

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KASIM 2014
2014_400_095/1_REV


HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



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	8
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. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	11
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	12
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	34
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	34
5.2. EKONOMİK VERİLER	34
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	38
5.4. BÖLGE VERİLERİ	46
5.4.2. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ	47
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	49
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	49
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	49
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	51
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	51
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	51
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	52
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	63
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	63
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	65
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	66
10. RAPOR EKLERİ	67
SONUÇ DEĞER TABLOLARI	67

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 değerlendirme 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	: 01.07.2014
DEĞERLEME TARİHİ	: 14.07.2014
RAPORUN TARİHİ	: 03.11.2014
RAPOR NUMARASI	: 2014_400_095/1_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.
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. Rıfık Tongür 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	: Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Esentepe Mah. Büyükdere Cad. NO:147 K:8 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 piyasa değerinin tespiti amacıyla değerlendirme raporu hazırlanmış olup müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 Tapu Sicil Kayıtları

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ	:	HOŞDERE
KÖYÜ	:	-
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

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. 2 267 Ada 3 Parsel Tapu Sicil Kayıtları

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ	: HOŞDERE
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKLİ	: 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

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

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tablo. 3 268 Ada 1 Parsel Tapu Sicil Kayıtları

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ	: HOŞDERE
KÖYÜ	: -
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

	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	TARİH	YEVMIYE	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

Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 14.07.2014 tarihinde alınan TAKBİS belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Tablo. 4 265 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. (15.11.2012/13067)
D	3	(yıllığı 96.000 TL'den 5 yıllığına Evrim Pınar Güzel Sağlık Hiz. Tic. A.Ş. lehine kira şerhi
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. 5 267 Ada 3 Parsel Tapu Takyidat Bilgileri

ANA GAYRİMENKUL TAKYİDAT BİLGİLERİ		
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	267
PARSEL NO	:	3
BEYANLAR HANESİ	:	* Yönetim Planı (16.09.2005) * Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (30.06.2011/7232) * Kat Mülkiyetine çevrilmiştir. (06.06.2012/6353)
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. (Başlama Tarihi:09.11.2007 Bitiş Tarihi 16.10.2106-Süre:99 Yıl) (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. 6 268 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	:	* 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 TARİH 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 GAYRİMENKUL KİRALAMA VE YÖNETİM HİZMETLERİ 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 11.07.2014 tarih 67507953-310.05-2538-6897 sayılı yazılara göre;

267 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli "07.02.2003 onay tarihli Bahçeşehir, Sivaz-Yeşiltepe Mevkii, Dereköy Çiftliği Mevkii Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret + Konut alanında kalmakta olup, Ticaret

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

+ 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:0.5 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. 7 Yapı 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.

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 07.02.2003 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli, Başakşehir, Sıvat, Yeşiltepe Mevki, Dereköy Çiftliği Mevki Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup Ticaret + Konut fonksiyonlu tanımlanmıştır.

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

Değerleme 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. Rapora konu 68 adet bağımsız bölümün tapu sicilinde kayıtlı nitelikleri dükkan olduğundan bina nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. 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 perakende ticaret yapan mağazalar, konutlar ve villa tipi (çoğu ticari amaçlı kullanılan) yapılaşmalar bulunmaktadır.



KONUM KROKİSİ

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.

Taşınmazların bulunduğu mevkide 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.



TABLO. 8 Bazı Merkezlere Kuşuçu Uzaklıkları

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

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılırsa Projeyle 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.

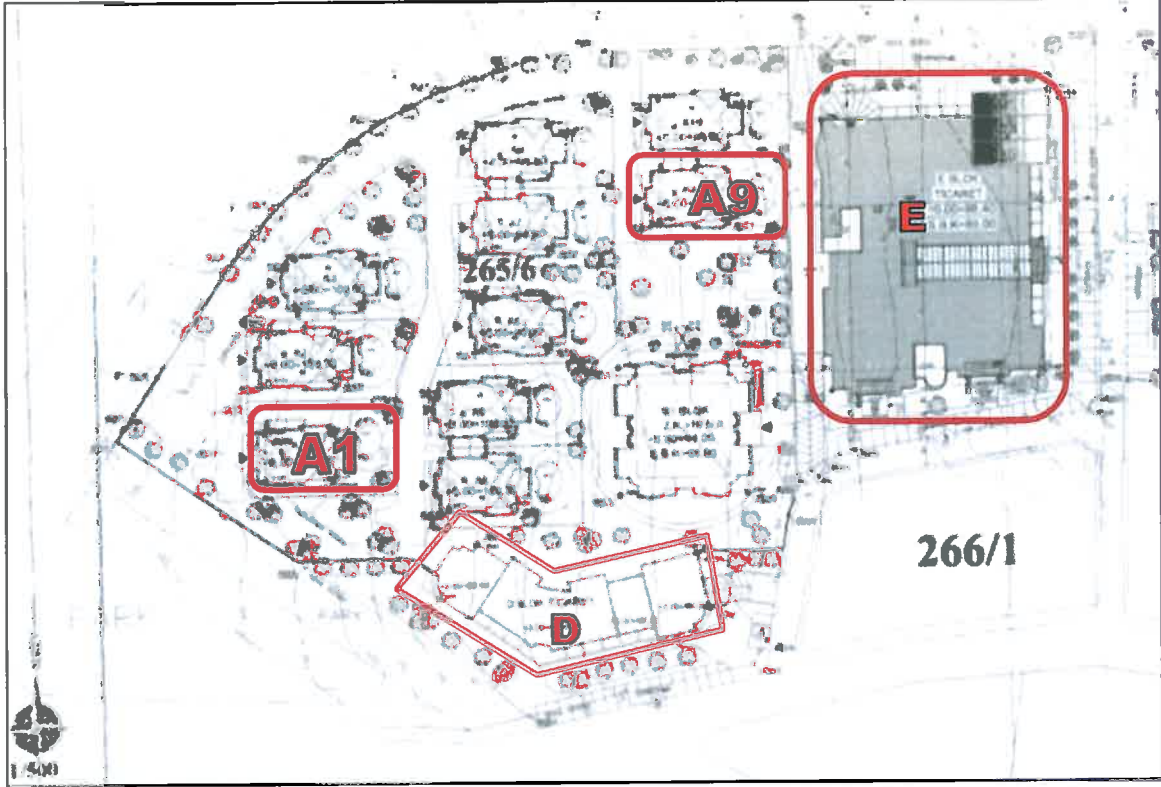
Değerleme çalışması, proje dahilinde Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 2 adet villa, 1 adet konut ve 65 adet ticari ünite olmak üzere toplam 68 adet bağımsız bölümün güncel satış değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Blokların konumları Başakşehir İlçesi Tapu Müdürlüğü ve Belediyesi arşivlerinde incelenen 07.09.2005 tarih, 729 sayılı onaylı mimari projesindeki vaziyet planından teyit edilmiştir.


TABLO. 9 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

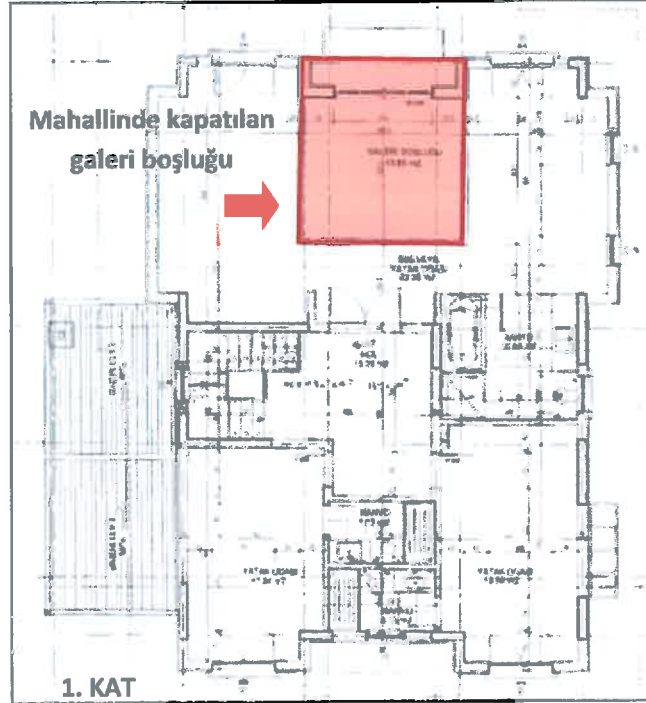
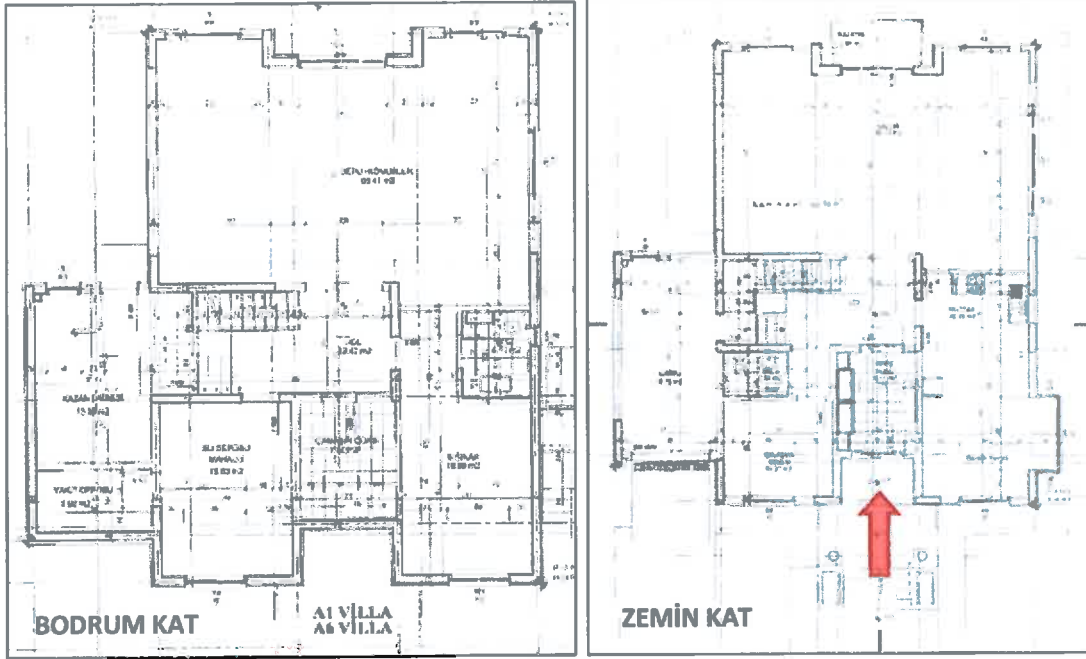
Bodrum+Zemin+1 normal kat + çatı piyesinden meydana gelmekte olup müstakil bahçeli villa tipi bloklardır. A1 Blok Neşe Erberk Anaokulu, A9 blok Uğur Dershaneleri olarak kullanılmakta olup mahallinde kullanım amacına yönelik iç mekan değişiklikleri yapıldığı tespit edilmiştir.

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



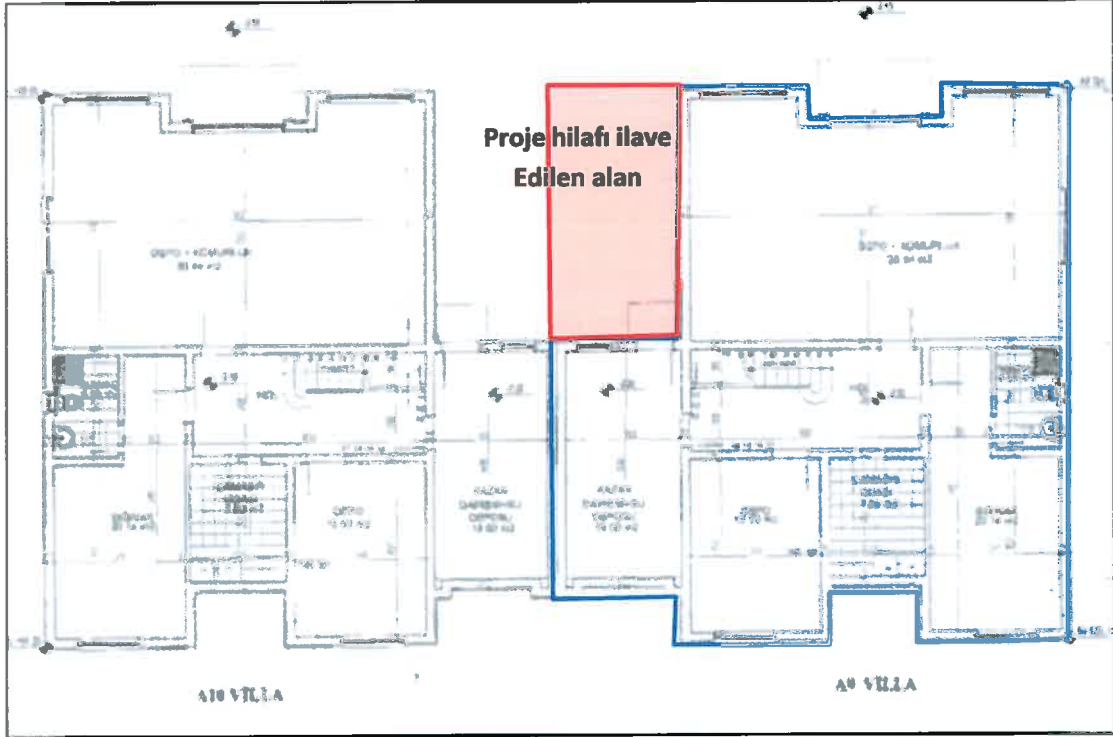
TABLO. 10 A1 Blok Kat Alanları

KAT	PROJE ALANI (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
BODRUM	156,56	156,56
ZEMİN	162,68	162,68
1.KAT	132,87	148,87
ÇATI KATI	-	145,60
TOPLAM	452,11	613,71

A9 BLOK DIŞ MEKAN



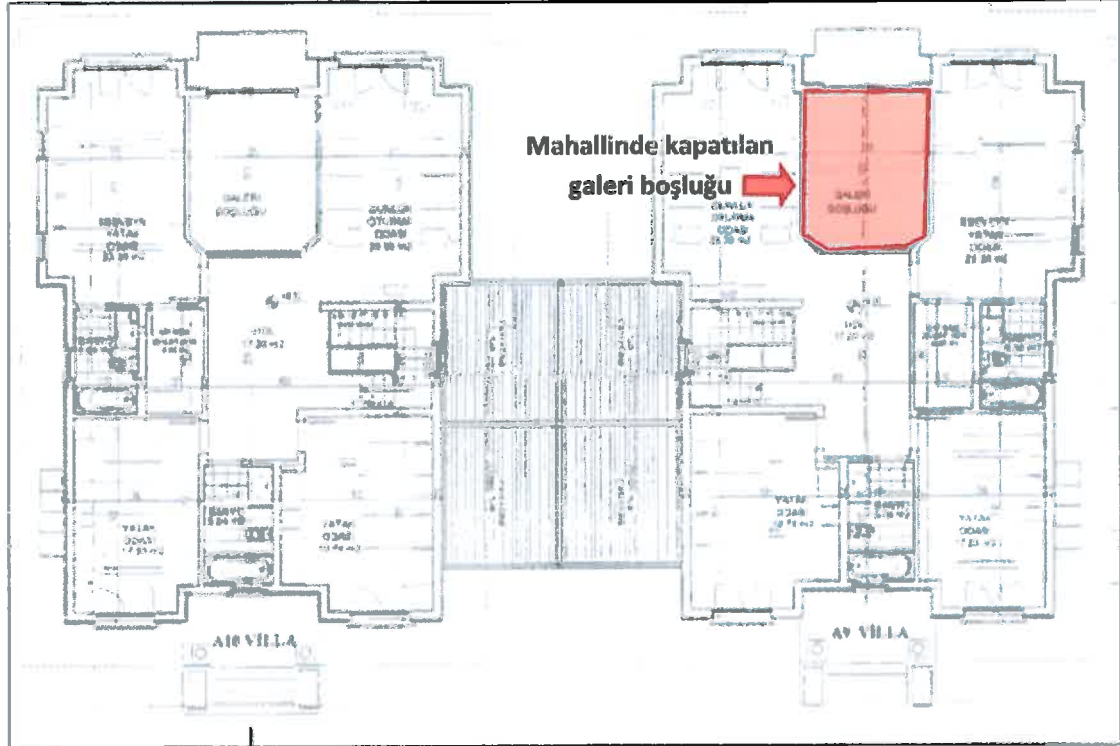
A9 BLOK KAT PLANLARI



A9 BLOK BODRUM KAT PLANI



A9 BLOK ZEMİN KAT PLANI



A9 BLOK 1.NORMAL KAT

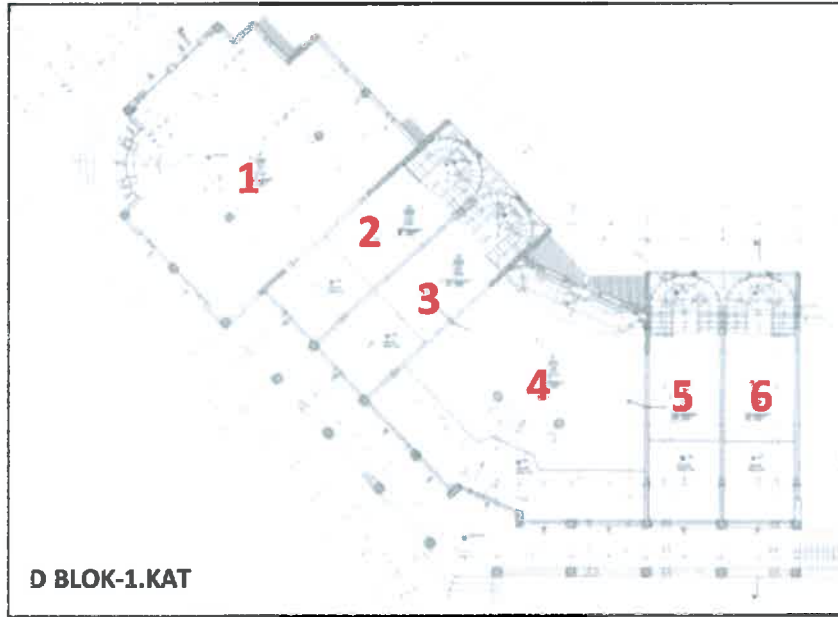
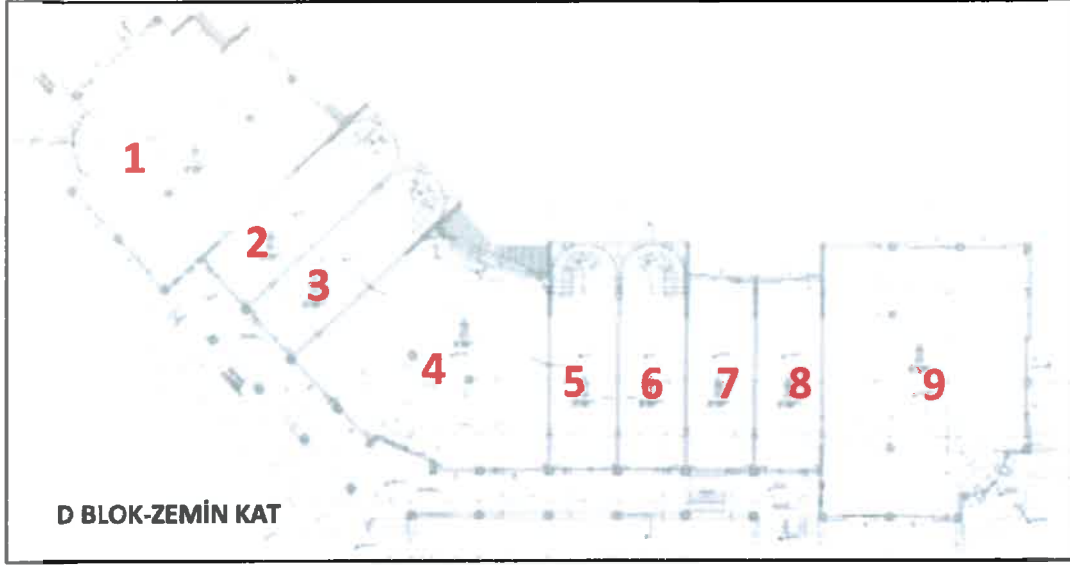
TABLO. 11 A9 Blok Kat Alanları

KAT	PROJE ALANI (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
BODRUM	156,56	176,56
ZEMİN	162,68	162,68
1.KAT	132,87	148,87
ÇATI KATI	-	145,60
TOPLAM	452,11	633,71

D BLOK (TİCARET)

Bodrum+Zemin+1 normal kattan meydana gelen ticari bloktur. Esişehir-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.





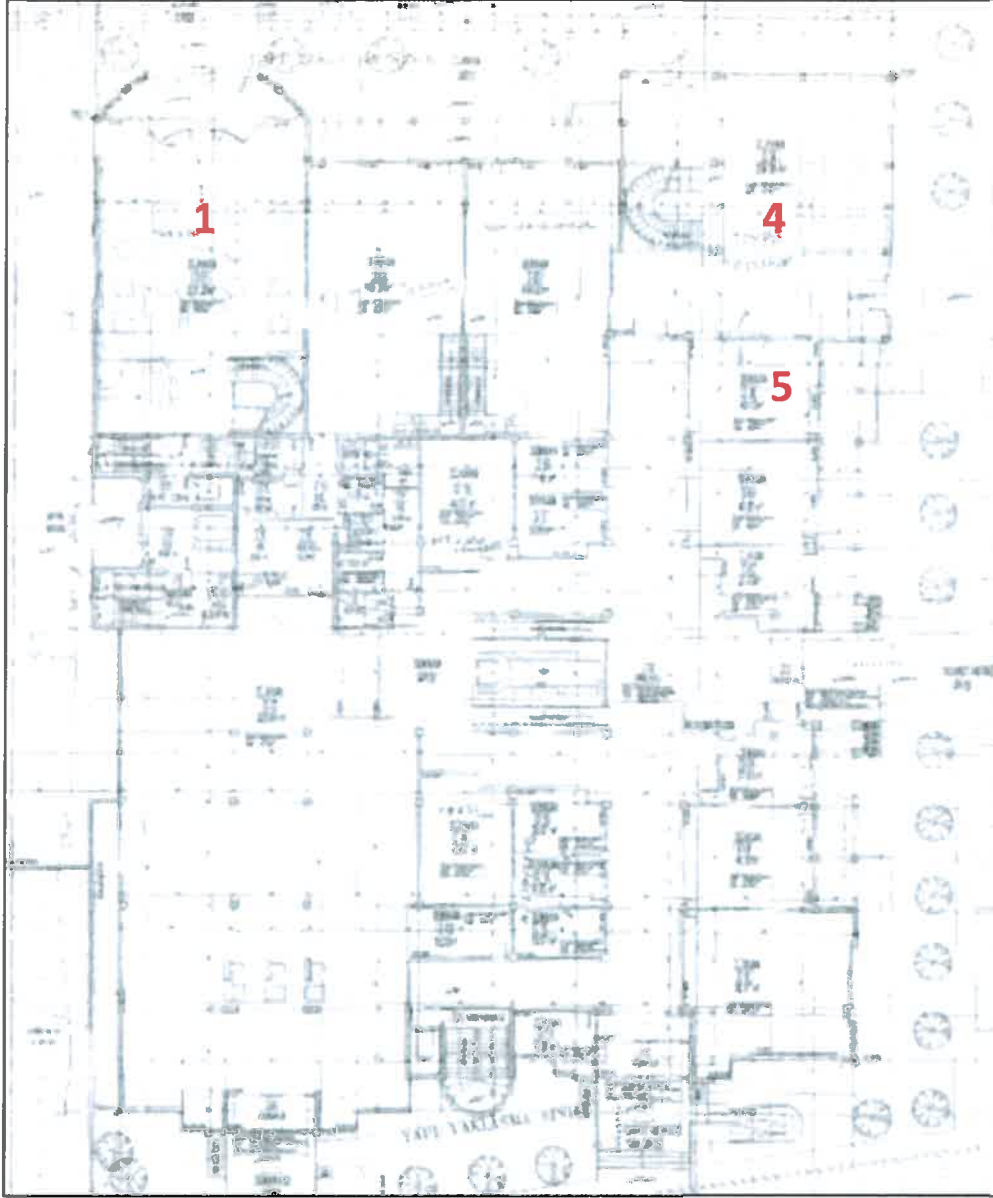
TABLO. 12 D Blok Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler

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 SAYID	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	-

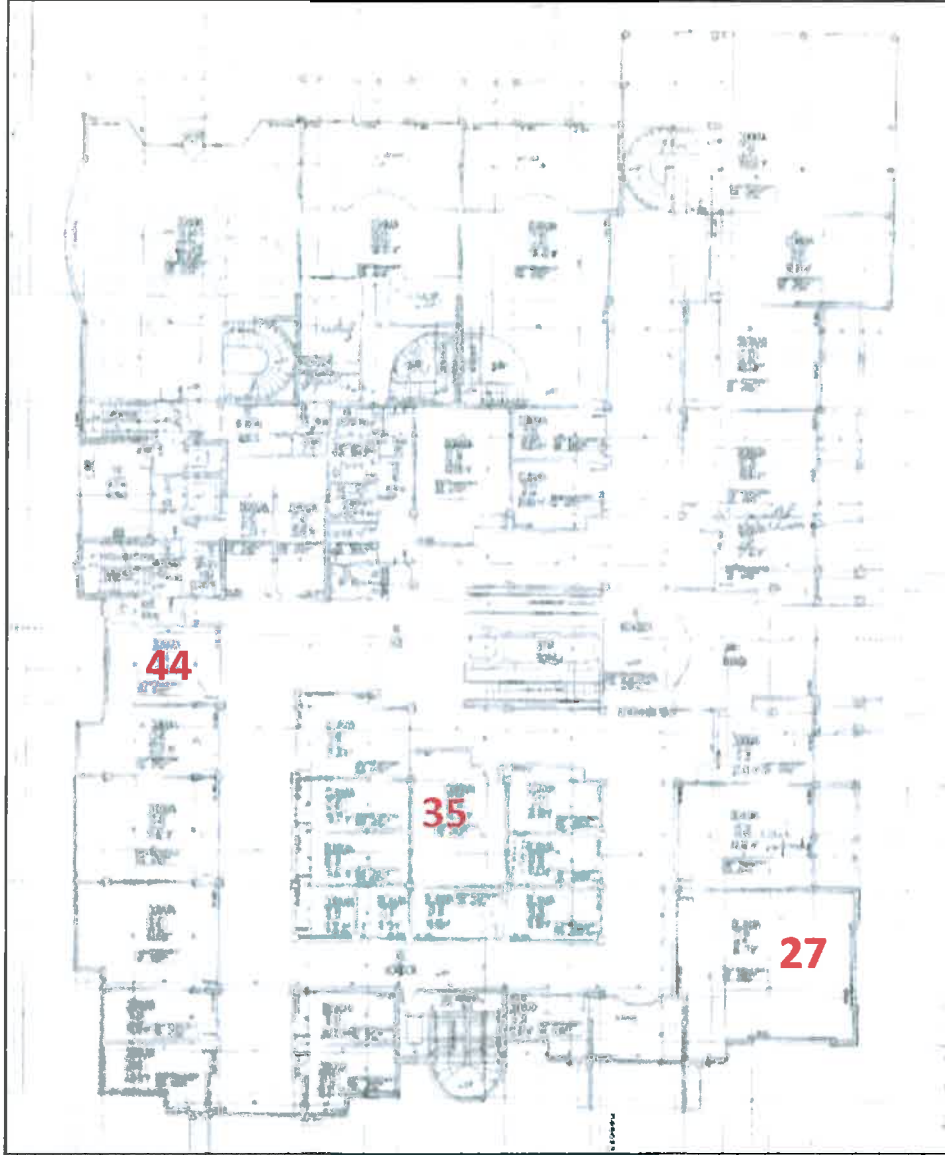
E BLOK (TİCARET)

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



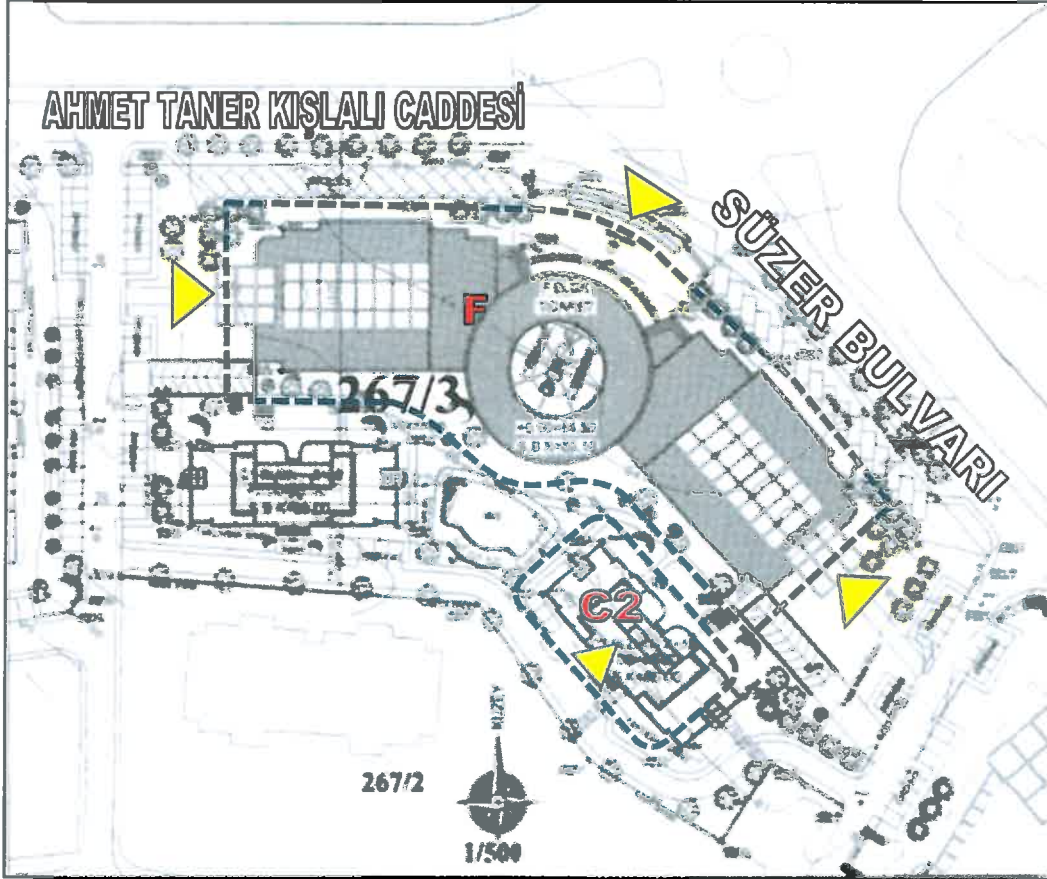
E BLOK 1.KAT PLANI

TABLO. 13 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	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.

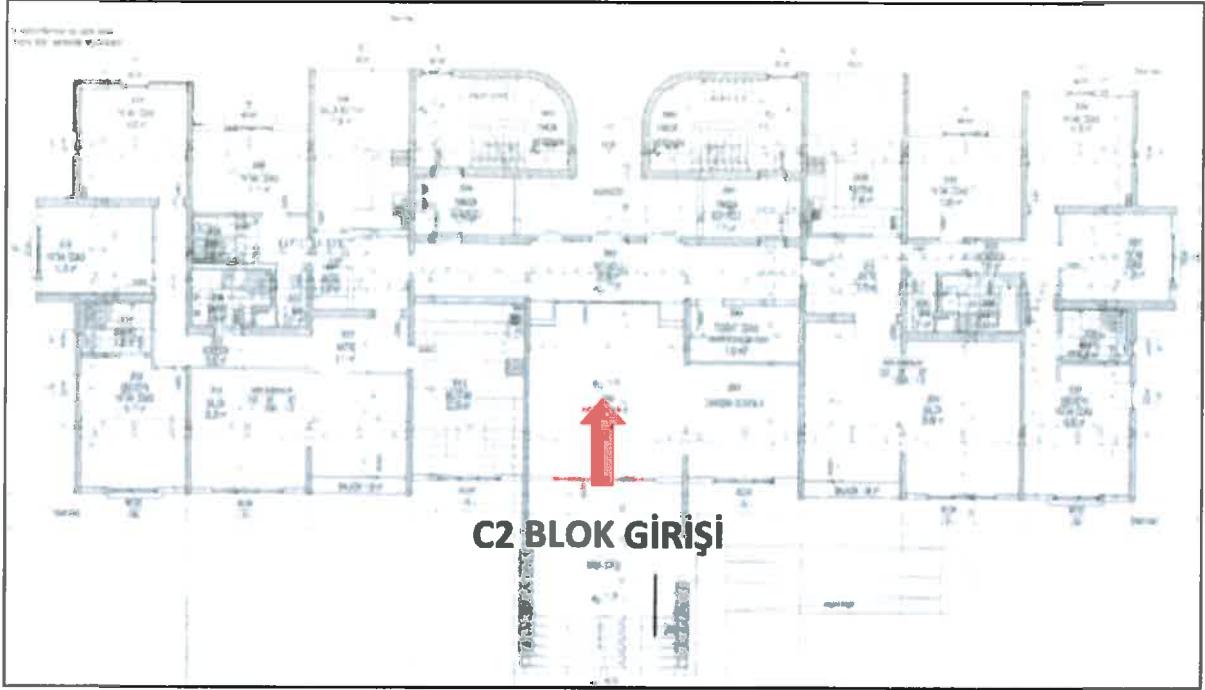


267 ADA 3 PARSEL VAZİYET PLANI

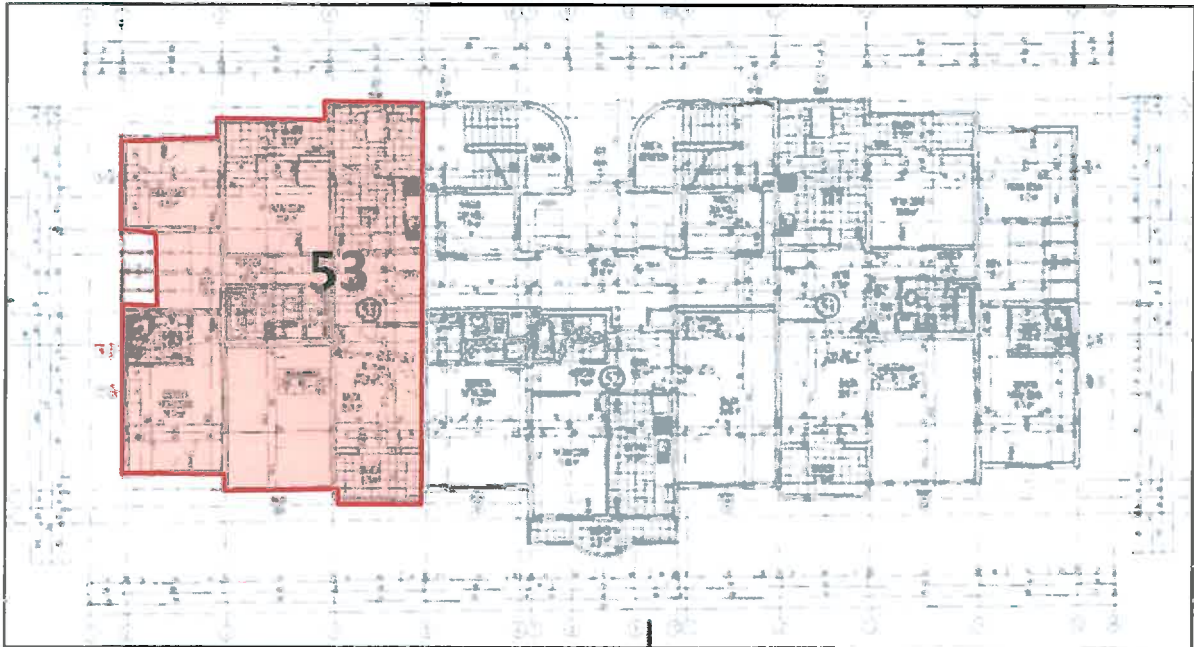
C2 BLOK (KONUT)

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



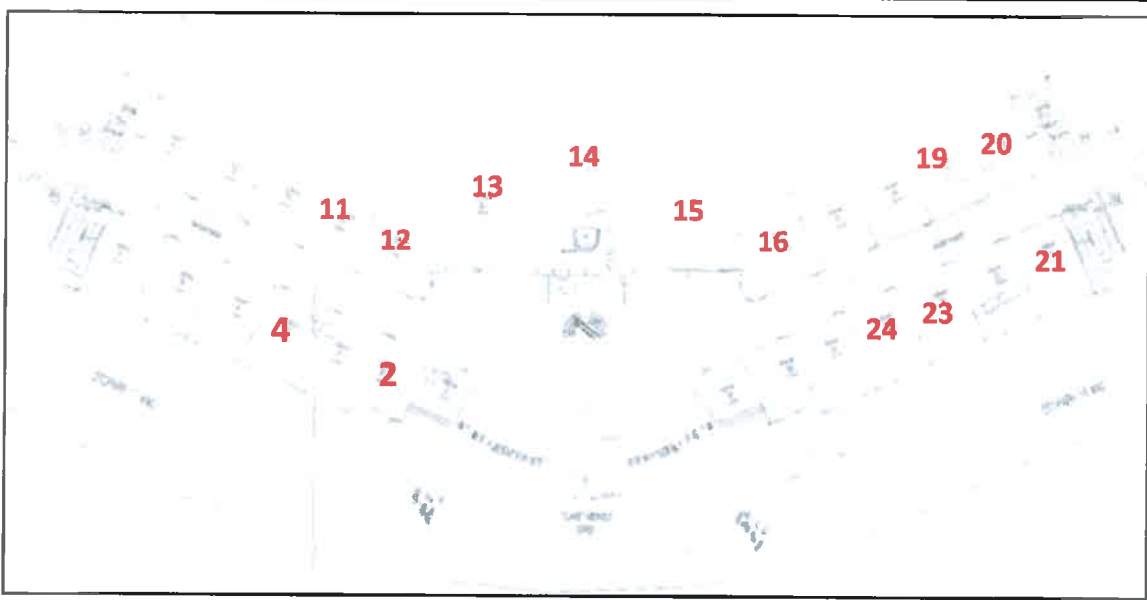
C2 BLOK 53 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKEN



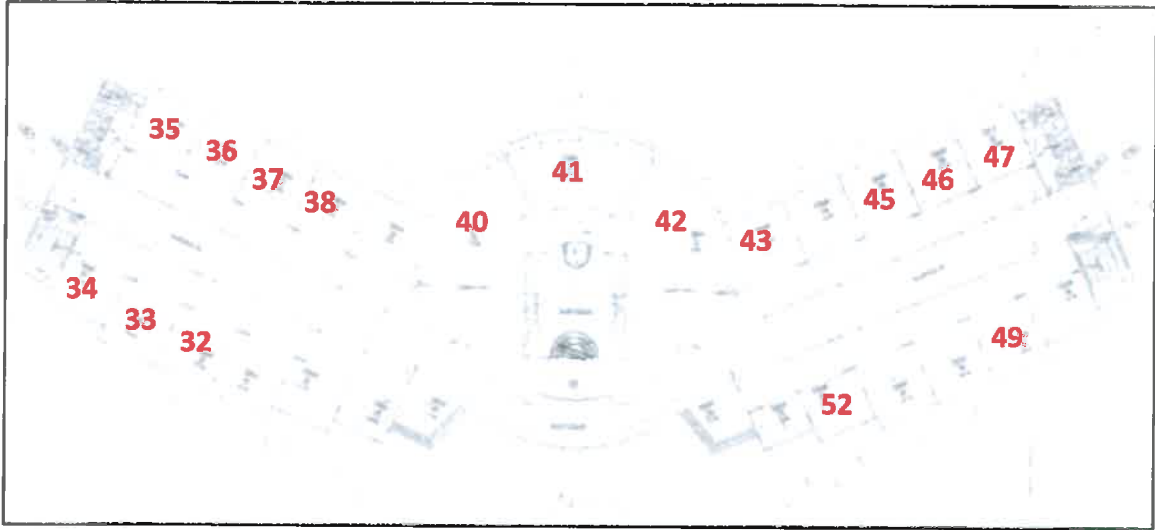
F BLOK (TİCARET)

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.

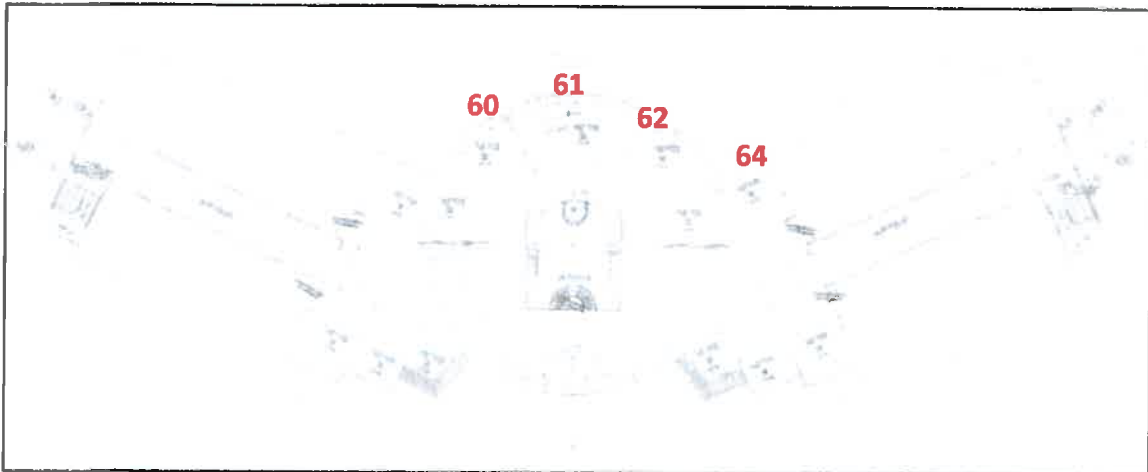




F BLOK ZEMİN KAT PLANI



F BLOK 1.KAT PLANI



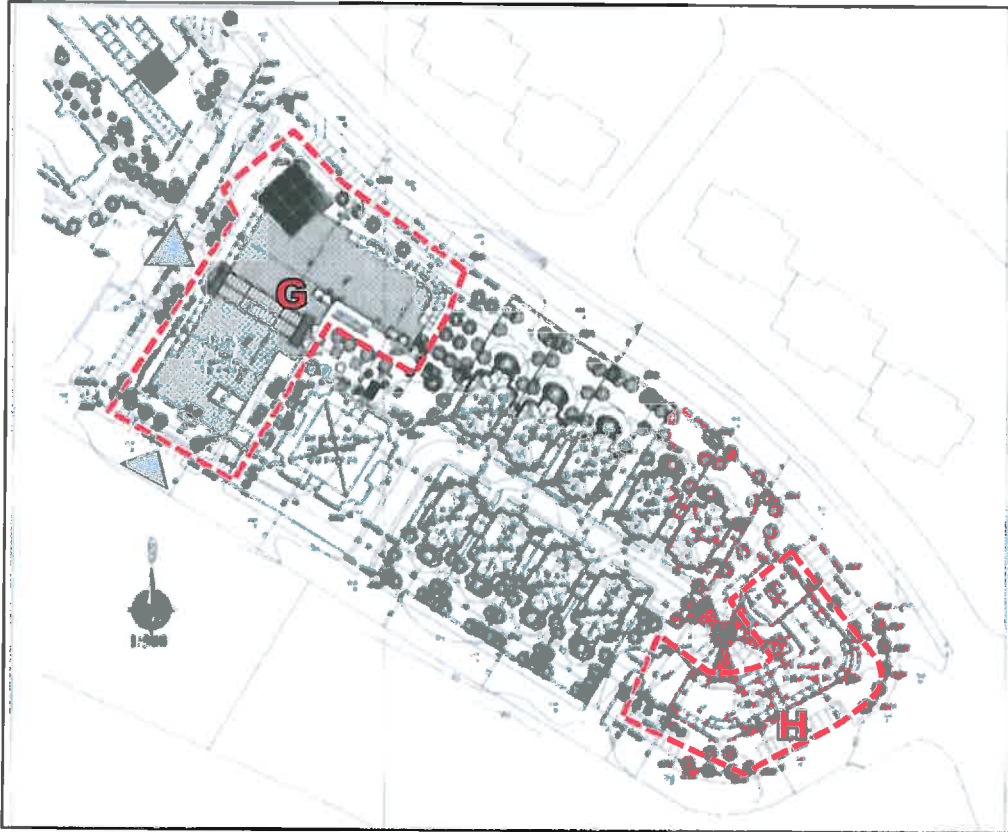
F BLOK 2.KAT PLANI

TABLO. 14 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	109,4
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	109,4
F	1	42	DÜKKAN	97,59	108,06	BOŞ	97,59	108,06
F	1	43	DÜKKAN	46,41	50,84	BOŞ	46,41	50,84
F	1	45	DÜKKAN	44,48	47,36	BOŞ	44,48	47,36
F	1	46	DÜKKAN	44,48	47,36	BOŞ	44,48	47,36
F	1	47	DÜKKAN	44,48	47,36	BOŞ	44,48	47,36
F	1	49	DÜKKAN	45,41	48,32	BOŞ	45,41	48,32
F	1	52	DÜKKAN	36,13	38,72	BOŞ	36,13	38,72
F	2	60	DÜKKAN	48,74	54,82	BOŞ	48,74	54,82
F	2	61	DÜKKAN	94,04	104,29	BOŞ	94,04	104,29
F	2	62	DÜKKAN	48,74	54,82	BOŞ	48,74	54,82
F	2	64	DÜKKAN	46,61	50,84	BOŞ	46,61	50,84

268 ADA 1 PARSEL

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



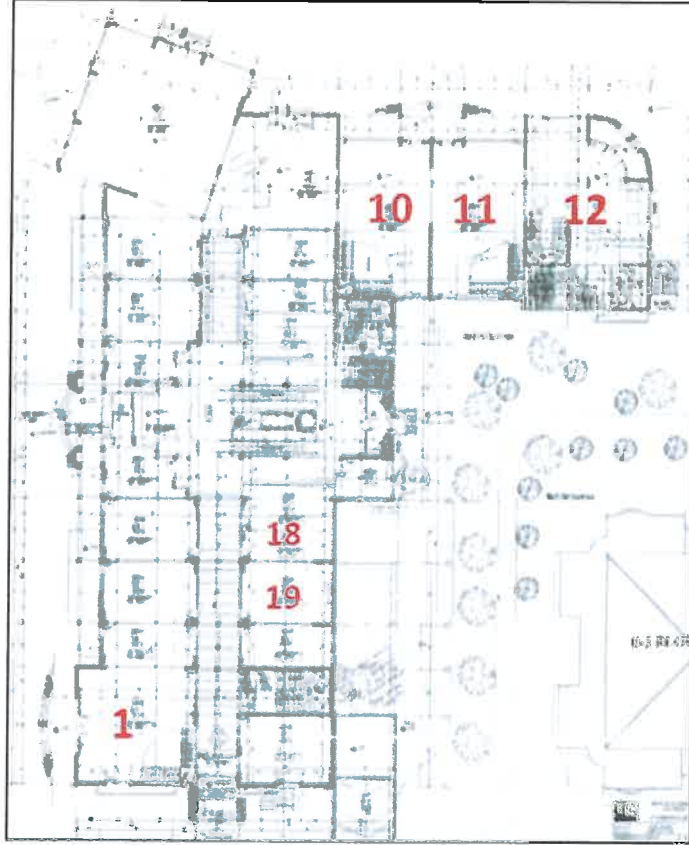
268 ADA 1 PARSEL VAZİYET PLANI

G BLOK (TİCARET)

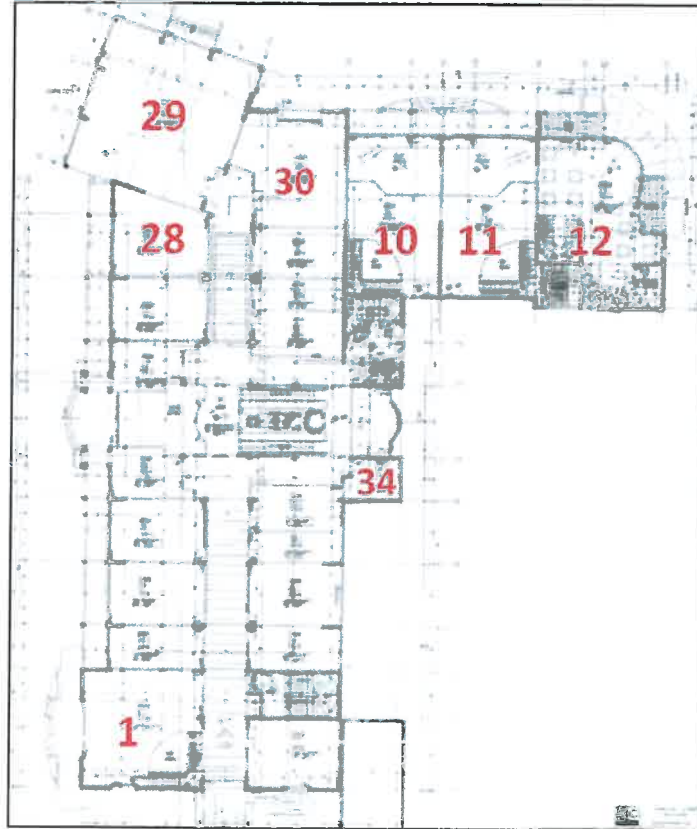
2 Bodrum+Zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı ticari bloktur. Süzer Bulvarı'na cepheli konumdaki blokta zemin katta 1-21, 1. katta 22-39 numaralı bağımsız bölümler olmak üzere toplam 39 adet ticari fonksiyonlu bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bodrum katlarda otopark ve teknik alanlar yer almaktadır. Değerleme konusu zemin kat 1, 10, 11, 12 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dubleks dükkan, zemin kat 18, 19 ve 1.kat 28, 29, 30, 34 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlar dükkan niteliğindedir. Değerleme konusu 10 adet dükkandan 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. 15 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	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	81,7	-
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

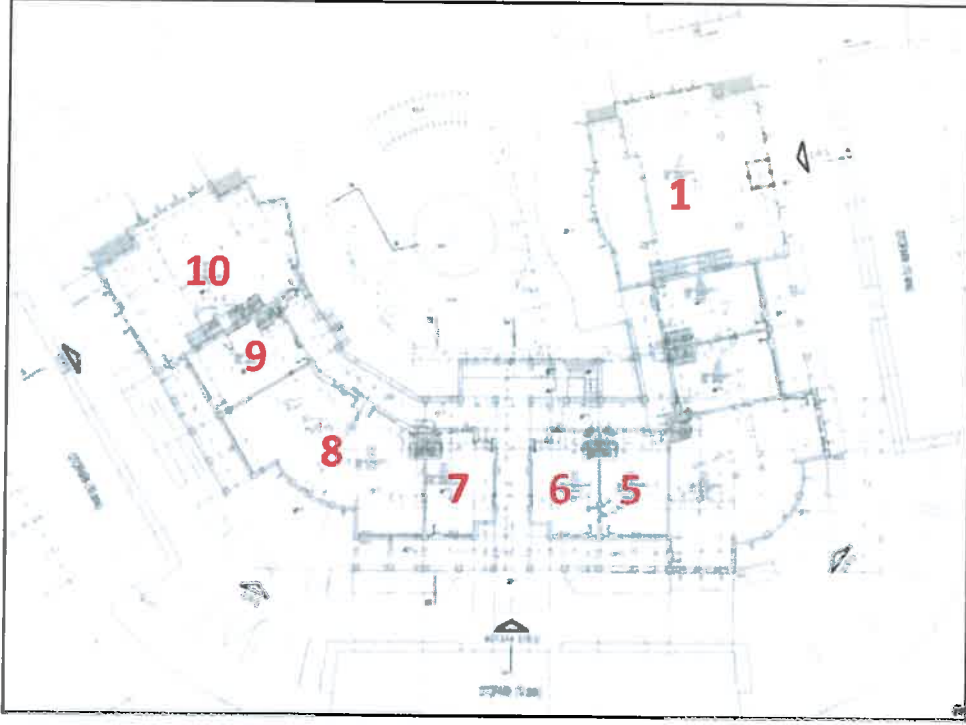
H BLOK (TİCARET)

Bodrum+Zemin+1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ticari bloktur. Süzer Bulvarı ve Şehit Gaffar Okan 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.

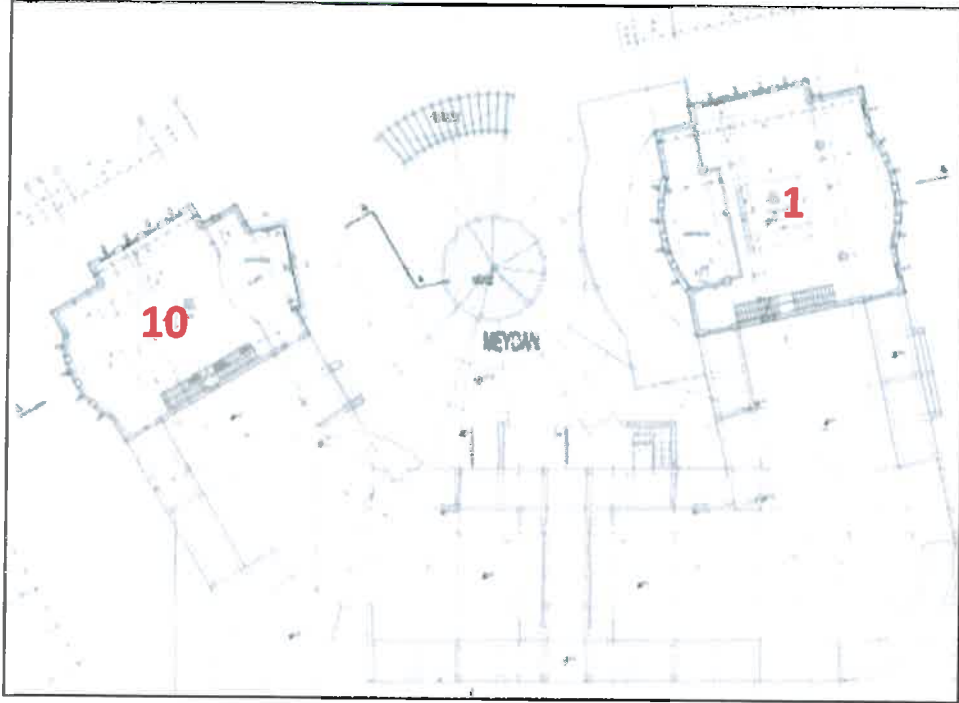


TABLO. 16 H Blok Değerleme Konusu Bağımsız Bölümler

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

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden 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 artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 473 360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 194 504 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7'ye yükselmiştir.

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 ildir. İstanbul'u 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 ildir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7'ye (51 926 356 kişi) ulaşmıştır. 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) yükselmiştir. (Kaynak TÜİK 2013 yılı verileri sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. 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 kırılanlıkları 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 kırılanlıklar 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 gelişmekte 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. 17 IMF'in Gelişmiş Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2014	2015
DÜNYA	3,0	3,6	3,9
GELİŞMİŞ ÜLKELER	1,3	2,2	2,3
A.B.D.	1,9	2,8	3,0
EURO BÖLGESİ	-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
BİRLEŞİK KRALLIK	1,8	2,5	2,5
GELİŞEN 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. 18 IMF'in Gelişmekte Olan Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2014	2015
GELİŞEN ÜLKELER	4,7	4,9	5,3
ÇİN	7,7	7,5	7,3
HİNDİSTAN	4,4	5,4	6,4
RUSYA	1,3	1,3	2,3
BREZİLYA	2,3	1,8	2,7
MEKSİKA	1,1	3,5	3,5
GÜNEY KORE	3,0	3,7	3,8
GÜNEY AFRİKA	1,9	2,3	2,7
ENDONEZYA	5,8	5,4	5,8
TÜRKİYE	4,3	2,3	3,1

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

5.2.2. 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 Birliği'ne üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata

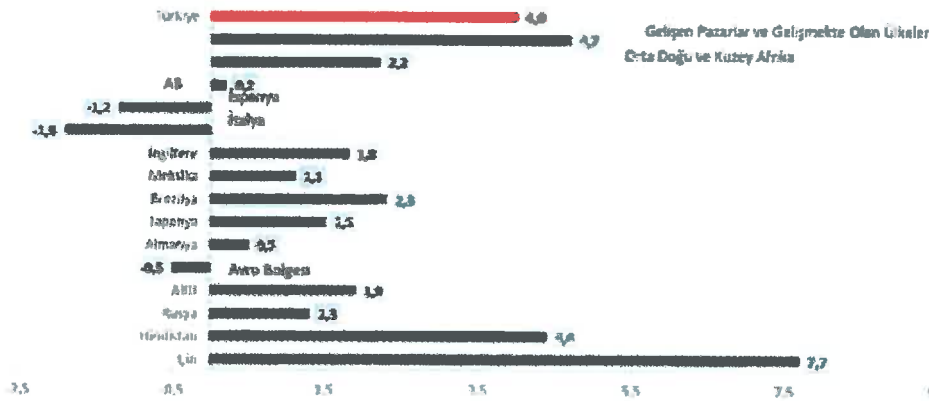
geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013). Türkiye Orta ve Doğu Avrupa'nın en büyük ekonomisi, Avrupa'nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000'li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5'e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel 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 geçmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayıp 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.

5.2.2.1 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 itibarıyla GSYH Gelişme oranları Grafik 3'te verilmiştir.

Grafik 1 Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (2013) Büyüme



Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla 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 büyümeye

Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4, dördüncü çeyrek sonunda toplamda ise %4 oranında büyüme kaydetmiştir.

Grafik 2 Türkiye’de Yıllara Göre Büyüme Oranları

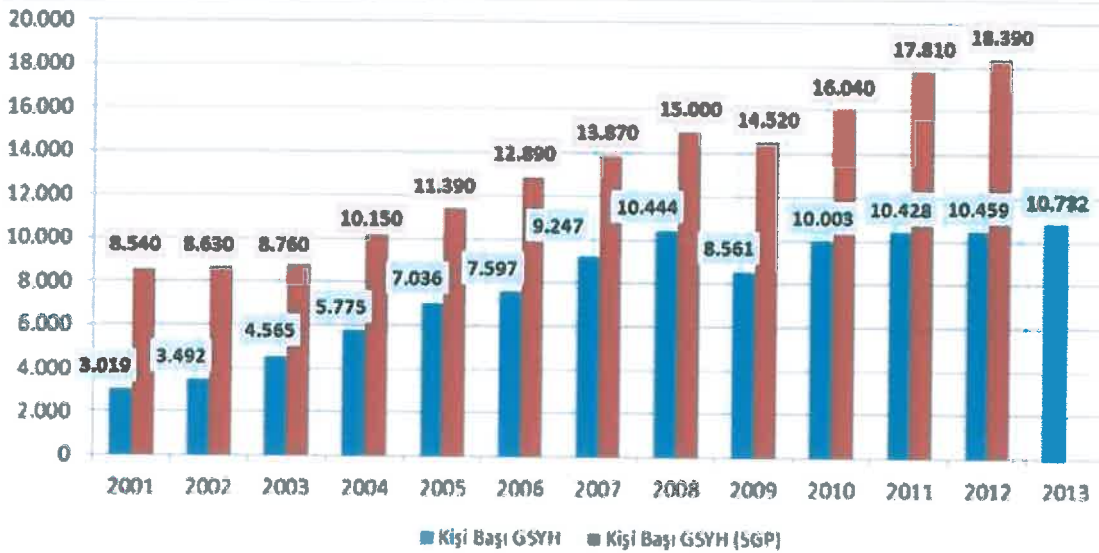


Kaynak: TÜİK

2013 yılın ikinci çeyreği itibariyle GSYH reel olarak % 4,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2013'ün son çeyreğinde yıllık bazda da % 4,4 büyüme 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 kaydedilmiştir. 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.)

5.3. Gayrimenkul 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 Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında %50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Global Property Guide'nin 2012 yılı konut fiyatları araştırması dünyada gayrimenkul piyasasının güçlenmeye başladığını ortaya koymaktadır. Araştırma kapsamında değerlendirmeye alınan 41 pazarın 24'ünde 2011 yılında konut fiyatları yükselmiştir. Bunların arasında Türkiye de bulunmaktadır. Araştırmada 21 konut pazarı önceki yıla göre artış hızı açısından daha iyi performans sergilerken, 20 konut pazarında iyileşme hızının yavaşladığı dikkat çekmektedir. Dünya genelinde hemen her bölgeden canlanma olan sektörde özellikle ABD ve Ortadoğu yukarı yönlü eğilimin en çok hissedildiği pazarlar olmuştur. ¹

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2013 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2013) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 27 şehir arasında 4. sırada yer almaktadır. Bu ilk beş 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. Yatırımcılar bu şehirlerden her birinin güçlü yerel mikro-ekonomik ortamından ve esnek emlak piyasası koşullarından cesaret almaktadır. Raporda, gayrimenkul şirketlerinin geçtiğimiz beş yılda faaliyetlerini yeniden yapılandırmasından ve zorlayıcı ekonomik ve emlak piyasası koşullarından yararlanmak için yeni stratejiler kullanmaya başlamalarından kaynaklandığı belirtiliyor.

5.3.1. A.V.M. Sektör Analizi

5.2.1.1. Türkiye'de Perakende Sektörü

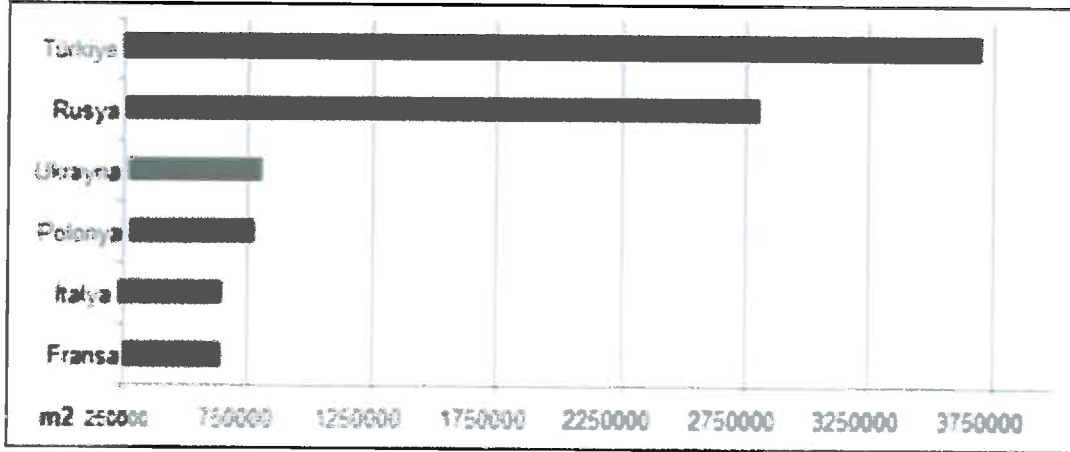
1988 yılında Türkiye perakende sektörünün Galleria Alışveriş Merkezi ile başlayan süreci 90'lı yıllarda yeni AVM'lerin portföye eklenmesiyle devam etmiştir. 90'lı yıllarda özellikle Kıta Avrupası'ndan örnek alınarak yapılan (bir hipermarket ve yapı marketin etrafında donatılan) AVM'ler uzun yıllar tüketicinin 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

¹ Gayrimenkul sektöründe 2012 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 1.19, Avustralya'da, % 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2013 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

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 haline 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)

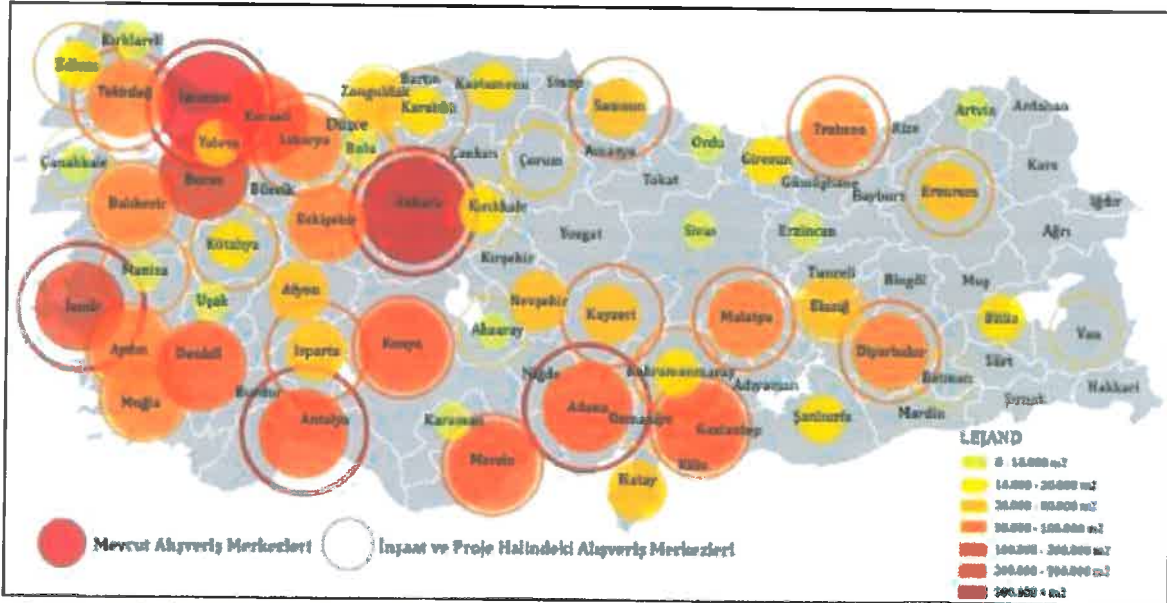
AVM sektörü 2009 yılından 2013 yılına kadar geçen beş yıllık dönem içinde değerlendirildiğinde son 4 yılda yatırımlarda %60, yabancı sermayede %33, istihdamda %31, kiralanabilir alanda %69, AVM sayısında %46, m² başına cirolarda %61, AVM cirolarında %163, ziyaretçi sayısında %79 oranında artış olduğu 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

kiralabilir alanı 8,3 milyon m²'ye ulaştığı belirtilmiştir. Verilere göre 8,3 milyon m² toplam AVM kiralabilir 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 kiralabilir alan ile 1.000 kişi başına düşen kiralabilir 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 kiralabilir alan eklenmiş ve toplam kiralabilir 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 kiralabilir alana sahip 110 AVM'nin açılması beklenmektedir. 2012, 2013 ve 2014 yıllarında toplam 2 milyon 872 bin 725 metrekare kiralabilir 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-Akademetre Research (2013)

Perakende Yoğunluğu

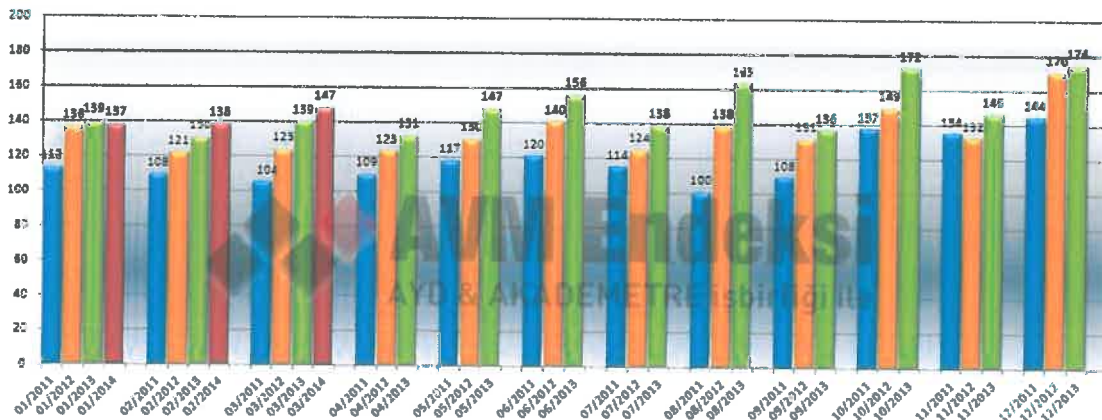
Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen kiralabilir alanın kademeli olarak arttığı, 2012 yıl sonunda 2013 yıl sonuna 115 m²'den 126 m²'ye yükseldiği görülmektedir. 2013 yılı sonunda Ankara'nın perakende yoğunluğu açısından İstanbul'u geçtiği ve 1000 kişi başına kiralabilir alanın 272 m²'ye ulaştığı gözlemlenmiştir.

Tablo. 19 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	208
Bolu	171	182	202
Antalya	120	163	146
Eskişehir	114	156	147
Muğla	136	148	159
Gezintop	103	145	140
Bursa	143	142	186
Kayseri	122	136	128
Türkiye	114	126	150

Kaynak: Jones Lang LaSalle

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 Yatırımları 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. 20 Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri Genel Görünümü (Mayıs 2014 itibari ile)


* Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin 06.05.2014 tarihinde güncelleştirilen verileri

Tablo. 21 Alışveriş Merkezleri m² başına düzen ciro Endeksleri (TL/m²) (Mayıs 2014 itibari ile)



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 teknolojiye 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 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 ilinin il sınırları dışındaki yerleşim alanlarındaki 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. 22 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

5.2.1.2. 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.

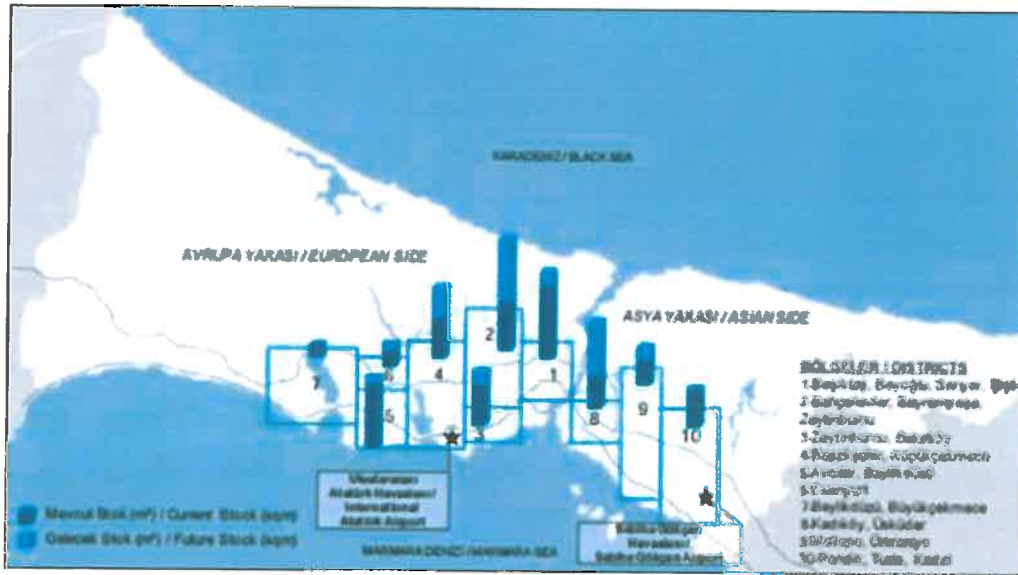
Nüfusu 13,7 milyon olan İstanbul Metropoliten Alanı'nda mevcutta 114 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2013 yılı itibarıyla İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanları 2.894.653 m² olup yılsonunda bu rakamın 3,5 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

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. Avcılar 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 çevresinde yer almakta olup özellikle orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik konut ve AVM yatırımlarının arttığı bir alandır. Son 5 yıl içinde konut alanlarına ağırlıkla 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. 23 İstanbul il Genelinde Konumlu A.V.M.'ler

İstanbul'daki Alışveriş Merkezleri

1	ACR Loft AVM	40	Deposite Outlet AVM	79	Metroport AVM
2	Address İstanbul AVM	41	Doğuş Power Center AVM	80	Mohini AVM
3	Airport Outlet Center	42	DünyaAVM	81	Neomarin AVM
4	Akbatı AVM	43	Eskule AVM	82	Novada Ataşehir AVM
5	Akkoza AVM	44	Espri Outlet Center AVM	83	Olimpa Başakşehir AVM
6	Akmerkez	45	Fabulist AVM	84	Olivium Outlet Center
7	Aksaray Yeraltı Çarşısı	46	Forum İstanbul AVM	85	Ömür Plaza AVM
8	Aqua Florya AVM	47	fox City Premium Outlet AVM	86	Optimujm Kozyatağı AVM
9	Arena Park AVM	48	Galleria Ataköy AVM	87	Ora AVM
1	Armanina AVM	49	Gaziosmanpaşa AVM	88	Palladium AVM
1	Armoni Park Outlet Center	50	Hayatpark AVM	89	Paradise AVM
1	Astoria AVM	51	Historia AVM	90	Parkway AVM
1	Asya Park Outlet AVM	52	ihlamur AVM	91	Pelican Mall AVM
1	Ataköy Plus AVM	53	İstanbul Outlet Park AVM	92	Pendik Park Outlet Center
1	Atirus AVM	54	İstinye Park AVM	93	Pendorya AVM
1	Atrium AVM	55	Kadir Has Çocuk Dünyası	94	Perla Vista AVM
1	.Başak Park AVM	56	Kale Outlet Center AVM	95	Plato AVM
1	Beşyıldız AVM	57	Kanyon AVM	96	Prestige Mall AVM
1	Beyaz City AVM	58	Kardiyum AVM	97	Profilo AVM
2	Beylicium AVM	59	Kaya Millenium AVM	98	Real AVM Beylikdüzü
2	Beylikdüzü Migros AVM	60	KC Şehr-i Bazaar AVM	99	Real AVM Fulya
2	Blackout Şişli Outlet AVM	61	Kemer Mall AVM	100	Sancakpark Outlet AVM
2	Bomonti Park AVM	62	Kipa AVM Silivri	101	Sapphire Çarşı AVM
2	Buyaka AVM	63	Koza Plaza AVM	102	Sinpaş Flatofis AVM
2	Capacity AVM	64	Kozzy AVM	103	Star City AVM
2	Capitol AVM	65	Kule Çarşı AVM	104	Sun Flower AVM
2	Carium AVM	66	Lilyum AVM	105	Tepe Nautilus AVM
2	Carrefoursa Bahçelievler AVM	67	M1 Meydan Merter AVM	106	Torium AVM
2	Carrefoursa Bahçepark AVM	68	M1 Meydan Ümraniye AVM	107	Town Center AVM
3	Carrefoursa Bayrampaşa AVM	69	M1 Tepe AVM Kartal	108	Trump Towers AVM
3	Carrefoursa Haramidere AVM	70	Maltepe Grandhouse Karya	109	Uptown AVM Etiler
3	Carrefoursa İçerenköy AVM	71	Marmara Forum AVM	110	Verde Molino AVM
3	Carrefoursa Maltepe Park	72	Maxi Center İstinye AVM	111	Viaport AVM
3	Carrefoursa Ümraniye AVM	73	Maxi City Silivri AVM	112	Wedding Wold Kuyumcukent AVM
3	Cevahir AVM	74	Mayadrom Akatlar AVM	113	White Corner AVM
3	City's Nişantaşı AVM	75	Merkez Kayaşehir AVM	114	White Hill AVM
3	Colony Outlet AVM	76	Mesa Studio Plaza AVM	115	World Atiantis AVM
3	D-Silva AVM	77	Metro City AVM	116	Yayalada Süreyyapaşa AVM
3	Demirören AVM	78	Metronom AVM	117	Zorlu Center AVM

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)

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)

5.4. 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.

5.4.1. 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 yarısında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankaçılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapılan 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.

5.4.2. 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 ilebatıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.

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

Tablo. 24 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 (Okul Öncesi Eğitim Kurumu), 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 Sürücüleri Kursu, 6 adet Özel Öğrenci Etüt Eğitim Merkezi ve 4 adet Özel Öğrenci Yurdu bulunmaktadır. Başakşehir 4. etapta 1 adet devlet hastanesi ve ilçe genelinde toplam 6 adet sağlık ocağı bulunmaktadır.

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.

BAHÇEŞEHİR

Bahçeşehir, Küçükçekmece Gölü'nün kuzeybatısında yer alan TOKİ tarafından toplu konut projeleri çerçevesinde yapılaşmaya açılan ve yaklaşık son 15 yıl içinde büyüme göstermiş bir ilçedir.

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 ağaçlandırmının 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.

6. 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 unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. 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 ilişkililikten, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

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.

6.2. 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, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, 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 piyasadan 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.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

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

❖ ZAYIF YANLAR

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

❖ FIRSATLAR

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

❖ TEHDİTLER

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

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine 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 kitlesine göre değişiklik göstermekte olup değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede özellikle aynı AVM içerisinde satış ve kira değerleri araştırılmış, elde edilen piyasa verileri aşağıda verilmiştir.

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmazlarla aynı çarşı içerisinde F çarşıda 1. katta konumlu 48 m² dışarıya cepheci dükkan (51 no'lu B.B.) 1.500 TL/Ay bedelle kiralıktır. **(Birim Kira Değeri: 36.46 TL/m²)** *Sahibinden 532 356 86 85*

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmazlarla aynı çarşı içerisinde F çarşıda zemin katta konumlu 170 m² kapalı alana ilave 170 m² teras kullanım alanı bulunan cadde cepheci dükkan 2.600.000 TL bedelle satılıktır. **(15.250 TL/m²)** Söz konusu dükkanın 6 yıl önce 6.000.000 TL bedelle satın alındığı, hali hazırda kiracısının 15.000 TL'ye kadar kar üzerinden kira ödediği öğrenilmiştir. Taşınmazın 2.100.000 TL teklif gördüğü fakat mal sahibi tarafından kabul edilmediği beyan edilmiştir. *REMAX Center Yusuf Baruh 0530 522 82 82*

Emsal 3: F Blok 2. Katta yan yana bulunan 39 ve 25 m² dükkanlar (65 ve 66 nolu B.B.) için kira bedelleri 750'şer TL olmakla birlikte, ikisinin birden kiralandığı takdirde toplamda 1.000 TL bedelle kiraya verilebileceği emlak ofisi tarafından beyan edilmiştir. **(Birim Kira Değeri: 15,62 TL/m²)** Konu taşınmazların bulunduğu 2.katta faaliyet gösteren hiçbir dükkan bulunmamaktadır. *Ece Emlak 212 672 61 83*

Emsal 4: E blokta giriş katında bulunan, ana girişin yanında, dışarıya cephesi bulunan 27 m² dükkan (8 nolu B.B) için 275.000 TL satılmış olup aylık 1.700 TL bedelle kiralanmıştır. **(Birim satış değeri: 10.185 TL/m², Birim Kira Değeri: 62,96 TL/m²/Ay)** *Arthur & Miller 212 608 13 43*

Emsal 5: E blokta 1. katta bulunan 21 m² dükkan yakın zamanda 150.000 TL bedelle satılmıştır. **(Birim satış değeri:7.143 TL/m²)** Aynı dükkan için istenen kira 750 TL olarak beyan edilmiştir. *Arthur & Miller 212 608 13 43*

Emsal 6: E blokta 1. Katta bulunan 18 m² dükkan (33 nolu B.B) yakın zamanda 200.000 TL bedelle satılmış olup aylık 700 TL bedelle kiralanmıştır. **(Birim satış değeri:11.111 TL/m², Birim Kira Değeri:38.89 TL/m²/Ay) TURYAP 212 669 17 70**

Emsal 7: E blokta giriş katta bulunan 19 m² dükkan aylık 850 TL bedelle kiralıktır. **(Birim Kira Değeri: 44.74 TL/m²) REMAX KOM: 533 697 79 72**

Emsal 8: E blokta 1. katta bulunan 60 m², dışarıya cepheli dükkan (29 nolu BB) aylık 1.250 TL bedelle kiralıktır. **(Birim Kira Değeri: 20.83 TL/m²) Fulya Özgel Gayrimenkul 533 744 80 30**

Emsal 9: E blokta 1. katta bulunan 19 m² dükkan aylık 800 TL bedelle kiralıktır. **(Birim Kira Değeri: 42.11 TL/m²) Fulya Özgel Gayrimenkul 533 744 80 30**

Emsal 10: E blokta 1. katta bulunan 12 m² dükkan (38 nolu BB) aylık 600 TL bedelle kiralıktır. **(Birim Kira Değeri: 50.00 TL/m²) Vizyon Emlak 212 669 60 76**

Emsal 11: E blokta 1. katta bulunan 33 m² dükkan (45 nolu BB) aylık 800 TL bedelle kiralıktır. **(Birim Kira Değeri: 24.24 TL/m²) Platin Gayrimenkul 212 669 86 69**

Emsal 12: E blokta 1. katta bulunan 25 m² dükkan 140.000 TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış Değeri: 5.600 TL/m²) REMAX KOM: 533 681 78 92**

Emsal 13: G blokta 1.katta bulunan 66 m² dükkan 420.000 TL bedelle satılıktır. **(Birim Satış Değeri: 6.364 TL/m²) REMAX KOM: 533 697 79 72**

Emsal 14: 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. 2012 yılı için gerçekleşen kira bedeli yaklaşık 150.000 TL olduğu öğrenilmiştir.

- F Blok zemin katta yer alan 5 nolu dükkan (60 m²) dükkan aylık 5.000 TL bedelle kiraya verilmiştir.

- F Blok 1. katta yer alan 29 nolu dükkan (25 m²) dükkan aylık 1.000 TL bedelle kiraya verilmiştir.

- F Blok zemin katta yer alan 18 nolu dükkan (57 m²) dükkan aylık 2.300 TL bedelle kiraya verilmiştir.

- A1 Blokta Neşe Erberk Kreşi'nin bulunduğu villanın kira bedeli 16.000 TL+KDV olarak beyan edilmiştir.

- A9 Blokta Uğur Dershanesi olarak kullanılan villanın kira bedeli 14.000 TL+KDV olarak beyan edilmiştir.

- Doğulu Müzik Okulu olarak faaliyet gösteren A12 Blok (konum olarak daha avantajlı-Süzer Bulvarı'na cepheli) 17.000 TL+KDV bedelle kiraya verilmiştir. Konu mülkün 2.450.000 USD bedelle satışa çıktığı, Turkcell Holding A.Ş. den 2.100.000 USD teklif gördüğü, sonrasında satıştan vazgeçildiği 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.
- 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.
- G Blok 1.katta yer alan 35 numaralı dükkan (Süslü) 2.000 TL/Ay kira bedeli ödemektedir.
- F blokta zemin katta 19 bağımsız bölüm numaralı (BİEV) 57 m² dükkanın kiracısı 3.000 TL+KDV aylık kira bedeli ödediğini beyan etmiştir. (52.63 TL/m²)
- H blokta yer alan 1 nolu bağımsız bölüm 382 m² alanlı dubleks dükkan, İş Bankası Şubesi olarak kullanılmakta olup 30.000 TL+KDV aylık kira bedeli ödediği 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.
- E Blok 1.katta yer alan 25 nolu dükkan (30 m²) dükkan kısa süre önce 215.000 TL bedelle satılmıştır.
- E Blok zemin katta yer alan 2 nolu asma katlı dükkan (261 m²) kısa süre önce 2.400.000 TL bedelle satılmıştır.

MESKEN EMSALLERİ

Emsal 1: B blok 8.katta konumlu 3+1 148 m² kullanım alanlı daire 520.000 TL bedelle satılıktır. **(3.514 TL/m²) PLATİN GAYRİMENKUL 532 441 10 41**

Emsal 2: C blok 15.katta konumlu 3+1 180 m² kullanım alanlı daire 540.000 TL bedelle satılıktır. **(3.000 TL/m²) REALTY WORLD BAŞARI GAYRİMENKUL 212 669 99 09**

Emsal 3: B1 blok 10.katta konumlu 3+1 145 m² kullanım alanlı dairenin aylık kira bedeli 1.800 TL olup 500.000 TL bedelle satılıktır. **(3.448 TL/m²) REMAX KOM GAYRİMENKUL 532 252 85 41**

Emsal 4: B blok 10.katta konumlu 3+1 145 m² kullanım alanlı daire 520.000 TL bedelle satılıktır. **(3.586 TL/m²) REMAX KOM GAYRİMENKUL 532 252 85 41**

Emsal 5: C1 Blok, 17.kat 53 bağımsız bölüm numaralı daire yaklaşık 1 sene önce 500.000 TL bedelle satılmıştır. (Konu taşınmazla aynı büyüklükte) **REALTY WORLD BAŞARI GAYRİMENKUL 212 669 99 09**

7.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi Sonucu Değerlendirme

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

Bölgede yapılan analiz sonucunda edinilen bilgilere göre dükkanların ilk pazarlama aşamasında 5 yıl kira garantisi ile satışa çıkarılması nedeniyle talep gördüğü ve bugünkü değerlerden yüksek değerlerle alıcı bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Ancak süreç içerisinde çarşı bloklarının özellikle çarşı içindeki dükkanlarda istenilen müşteri potansiyeline ulaşamadığı, buna bağlı olarak kira ve satış değerlerinin düştüğü kanaati oluşmuştur. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu çarşı bloğu gibi orta ölçek işletmelerde mülkiyet farklılıkları nedeniyle, marka karmasının tek elden yapılamaması ve yönetilememesi çarşılarda en etkin ve verimli kullanımın sağlanamamasına neden olmaktadır. Bu nedenle dengeli alım-satım piyasasının oluşmadığı, 5 yılın dolması ve doluluk oranının beklenen düzeye ulaşmaması nedeniyle dükkanların satış kabiliyetlerinin olumsuz etkilendiği sonucuna varılmıştır.

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazlar için birim satış ve kira değerleri yapılan piyasa analizi sonucunda takdir edilmiştir. 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. 25 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)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
265	6	A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	Kreş	398,34	452,11	7.000	3.164.770	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	10.500	2.900.100	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	8.500	3.798.990	45	20.000
265	6	E	ZEMİN	5	DÜKKAN		49,97	55,04	9.000	495.360	45	2.500
265	6	E	1	27	DÜKKAN	Boş	94,27	103,25	2.400	247.800	15	1.500
265	6	E	1	35	DÜKKAN	Boş	44,30	46,64	3.750	174.900	21	1.000
265	6	E	1	44	DÜKKAN	Boş	32,20	35,32	4.000	141.280	23	800
TOPLAM							2.905,58	3.275,40		25.827.593		125.400

Tablo. 26 Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle 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)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
267	3	C2	17	53	MESKEN	Mesken	159,56	141,96	3.750	532.350	12	1.700
267	3	F	ZEMİN	2	DÜKKAN	Parfümeri	41,38	44,18	11.750	519.115	57	2.500
267	3	F	ZEMİN	4	DÜKKAN	Mücevherat	57,85	61,12	10.500	641.760	57	3.500
267	3	F	ZEMİN	11	DÜKKAN	Giyim Mağazası	56,92	60,16	10.000	601.600	38	2.300
267	3	F	ZEMİN	12	DÜKKAN		77,13	81,83	10.000	818.300	43	3.500
267	3	F	ZEMİN	13	DÜKKAN	Kuaför	97,59	108,06	5.500	594.330	30	3.250
267	3	F	ZEMİN	14	DÜKKAN	Boş	99,03	109,40	5.500	601.700	30	3.250
267	3	F	ZEMİN	15	DÜKKAN	Boş	97,59	108,06	5.500	594.330	30	3.250
267	3	F	ZEMİN	16	DÜKKAN	Boş	77,13	81,83	10.000	818.300	43	3.500
267	3	F	ZEMİN	19	DÜKKAN	Dekorasyon	56,92	60,16	6.400	385.024	33	2.000
267	3	F	ZEMİN	20	DÜKKAN	Boş	56,92	60,16	6.400	385.024	33	2.000
267	3	F	ZEMİN	21	DÜKKAN	Boş	57,85	61,12	6.400	391.168	41	2.500
267	3	F	ZEMİN	23	DÜKKAN	Boş	57,85	61,12	6.400	391.168	41	2.500
267	3	F	ZEMİN	24	DÜKKAN	Boş	57,85	61,12	6.400	391.168	41	2.500
267	3	F	1	32	DÜKKAN	Boş	45,41	48,32	4.000	193.280	26	1.250
267	3	F	1	33	DÜKKAN	Solaryum	45,41	48,32	4.000	193.280	26	1.250
267	3	F	1	34	DÜKKAN	Merkezi	36,13	38,72	4.400	170.368	26	1.000
267	3	F	1	35	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.000	189.440	23	1.100
267	3	F	1	36	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.000	189.440	23	1.100
267	3	F	1	37	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.000	189.440	23	1.100
267	3	F	1	38	DÜKKAN	Boş	44,48	47,36	4.000	189.440	24	1.150
267	3	F	1	40	DÜKKAN	Giyim Mağazası	97,59	108,06	3.800	410.628	23	2.500
267	3	F	1	41	DÜKKAN	Boş	99,03	109,40	3.750	410.250	23	2.500
267	3	F	1	42	DÜKKAN	Boş	97,59	108,06	3.800	410.628	23	2.500
267	3	F	1	43	DÜKKAN	Boş	46,41	50,84	4.000	203.360	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	4.000	193.280	26	1.250
267	3	F	1	52	DÜKKAN	Boş	36,13	38,72	4.400	170.368	26	1.000
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	2.300	116.932	14	700
TOPLAM							2.150,17	2.295,33		11.877.078		63.900

Tablo. 27 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)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
268	1	G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	Kafe	272,66	293,24	15.000	4.398.600	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	10.000	4.610.400	54	25.000
268	1	G	ZEMİN	18	DÜKKAN	Güzelik Salonu	28,46	31,04	11.000	341.440	64	2.000
268	1	G	ZEMİN	19	DÜKKAN		57,75	60,93	10.500	639.765	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	9.000	3.438.270	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	17.000	840.140	91	4.500
268	1	H	ZEMİN	7	DÜKKAN	Restoran	44,07	49,42	17.000	840.140	91	4.500
268	1	H	ZEMİN	8	DÜKKAN		138,80	144,81	14.850	2.150.429	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	11.500	3.342.360	55	16.000
TOPLAM							2.661,69	2.853,63		31.304.656		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. 28 Kapitalizasyon Oranı (Ro) Tespiti

Blok	Kat	Alan	Satılık Değer(TL)	Kiralık Değer (TL/ay)	Satış Birim Fiyat (TL/m ²)	Kira Birim Fiyatı (TL/m ² /Ay)	Ro
E	Zemin	27	275.000	1.700	10.185	62,96	0,074
E	1.Kat	21	150.000	750	7.143	35,71	0,060
F	Zemin	170	2.600.000	15.000	15.294	88,24	0,069

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 Kapitalizasyonu yöntemi ile yapılan değerlendirme tabloları aşağıda sunulmuştur.

Tablo. 29 Direkt Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Satış Değerleri

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	R0	DİREKT KAPİTALİZASYON İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)
A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	15.500	0,065	2.861.538
A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	13.500	0,065	2.492.308
D	ZEMİN	1	DÜKKAN	141,14	154,14	6.500	0,065	1.200.000
D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	3.750	0,065	692.308
D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	3.750	0,065	692.308
D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	236,91	276,20	16.000	0,065	2.953.846
D	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	4.000	0,065	738.462
D	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	4.000	0,065	738.462
D	ZEMİN	7	DÜKKAN	42,15	49,14	2.800	0,065	516.923
D	ZEMİN	8	DÜKKAN	42,16	49,14	2.800	0,065	516.923
D	ZEMİN	9	DÜKKAN	174,87	189,10	8.000	0,065	1.476.923
E	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	508,11	591,75	19.000	0,065	3.507.692
E	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	413,86	446,94	20.000	0,065	3.692.308
E	ZEMİN	5	DÜKKAN	49,97	55,04	2.500	0,065	461.538
E	1	27	DÜKKAN	94,27	103,25	1.500	0,065	276.923
E	1	35	DÜKKAN	44,30	46,64	1.000	0,065	184.615
E	1	44	DÜKKAN	32,20	35,32	800	0,065	147.692
TOPLAM				2.905,58	3.275,60	125.400		23.150.769

Tablo. 30 Direkt Gelir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Satış Değerleri

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	RO	DİREKT KAPITALİZASYON İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)
C2	17	53	MESKEN	159,56	141,96	1.700	0,045	453.333
F	ZEMİN	2	DÜKKAN	41,38	44,18	2.500	0,065	461.538
F	ZEMİN	4	DÜKKAN	57,85	61,12	3.500	0,065	646.154
F	ZEMİN	11	DÜKKAN	56,92	60,16	2.300	0,065	424.615
F	ZEMİN	12	DÜKKAN	77,13	81,83	3.500	0,065	646.154
F	ZEMİN	13	DÜKKAN	97,59	108,06	3.250	0,065	600.000
F	ZEMİN	14	DÜKKAN	99,03	109,40	3.250	0,065	600.000
F	ZEMİN	15	DÜKKAN	97,59	108,06	3.250	0,065	600.000
F	ZEMİN	16	DÜKKAN	77,13	81,83	3.500	0,065	646.154
F	ZEMİN	19	DÜKKAN	56,92	60,16	2.000	0,065	369.231
F	ZEMİN	20	DÜKKAN	56,92	60,16	2.000	0,065	369.231
F	ZEMİN	21	DÜKKAN	57,85	61,12	2.500	0,065	461.538
F	ZEMİN	23	DÜKKAN	57,85	61,12	2.500	0,065	461.538
F	ZEMİN	24	DÜKKAN	57,85	61,12	2.500	0,065	461.538
F	1	32	DÜKKAN	45,41	48,32	2.500	0,065	461.538
F	1	33	DÜKKAN	45,41	48,32	1.250	0,065	230.769
F	1	34	DÜKKAN	36,13	38,72	1.000	0,065	230.769
F	1	35	DÜKKAN	44,48	47,36	1.100	0,065	184.615
F	1	36	DÜKKAN	44,48	47,36	1.100	0,065	203.077
F	1	37	DÜKKAN	44,48	47,36	1.100	0,065	203.077
F	1	38	DÜKKAN	44,48	47,36	1.150	0,065	212.308
F	1	40	DÜKKAN	97,59	108,06	2.500	0,065	461.538
F	1	41	DÜKKAN	99,03	109,40	2.500	0,065	461.538
F	1	42	DÜKKAN	97,59	108,06	2.500	0,065	461.538
F	1	43	DÜKKAN	46,41	50,84	1.150	0,065	212.308
F	1	45	DÜKKAN	44,48	47,36	1.100	0,065	203.077
F	1	46	DÜKKAN	44,48	47,36	1.100	0,065	203.077
F	1	47	DÜKKAN	44,48	47,36	1.100	0,065	203.077
F	1	49	DÜKKAN	45,41	48,32	1.250	0,065	230.769
F	1	52	DÜKKAN	36,13	38,72	1.000	0,065	184.615
F	2	60	DÜKKAN	48,74	54,82	800	0,065	147.692
F	2	61	DÜKKAN	94,04	104,29	1.200	0,065	221.538
F	2	62	DÜKKAN	48,74	54,82	800	0,065	147.692
F	2	64	DÜKKAN	46,61	50,84	700	0,065	129.231
TOPLAMI				2.130,17	2.295,83	63.900	0,065	11.936.410

Tablo. 31 Direkt Geir Kapitalizasyonu ile Hesaplanan Satış Değerleri

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	RO	DİREKT KAPITALİZASYON İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)
G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	22.000	0,065	4.061.538
G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	16.000	0,065	2.953.846
G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	16.000	0,065	2.953.846
G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	424,00	461,04	25.000	0,065	4.615.385
G	ZEMİN	18	DÜKKAN	28,46	31,04	2.000	0,065	369.231
G	ZEMİN	19	DÜKKAN	57,75	60,93	3.200	0,065	590.769
G	1	28	DÜKKAN	75,11	81,70	1.500	0,065	276.923
G	1	29	DÜKKAN	242,40	252,86	4.000	0,065	738.462
G	1	30	DÜKKAN	111,43	119,49	1.750	0,065	323.077
G	1	34	DÜKKAN	21,01	25,49	1.000	0,065	184.615
H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	25.000	0,065	4.615.385
H	ZEMİN	5	DÜKKAN	47,39	50,34	4.500	0,065	830.769
H	ZEMİN	6	DÜKKAN	44,07	49,42	4.500	0,065	830.769
H	ZEMİN	7	DÜKKAN	44,07	49,42	4.500	0,065	830.769
H	ZEMİN	8	DÜKKAN	138,80	144,81	12.000	0,065	2.215.385
H	ZEMİN	9	DÜKKAN	47,39	50,34	4.500	0,065	830.769
H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	16.000	0,065	2.953.846
TOPLAM				2.661,69	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 Uyumuştırılması

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. 32 Uyumuştırılmış Satış Değerleri Tablosu

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)
A-1	-	1	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	3.164.770	2.861.538	3.150.000
A-9	-	9	A TİPİ VİLLA	398,34	452,11	2.712.660	2.492.308	2.750.000
D	ZEMİN	1	DÜKKAN	141,14	154,14	1.418.088	1.200.000	1.400.000
D	ZEMİN	2	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	842.670	692.308	815.000
D	ZEMİN	3	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	842.670	692.308	815.000
D	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	236,91	276,20	2.900.100	2.953.846	3.000.000
D	ZEMİN	5	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	912.893	738.462	900.000
D	ZEMİN	6	DUBLEKS DÜKKAN	82,24	93,63	912.893	738.462	900.000
D	ZEMİN	7	DÜKKAN	42,15	49,14	626.535	516.923	620.000
D	ZEMİN	8	DÜKKAN	42,16	49,14	626.535	516.923	620.000
D	ZEMİN	9	DÜKKAN	174,87	189,10	1.985.550	1.476.923	1.850.000
E	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	508,11	591,75	4.023.900	3.507.692	4.000.000
E	ZEMİN	4	DUBLEKS DÜKKAN	413,86	446,94	3.798.990	3.692.308	3.750.000
E	ZEMİN	5	DÜKKAN	49,97	55,04	495.360	461.538	500.000
E	1	27	DÜKKAN	94,27	103,25	247.800	276.923	260.000
E	1	35	DÜKKAN	44,30	46,64	174.900	184.615	175.000
E	1	44	DÜKKAN	32,20	35,32	141.280	147.692	145.000
TOPLAM				2.905,58	3.275,40	25.827.593	23.158.769	25.650.000

Tablo. 33 Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)
C2	17	53	MESKEN	159,56	141,96	532.350	453.333	475.000
F	ZEMİN	2	DÜKKAN	41,38	44,18	519.115	461.538	510.000
F	ZEMİN	4	DÜKKAN	57,85	61,12	641.760	646.154	645.000
F	ZEMİN	11	DÜKKAN	56,92	60,16	601.600	424.615	585.000
F	ZEMİN	12	DÜKKAN	77,13	81,83	818.300	646.154	794.000
F	ZEMİN	13	DÜKKAN	97,59	108,06	594.330	600.000	600.000
F	ZEMİN	14	DÜKKAN	99,03	109,40	601.700	600.000	600.000
F	ZEMİN	15	DÜKKAN	97,59	108,06	594.330	600.000	600.000
F	ZEMİN	16	DÜKKAN	77,13	81,83	818.300	646.154	750.000
F	ZEMİN	19	DÜKKAN	56,92	60,16	385.024	369.231	390.000
F	ZEMİN	20	DÜKKAN	56,92	60,16	385.024	369.231	390.000
F	ZEMİN	21	DÜKKAN	57,85	61,12	391.168	461.538	410.000
F	ZEMİN	23	DÜKKAN	57,85	61,12	391.168	461.538	410.000
F	ZEMİN	24	DÜKKAN	57,85	61,12	391.168	461.538	410.000
F	1	32	DÜKKAN	45,41	48,32	193.280	230.769	220.000
F	1	33	DÜKKAN	45,41	48,32	193.280	230.769	220.000
F	1	34	DÜKKAN	36,13	38,72	170.368	184.615	180.000
F	1	35	DÜKKAN	44,48	47,36	189.440	203.077	190.000
F	1	36	DÜKKAN	44,48	47,36	189.440	203.077	190.000
F	1	37	DÜKKAN	44,48	47,36	189.440	203.077	190.000
F	1	38	DÜKKAN	44,48	47,36	189.440	212.308	190.000
F	1	40	DÜKKAN	97,59	108,06	410.628	461.538	420.000
F	1	41	DÜKKAN	99,03	109,40	410.250	461.538	420.000
F	1	42	DÜKKAN	97,59	108,06	410.628	461.538	420.000
F	1	43	DÜKKAN	46,41	50,84	203.360	212.308	210.000
F	1	45	DÜKKAN	44,48	47,36	189.440	203.077	190.000
F	1	46	DÜKKAN	44,48	47,36	189.440	203.077	190.000
F	1	47	DÜKKAN	44,48	47,36	189.440	203.077	190.000
F	1	49	DÜKKAN	45,41	48,32	193.280	230.769	220.000
F	1	52	DÜKKAN	36,13	38,72	170.368	184.615	185.000
F	2	60	DÜKKAN	48,74	54,82	120.604	147.692	125.000
F	2	61	DÜKKAN	94,04	104,29	172.079	221.538	175.000
F	2	62	DÜKKAN	48,74	54,82	120.604	147.692	125.000
F	2	64	DÜKKAN	46,61	50,84	116.932	129.231	120.000
TOPLAM				2.150,17	2.295,33	11.877.078	11.936.410	11.939.000

Tablo. 34 Uyumlaştırılmış Satış Değerleri Tablosu

BLOK	KAT NO	B.B. NO	B.B. NİTELİĞİ	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	DİREKT KAPİTALİZASYON İLE HESAPLANAN SATIŞ DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ SATIŞ DEĞERİ (TL)
G	ZEMİN	1	DÜKKAN DUBLEKS	272,66	293,24	4.398.600	4.061.538	4.400.000
G	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	3.512.025	2.953.846	3.500.000
G	ZEMİN	11	DUBLEKS DÜKKAN	244,69	255,42	3.512.025	2.953.846	3.500.000
G	ZEMİN	12	DUBLEKS DÜKKAN	424,00	461,04	4.610.400	4.615.385	4.550.000
G	ZEMİN	18	DÜKKAN	28,46	31,04	341.440	369.231	350.000
G	ZEMİN	19	DÜKKAN	57,75	60,93	639.765	590.769	640.000
G	1	28	DÜKKAN	75,11	81,70	322.715	276.923	320.000
G	1	29	DÜKKAN	242,40	252,86	1.024.083	738.462	1.000.000
G	1	30	DÜKKAN	111,43	119,49	477.960	323.077	470.000
G	1	34	DÜKKAN	21,01	25,49	142.744	184.615	142.000
H	ZEMİN	1	DUBLEKS DÜKKAN	349,93	382,03	3.438.270	4.615.385	4.500.000
H	ZEMİN	5	DÜKKAN	47,39	50,34	855.780	830.769	850.000
H	ZEMİN	6	DÜKKAN	44,07	49,42	840.140	830.769	850.000
H	ZEMİN	7	DÜKKAN	44,07	49,42	840.140	830.769	850.000
H	ZEMİN	8	DÜKKAN	138,80	144,81	2.150.429	2.215.385	2.200.000
H	ZEMİN	9	DÜKKAN	47,39	50,34	855.780	830.769	850.000
H	ZEMİN	10	DUBLEKS DÜKKAN	267,84	290,64	3.342.360	2.953.846	3.300.000
TOPLAM				2.661,69	2.853,63	31.304.656	30.175.385	32.272.000
GENEL TOPLAM				7.717,44	8.424,36	69.009.326	65.262.564	69.861.000

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

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Profesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Favdaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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. Değerleme konusu gayrimenkuller tapu sicilinde dükkan, mesken, villa vb. niteliklerle kayıtlı olup bina nitelikli olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunması Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmemektedir.

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 18.07.2014 tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai toplam değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bağımsız bölüm bazında tahmin ve takdir edilen kira ve satış değerleri tabloları rapor ekinde sunulmuştur.

TABLO. 35 TOPLAM NİHAİ DEĞERLER

ADA	PARSEL	BAGIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	TOPLAM ARSA PAYI	TOPLAM AYLIK KİRA (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ (TL)
265	6	17 ADET	605.577/2.028.296	125.400	25.650.000
267	3	34 ADET	362.871/1.154.660	63.900	11.939.000
268	1	17 ADET	582.101/1.937.058	163.450	32.272.000
TOPLAM		68 ADET		352.750	69.861.000

Değerleme konusu 68 adet bağımsız bölümün toplam değeri (K.D.V. Hariç) 69.861.000.-TL hesaplanmıştır.

69.861.000 TL (ALTMİŞDOKUZMİLYONSEKİZYÜZALTMİŞBİRİN TÜRK LİRASI)

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

