.333	460.000
267	3	F	ZEMİN	2	DÜKKAN	44,18	519.115	507.692	520.000
267	3	F	ZEMİN	4	DÜKKAN	61,12	644.816	683.077	645.000
267	3	F	ZEMİN	11	DÜKKAN	60,16	586.560	424.615	585.000
267	3	F	ZEMİN	12	DÜKKAN	81,83	797.843	646.154	794.000
267	3	F	ZEMİN	13	DÜKKAN	108,06	594.330	609.231	600.000
267	3	F	ZEMİN	14	DÜKKAN	109,40	596.230	609.231	600.000
267	3	F	ZEMİN	15	DÜKKAN	108,06	594.330	609.231	600.000
267	3	F	ZEMİN	16	DÜKKAN	81,83	761.019	646.154	750.000
267	3	F	ZEMİN	19	DÜKKAN	60,16	391.040	369.231	390.000
267	3	F	ZEMİN	20	DÜKKAN	60,16	391.040	369.231	390.000
267	3	F	ZEMİN	21	DÜKKAN	61,12	391.168	507.692	410.000
267	3	F	ZEMİN	23	DÜKKAN	61,12	391.168	507.692	410.000
267	3	F	ZEMİN	24	DÜKKAN	61,12	391.168	507.692	410.000
267	3	F	1	32	DÜKKAN	48,32	202.944	230.769	220.000
267	3	F	1	33	DÜKKAN	48,32	202.944	230.769	220.000
267	3	F	1	34	DÜKKAN	38,72	170.368	184.615	180.000
267	3	F	1	35	DÜKKAN	47,36	194.176	203.077	195.000
267	3	F	1	36	DÜKKAN	47,36	194.176	203.077	195.000
267	3	F	1	37	DÜKKAN	47,36	194.176	203.077	195.000
267	3	F	1	38	DÜKKAN	47,36	194.176	212.308	195.000
267	3	F	1	40	DÜKKAN	108,06	421.434	461.538	420.000
267	3	F	1	41	DÜKKAN	109,40	421.190	461.538	420.000
267	3	F	1	42	DÜKKAN	108,06	421.434	461.538	420.000
267	3	F	1	43	DÜKKAN	50,84	208.444	212.308	210.000
267	3	F	1	45	DÜKKAN	47,36	189.440	203.077	190.000
267	3	F	1	46	DÜKKAN	47,36	189.440	203.077	190.000
267	3	F	1	47	DÜKKAN	47,36	189.440	203.077	190.000
267	3	F	1	49	DÜKKAN	48,32	217.440	230.769	220.000
267	3	F	1	52	DÜKKAN	38,72	183.920	203.077	185.000
267	3	F	2	60	DÜKKAN	54,82	120.604	147.692	125.000
267	3	F	2	61	DÜKKAN	104,29	172.079	221.538	175.000
267	3	F	2	62	DÜKKAN	54,82	120.604	147.692	125.000
267	3	F	2	64	DÜKKAN	50,84	119.474	129.231	120.000
TOPLAM						2.313,37	11.849.729	12.204.103	11.954.000

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

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

Değerleme konusu 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 almakta olup konu taşınmazların portföye dahil edilme nitelikleri ile fiili kullanım nitelikleri arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. 268 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaz üzerinde 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 düzeltilmesi gerekmektedir. Mevcut durumu gösterir cins tashihinin Tapu Müdürlüğünde yapılmasına engel herhangi bir husus bulunmamaktadır. Söz konusu hususun, konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir engel teşkil etmediği 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 65 adet ticari ünite, 2 adet villa ve 1 adet meskenin satış değerlerinin takdirine ilişkin değerlendirme çalışmasının nihai toplam değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bağımsız bölüm bazında tahmin ve takdir edilen kira ve satış değerleri tabloları rapor ekinde sunulmuştur.

TABLO. 38 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	17 ADET	605.577 / 2.028.296	2.905,58	3.275,40	125.400	25.490.000	30.078.200
267	3	C2-F	34 ADET	362.871 / 1.154.660	2.132,57	2.313,37	65.350	11.954.000	14.027.520
268	1	G-H	17 ADET	582.101 / 1.937.058	2.661,69	2.853,63	163.450	32.672.000	38.552.960
TOPLAM			68 ADET		7.699,84	8.442,40	354.200	70.116.000	82.658.680

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KATMA DEĞER VERGİSİ HARİÇ, TL

70.116.000.-TL (YETMİŞMİLYONÜZONALTIBİN TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.

DİDEM ÖZTÜRK

Harita Yüksek Mühendisi
SPK LİSANS NO: 402394
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

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



10. RAPOR EKLERİ
SONUÇ DEĞER TABLOLARI
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	Aylık Kira Değeri (TL)	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	92.094 / 2.028.296	15.500	3.250.000	3.835.000
A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	92.094 / 2.028.296	13.500	2.750.000	3.245.000
D	ZEMİN	1	DÜKKAN	141,14	154,14	36.657 / 2.028.296	6.500	1.400.000	1.652.000
D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	22.364 / 2.028.296	3.750	830.000	979.400
D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	22.041 / 2.028.296	3.750	830.000	979.400
D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	236,91	276,2	61.216 / 2.028.296	16.000	3.100.000	3.658.000
D	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	22.045 / 2.028.296	4.000	900.000	1.062.000
D	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	22.333 / 2.028.296	4.000	900.000	1.062.000
D	ZEMİN	7	DÜKKAN	42,15	49,14	11.130 / 2.028.296	2.800	620.000	731.600
D	ZEMİN	8	DÜKKAN	42,16	49,14	11.130 / 2.028.296	2.800	620.000	731.600
D	ZEMİN	9	DÜKKAN	174,87	189,1	44.971 / 2.028.296	8.000	1.850.000	2.183.000
E	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	508,11	591,75	77.501 / 2.028.296	19.000	3.800.000	4.484.000
E	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	413,86	446,94	58.535 / 2.028.296	20.000	3.600.000	4.248.000
E	ZEMİN	5	DÜKKAN	49,97	55,04	7.209 / 2.028.296	2.500	480.000	566.400
E	1	27	DÜKKAN	94,27	103,25	13.523 / 2.028.296	1.500	250.000	295.000
E	1	35	DÜKKAN	44,3	46,64	6.108 / 2.028.296	1.000	170.000	200.600
E	1	44	DÜKKAN	32,2	35,32	4.626 / 2.028.296	800	140.000	165.200
TOPLAM				2.905,58	3.275,40	605.577 / 2.028.296	125.400	25.490.000	30.078.200

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	Aylık Kira Değeri (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	42.900 / 1.937.058	22.000	4.500.000	5.310.000
G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	37.367 / 1.937.058	16.000	3.500.000	4.130.000
G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	37.367 / 1.937.058	16.000	3.500.000	4.130.000
G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	424	461,04	67.449 / 1.937.058	25.000	4.650.000	5.487.000
G	ZEMİN	18	DÜKKAN	28,46	31,04	4.541 / 1.937.058	2.000	350.000	413.000
G	ZEMİN	19	DÜKKAN	57,75	60,93	8.914 / 1.937.058	3.200	640.000	755.200
G	1	28	DÜKKAN	75,11	81,70	11.952 / 1.937.058	1.500	320.000	377.600
G	1	29	DÜKKAN	242,4	252,86	36.993 / 1.937.058	4.000	1.000.000	1.180.000
G	1	30	DÜKKAN	111,43	119,49	17.481 / 1.937.058	1.750	470.000	554.600
G	1	34	DÜKKAN	21,01	25,49	3.729 / 1.937.058	1.000	142.000	167.560
H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	117.729 / 1.937.058	25.000	4.600.000	5.428.000
H	ZEMİN	5	DÜKKAN	47,39	50,34	15.513 / 1.937.058	4.500	850.000	1.003.000
H	ZEMİN	6	DÜKKAN	44,07	49,42	15.230 / 1.937.058	4.500	850.000	1.003.000
H	ZEMİN	7	DÜKKAN	44,07	49,42	15.230 / 1.937.058	4.500	850.000	1.003.000
H	ZEMİN	8	DÜKKAN	138,80	144,81	44.627 / 1.937.058	12.000	2.250.000	2.655.000
H	ZEMİN	9	DÜKKAN	47,39	50,34	15.513 / 1.937.058	4.500	850.000	1.003.000
H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	89.566 / 1.937.058	16.000	3.350.000	3.953.000
TOPLAM				2.661,69	2.853,63	582.101 / 1.937.058	163.450	32.672.000	38.552.960

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	Aylık Kira Değeri (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	*K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
C2	17	53	MESKEN	141,96	160,00	5.295 / 1.154.660	1.700	460.000	464.600
F	ZEMİN	2	DÜKKAN	41,38	44,18	7.336 / 1.154.660	2.750	520.000	613.600
F	ZEMİN	4	DÜKKAN	57,85	61,12	10.149 / 1.154.660	3.700	645.000	761.100
F	ZEMİN	11	DÜKKAN	56,92	60,16	9.990 / 1.154.660	2.300	585.000	690.300
F	ZEMİN	12	DÜKKAN	77,13	81,83	13.588 / 1.154.660	3.500	794.000	936.920
F	ZEMİN	13	DÜKKAN	97,59	108,06	17.944 / 1.154.660	3.300	600.000	708.000
F	ZEMİN	14	DÜKKAN	99,03	109,4	18.167 / 1.154.660	3.300	600.000	708.000
F	ZEMİN	15	DÜKKAN	97,59	108,06	17.944 / 1.154.660	3.300	600.000	708.000
F	ZEMİN	16	DÜKKAN	77,13	81,83	13.588 / 1.154.660	3.500	750.000	885.000
F	ZEMİN	19	DÜKKAN	56,92	60,16	9.990 / 1.154.660	2.000	390.000	460.200
F	ZEMİN	20	DÜKKAN	56,92	60,16	9.990 / 1.154.660	2.000	390.000	460.200
F	ZEMİN	21	DÜKKAN	57,85	61,12	10.149 / 1.154.660	2.750	410.000	483.800
F	ZEMİN	23	DÜKKAN	57,85	61,12	10.149 / 1.154.660	2.750	410.000	483.800
F	ZEMİN	24	DÜKKAN	57,85	61,12	10.149 / 1.154.660	2.750	410.000	483.800
F	1	32	DÜKKAN	45,41	48,32	8.024 / 1.154.660	1.250	220.000	259.600
F	1	33	DÜKKAN	45,41	48,32	8.024 / 1.154.660	1.250	220.000	259.600
F	1	34	DÜKKAN	36,13	38,72	6.430 / 1.154.660	1.000	180.000	212.400
F	1	35	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.100	195.000	230.100
F	1	36	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.100	195.000	230.100
F	1	37	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.100	195.000	230.100
F	1	38	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.150	195.000	230.100
F	1	40	DÜKKAN	97,59	108,06	17.944 / 1.154.660	2.500	420.000	495.600
F	1	41	DÜKKAN	99,03	109,4	18.167 / 1.154.660	2.500	420.000	495.600
F	1	42	DÜKKAN	97,59	108,06	17.944 / 1.154.660	2.500	420.000	495.600
F	1	43	DÜKKAN	46,41	50,84	8.442 / 1.154.660	1.150	210.000	247.800
F	1	45	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.100	190.000	224.200
F	1	46	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.100	190.000	224.200
F	1	47	DÜKKAN	44,48	47,36	7.864 / 1.154.660	1.100	190.000	224.200
F	1	49	DÜKKAN	45,41	48,32	8.024 / 1.154.660	1.250	220.000	259.600
F	1	52	DÜKKAN	36,13	38,72	6.430 / 1.154.660	1.100	185.000	218.300
F	2	60	DÜKKAN	48,74	54,82	9.103 / 1.154.660	800	125.000	147.500
F	2	61	DÜKKAN	94,04	104,29	17.318 / 1.154.660	1.200	175.000	206.500
F	2	62	DÜKKAN	48,74	54,82	9.103 / 1.154.660	800	125.000	147.500
F	2	64	DÜKKAN	46,61	50,84	8.442 / 1.154.660	700	120.000	141.600
TOPLAM				2.132,57	2.313,37	362.871 / 1.154.660	65.350	11.954.000	14.027.520

* C2 Bloкта yer alan 53 bağımsız bölüm numaralı mesken için K.D.V. oranı %1, diğer taşınmazların tamamı için %18 olarak alınmıştır.