

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

REAL HİPERMARKET

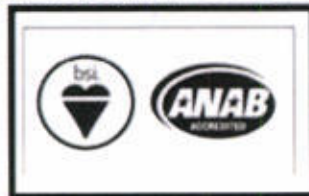
(21 ADA-109 PARSEL)

ESENYURT / İSTANBUL

BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL

ARALIK 2014

2013_400_131_3_REV



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	5
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	6
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	6
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	6
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	7
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	7
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	9
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	15
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	15
5.2. EKONOMİK VERİLER	15
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	19
5.4. BÖLGE VERİLERİ	24
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	31
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	31
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	31
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	32
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	32
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	33
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	34
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	38
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	38
9. SONUÇ	39
10. EKLER	40

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada, 109 parsel, "Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı REAL Hipermarket Binası'nın güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	: 23.12.2013
RAPORUN TARİHİ	: 12.12.2014 (05.12.2014 Tarih ve 1056 Sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Daire Başkanlığı 1056 Sayılı Yazısı Gereği Revize Edilmiştir.)
RAPOR NUMARASI	: 2013_400_131_3_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 taşınmazların satış değerinin tespiti ile ilgili şirketimizce daha önce herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402578 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	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada, 109 parsel numaralı "Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı taşınmazın güncel piyasa değerlerini tespit etmek amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada 109 parsel ve üzerinde yer almakta bulunan "Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı taşınmaz ve İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, 21 ada, 102-103 numaralı parseller olup gayrimenkullere ait ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ESENYURT
MAHALLESİ	:	YAKUPLU
ADA NO	:	21
PARSEL NO	:	109
YÜZÖLÇÜMÜ	:	21.584,15 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI
CİLT/SAYFA NO	:	4/373
TARİH	:	06.08.2008
YEVMIYE	:	17599
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Tapu Bilgileri, TAKBİS Belgesi'ne göre düzenlenmiştir.

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Esenyurt Tapu Müdürlüğü'nde 21 ada 109 parsel için 04.12.2013 tarihinde saat 15:00'de yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları tarafımızca görülememiştir. Takyidat bilgileri yetkili memurun tarafımıza vermiş olduğu Takbis Belgesi üzerinden kontrol edilmiştir. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir. (TAKBİS Belgesi Ek'te yer almaktadır.)

109 PARSEL:

SERH/BEYAN/İRTİFAK HANESİ:

- A:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 101 nolu parselden bu parsel malikinin krokisinde gösterildiği gibi 541,02 m² lik kısımda geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- C:M: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 101 ve 104 nolu parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 876,14 m² lik kısımda geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- A:M: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 104 ve 105 parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 541,02 m² lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- B:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 104 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- A:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 107 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- B:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 102 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- C:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 103 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- A:M: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 106 parsel malikinin haritada gösterildiği şekilde 915,85 m² lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- C:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 105 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama

Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)

- B:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 104 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- Ç:H: 24.03.2006 tarih 5140 yevmiye ile 21 ada 101 nolu taşınmazın 1.201 m² miktarlı kısmından haritasında gösterildiği şekilde bu parsel lehine geçit hakkı vardır. (Başlama Tarih:24.03.2006-Bitiş Tarih:24.03.2006)
- Ç:H: 24.03.2006 tarih 5140 yevmiye ile bu taşınmazın aleyhine 1.201 m² miktarlı kısmından haritada gösterildiği şekilde 21 ada 105 parsel lehine geçit hakkı vardır. (Başlama Tarih:24.03.2006-Bitiş Tarih:24.03.2006)
- Kira Şerhi: 06.06.2007 tarih 8620 yevmiye ile TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL'den kira şerhi bulunmaktadır.
- Ön Alım Hakkı: 18.01.2011 tarih 1660 yevmiye ile Beşiktaş 4.Noterliği'nin 13.01.2011 tarih 1091 sayılı noter sözleşmesi (Başlama Tarih:18.01.2011 Süre:10 Yıl) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi)

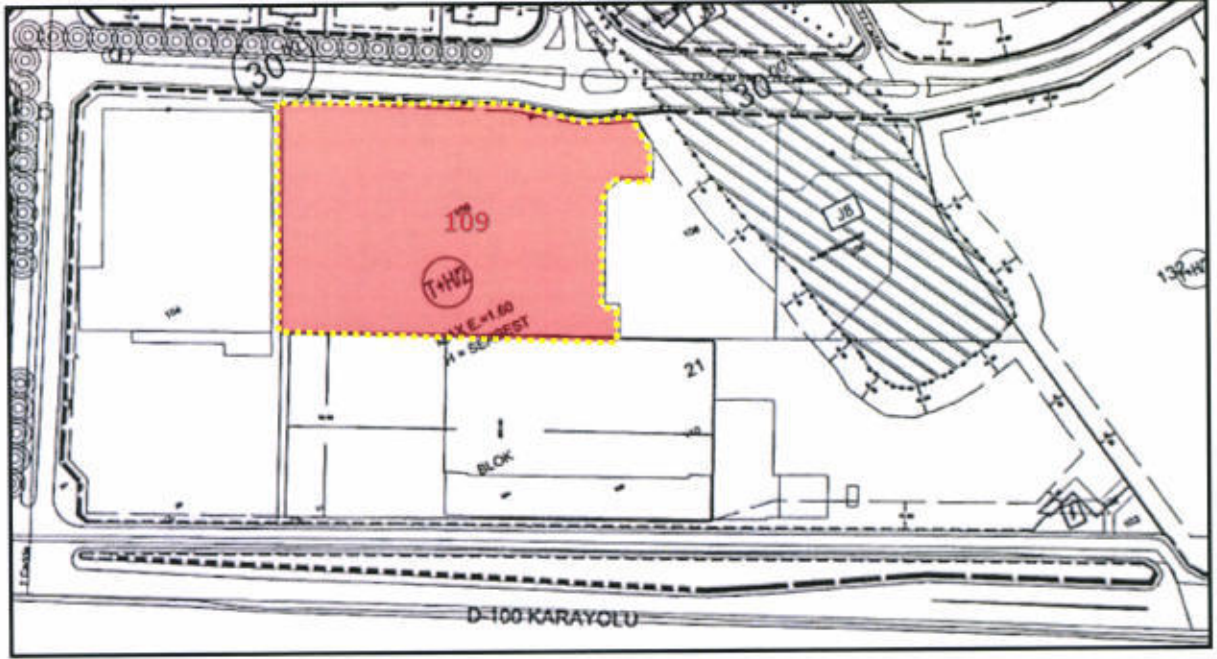
3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları tarafımızca görülememiştir. Tapu bilgileri yetkili memurun tarafımıza vermiş olduğu Takbis Belgesi üzerinden kontrol edilmiş olup son üç yılda yapılan değişikliklerin bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak TAKBİS kayıtlarına göre edinme tarihi itibari ile her hangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı anlaşılmıştır.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve edinilen bilgiye göre değerleme konusu 21 ada, 109 parsel 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Medisi'nin 12.04.2013 tarih ve 839 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 23.05.2013-24.06.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

- 21 ada 109 parsel, İstanbul Büyükşehir Belediye Medisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1526 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt TEM Güneyi 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Kısmen Emsal:1,60 (T7) "Ticaret+Hizmet", Kısmen Rekreasyon Alanında kalmaktadır.
- Edinilen bilgilere göre taşınmazlara ait plan paftaları ve ekleri ilçe belediyesine gönderilmediği ve ilçe belediyesinde askıya çıkarılmadığı öğrenilmiştir.



-İmar Paftası-

3.5. Gayrimenkulün 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.

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde dosya incelemesinde, aşağıdaki bilgilere rastlanılmıştır;

109 Parsel Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- Taşınmazın, 24.10.2007 tarih 2007/12 no ile onaylı, "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülmüştür. İskan: Eski 105 parsel, 16 Üniteli Alış Veriş Merkezi, 3 kat ve 53.479 m² için düzenlenmiştir.
- Taşınmazın, 05.08.2013 tarih 2013/12077 no ile onaylı, "Kısmi Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülmüştür. İskan: 3 kat ve 669 m² kullanım alanı için düzenlenmiştir.

109 Parsel Yapı Ruhsatı:

- Taşınmazın, 17.10.2006 tarih 2006/55 no ile onaylı "Yapı Ruhsatı" görülmüştür. Ruhsat: Eski 105 parsel, 16 Üniteli Alış Veriş Merkezi, 3 kat ve 53.479 m² için düzenlenmiştir.
- Taşınmazın, 15.08.2012 tarih 2012/17146 no ile onaylı "Tadilat Ruhsatı" görülmüştür. Tadilat: 3 kat ve 669 m² kullanım alanı için düzenlenmiştir.

109 Parsel Mimari Proje:

- Taşınmazın, 15.08.2012 tarih 2012/17145 no ile onaylı ruhsat eki olan "Tadilat Projesi" görülmüştür.

3.6. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu 109 parsel üzerinde yer alan Real Hipermarket binası için yapılan incelemelerde yasal izinlerin tamamının alınmış olduğu ve yasal prosedürü tamamladığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu parseller, 16.02.2004 tarih 11 sayılı Yakuplu İl Kademe Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Esenyurt Revizyon İmar Planı geçerli olduğu alanda kalmaktayken, 8.İdare Mahkemesi'nin 2012/625 Esas, 2013/764 Karar ve 17.04.2013 tarihli kararıyla imar planları iptal edilmiştir.

Daha sonra ise 1/5000 ölçekli Esenyurt Tem Güneyi Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Medisi'nin 12.04.2013 tarih ve 839 sayılı kararı ile onaylanmış ve 23.05.2013-24.06.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile ise İstanbul Büyükşehir Belediye Medisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1526 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt TEM Güneyi 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın geçerli olduğu alanda kalmakta oldukları öğrenilmiştir. Ancak planların ilçe Belediyesine dağıtımının yapılmadığı öğrenilmiştir.

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

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

10.01.2011 tarihli Beşiktaş 4. Noterliğince düzenlenen Ön Alım Sözleşmesinde satış öncesinde 30 gün önceden bilgi verilmesi koşulu getirilmiştir. Konu şerh kullanıcıya yönelik önceden haber verilmesi ile ilgili olup tasarrufu kısıtlamadığı kanaatine varılmıştır.

***Ön Alım Hakkı (ŞUFA HAKKI):** Önalm, öncelikle alım hakkı. Hakkın ilişkin bulunduğu taşınmaz malın satılması halinde onu diğer alıcılara göre öncelikle satın alma hakkıdır. Kanuni şufa ve sözleşmeden doğan şufa hakkı olmak üzere iki türü vardır. Bir taşınmazın hissedarlarının birbirlerine karşı kanuni şufa hakları vardır. Kanuni şufanın tapu kütüğüne şerhi gerekmemekle birlikte sözleşmeden doğan şufanın tapu kütüğüne şerhi zorunludur. (MK.732,735)*

TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi parseldeki trafoya geçiş hakkı ile ilgili olup parsel tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

Değerleme konusu 109 parsel üzerindeki muhtelif sayıdaki "geçme hak"ları parselin ticari amaçlı kullanımı nedeni ile halihazırda da halka açık olması nedeni ile tasarrufunu kısıtlamadığı kanaatine varılmıştır.

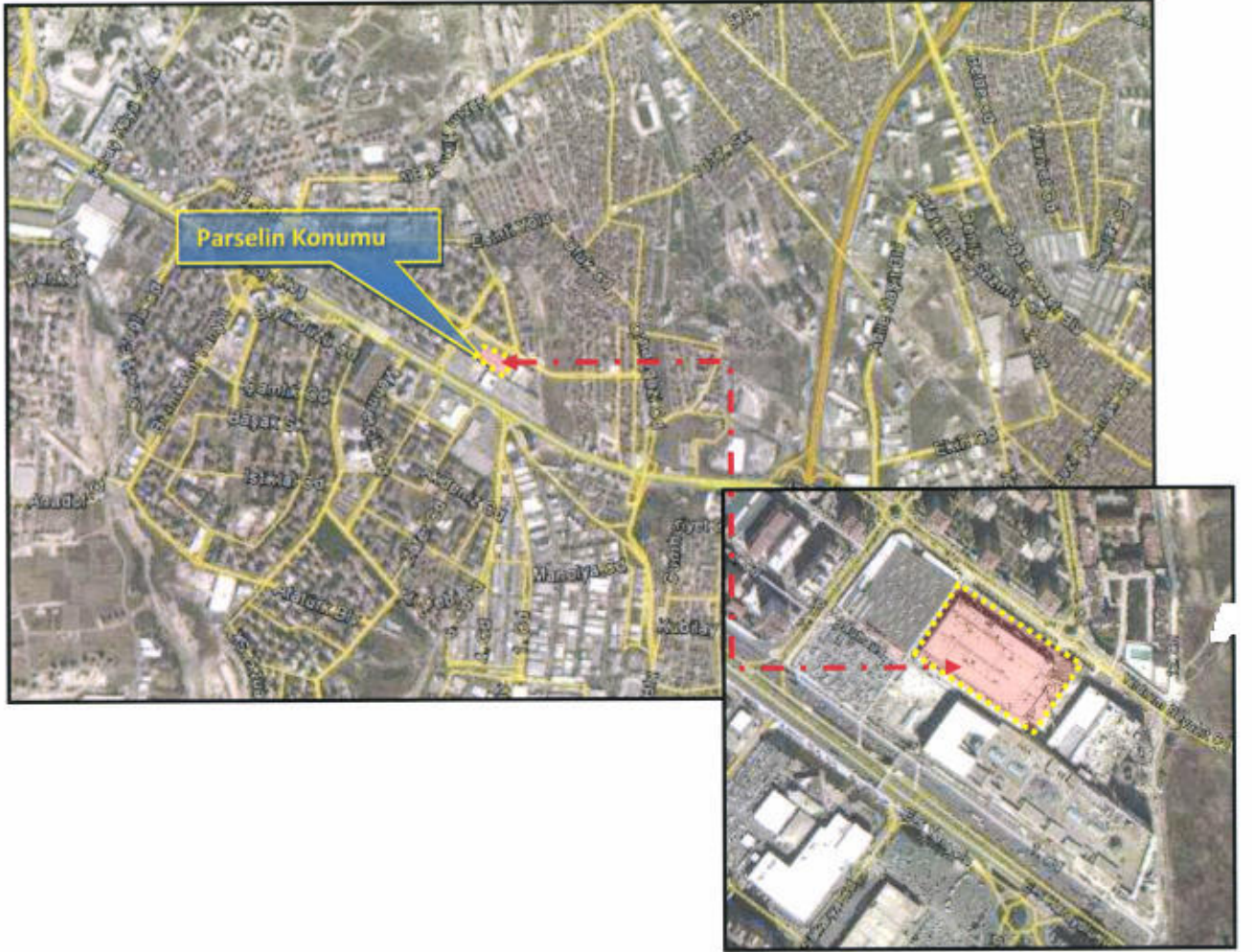
Sonuç olarak, 109 parsel üzerindeki takyidatların taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 109 Parsel, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelıyurt Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde, 102 ve 103 numaralı parseller ise 1.Cadde üzerinde yer almaktadır. Taşınmazlar; Esenyurt İlçesi'ne bağlı olmakla beraber Beylikdüzü ile Esenyurt'u birbirinden ayıran D-100 Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bağlantı yolları ve ana arterlere cepheli konumda yer alan taşınmaz ulaşım ilişkileri açısından avantajlı durumdadır. Taşınmazlara, Avcılar-Beylikdüzü, ve ya Büyükçekmece yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. D-100 Karayolu üzerinden, Avcılar yönünden Beylikdüzü istikametinde devam edilip Haramidere Kavşağını yaklaşık 1,90 km geçince yolun sağında yer alan taşınmaza kolayca ulaşılır. Taşınmazların yer aldığı bölgede genel itibarı D-100 Kara Yolu üzeri 3-5 katlı ticari işletmeler ile yoğunlaşmışken iç kesimlerde ise zemin katları işyeri normal katları konut olarak kullanılan 8-10 katlı yapıların bulunmakta olduğu görülmektedir. Sosyo ekonomik olarak orta gelir seviyesine sahip ailelerin ikamet için tercih ettikleri yerleşim bölgesidir. Kamusal hizmetlerden tam olarak yararlanmakta olup gözle görülen bir alt yapı sorunu bulunmamaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde yer

alan, D-100 Kara Yolu, Carrefour, Media Market, Migros, Bauhaus bölgede yer alan başlıca önemli nirengi noktalarını oluşturmaktadır.





-Konum Krokisi-

Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Merkezler	Mesafe (Km)
TEM	5,00
D-100	0,10
FATİH SULTAN MEHMET KÖPRÜSÜ	35,00
BOĞAZIÇI KÖPRÜSÜ	32,00
ATATÜRK HAVALİMANI	13,00
SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI	55,70
BÜYÜKÇEKMECE MERKEZ	8,50
AVCILAR	6,00
HALIÇ KÖPRÜSÜ	24,00
AKSARAY	2450
TOPKAPI	22,00
TAKSİM	27,00
TUYAP	3,20

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

109 PARSEL-REAL HİPERMARKET:

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Güzelyurt Mahallesi, F21D24D4B pafta, 21 ada 109 parsel üzerinde yer alan "Alışveriş Merkezi ve Arsası" niteliğe sahip REAL Hipermarket Binası'dır. REAL Hipermarketin Binası'nın yer aldığı parsel 21.584,15 m² yüz ölçüme sahiptir. Ana gayrimenkul mimari projesine göre, 2 bodrum kat, zemin kat, asma kat olmak üzere toplam 3 kattan (asma kat hariç olmak üzere) oluşmaktadır. Ana gayrimenkulün, ön cephede D-100'e bakan kısımdan zemin kattan ve arka cephede otopark bölümünden giriş sağlanmaktadır. Ana gayrimenkulün dış cephesi alüminyum giydirme

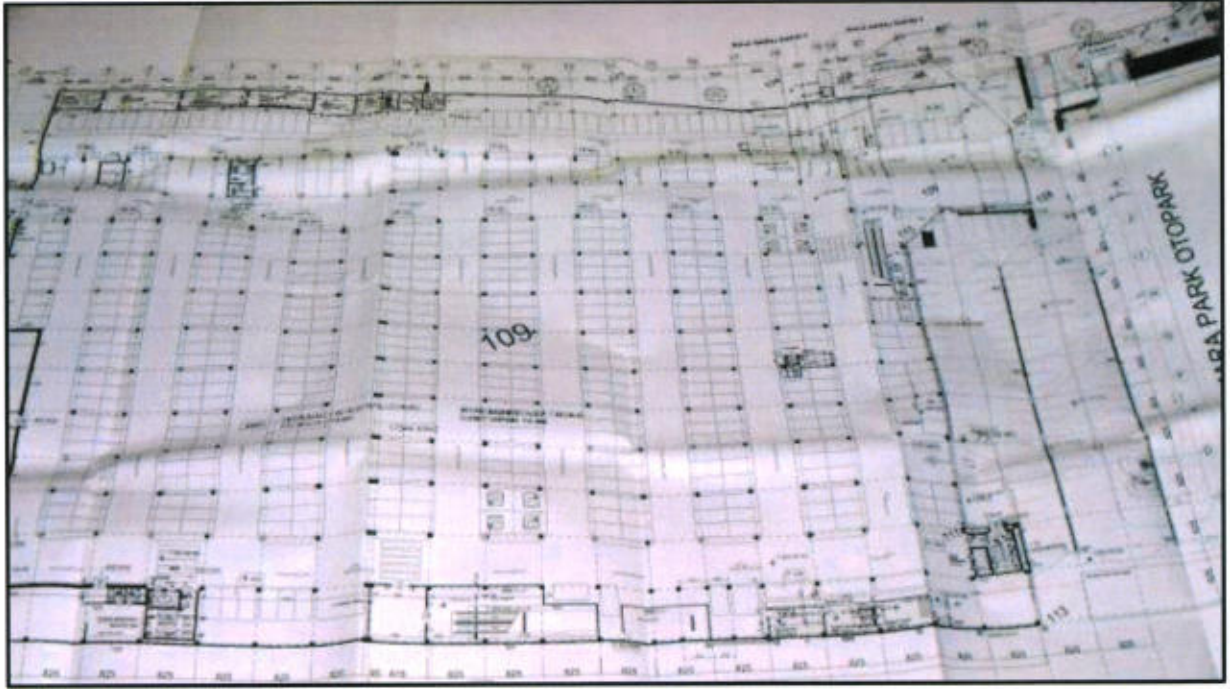
cephe özelliğine sahiptir. Ana gayrimenkulde, asansör, kapalı otopark ve küçük ticari işletmeler bulunmaktadır. Ana gayrimenkul, market binası ve küçük ölçekli bölgesel AVM olarak kullanılmaktadır.



-Real Hipermarket-

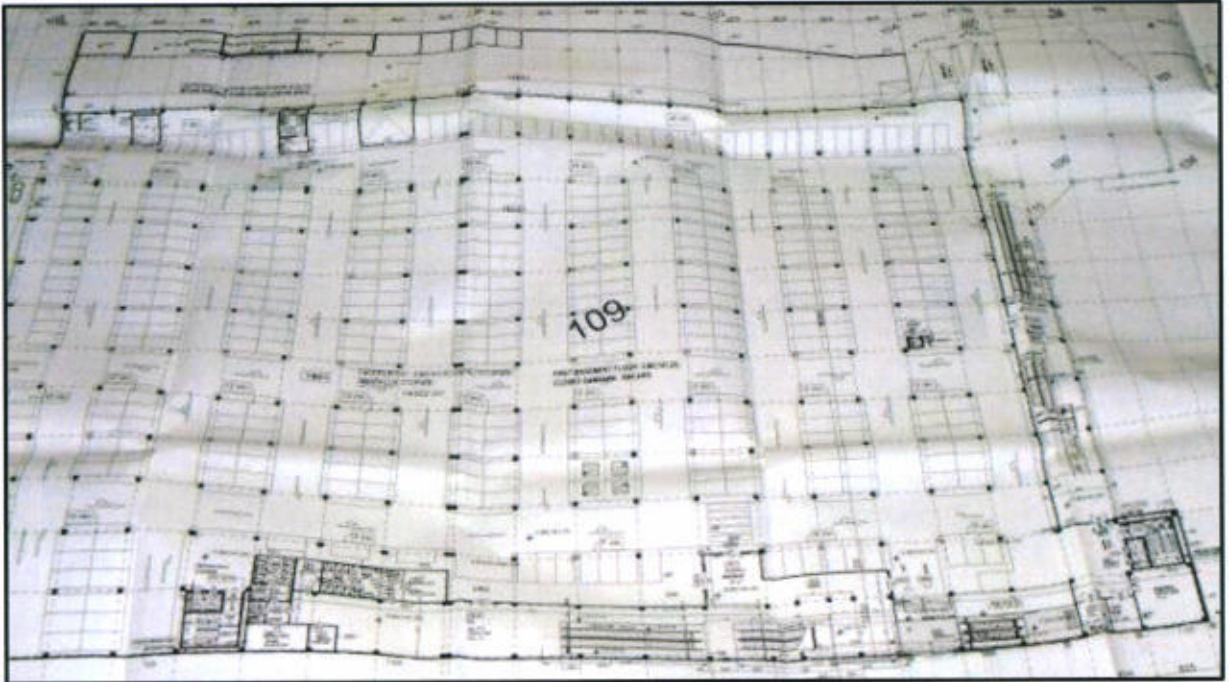


-Real Hipermarket-



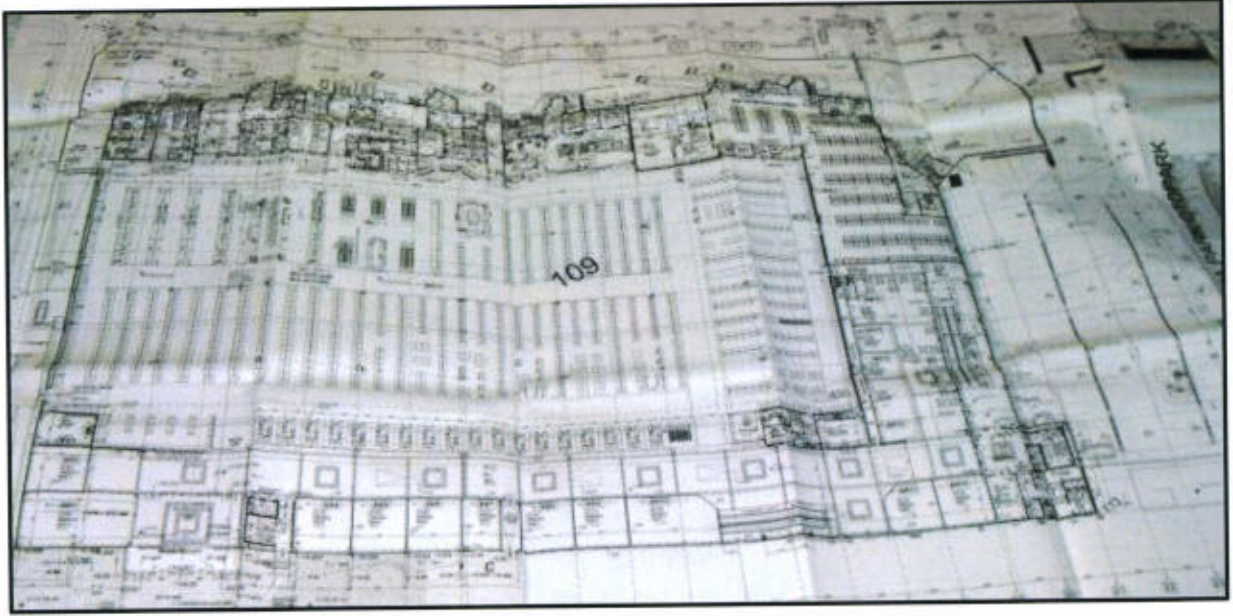
-2.Bodrum Kat-

Mimari Projesinde yapılan incelemelere göre, 2.bodrum katta; 516 araçlık kapalı otopark, sığınak ve teknik mahaller yer almakta olup yaklaşık 19.727 m² brüt kullanım alanına sahiptir.



-1.Bodrum Kat-

Mimari Projesinde yapılan incelemelere göre, 1.bodrum katta; 388 araçlık kapalı otopark ve teknik mahaller yer almakta olup yaklaşık 16.187 m² brüt kullanım alanına sahiptir.



-Zemin Kat-

Mimari Projesinde yapılan incelemelere göre, zemin katta; real hipermarket, market mahalleri, satış alanı, depolar, vs. alanlar, 15 adet dükkan mahalleri yer almakta olup yaklaşık 16.270 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Asma katta; idari alanlar ve sosyal alanlar yer almakta olup yaklaşık 1.295 m² brüt kullanım alanına sahiptir. Ana gayrimenkul ortak alalar, teknik mahaller, rampalar, teraslar, merdiven-yürüyüş holleri dahil olmak üzere toplam 53.479 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

REAL Hipermarket Binası için yerinde yapılan incelemelerde ana yapının, 2 bodrum kat + zemin kat + asma kat olmak üzere toplam 3 kattan (asma kat hariç) oluştuğu görülmüştür. Ana yapıda 2.bodrum kat ile 1.bodrum katta kapalı otoparklar yer almaktadır. Ayrıca 1.bodrum katta yaklaşık 250 m² kullanım alanına sahip Walet&Vash oto yıkama firması bulunmaktadır. Zemin katta; REAL Hipermarket (Real'e ait depolar, danışma, kasalar, mal kabul, personel alanları, yönetim ofisleri, araç giriş alanları v.s.), Mado, Burger King, KRC, Turkcell, Aslı Börek, Göz Grup ve Eczane dükkanları ile 8 adet kioks stantlar ayrıca 7 adet Banka ATM cihazları ile sirkülasyon alanları bulunmaktadır. Asma katta; yönetim ofisleri, bürolar, teknik mahaller yer almaktadır.

MİMARİ PROJESİNE GÖRE İNŞAAT ALANI VE KİRALANABİLİR ALANLAR

21 Ada-109 Parsel	İnşaat Alanı, (m ²)
2.Bodrum Kat	19.727
1.Bodrum Kat	16.187
Zemin Kat	16.270
Asma Kat	1.295
TOPLAM	53.479
Dükkan Alanları, (m ²)	Kullanım Alanı, (m ²)
BB1 (Asma Kat Dahil)	13.503
BB2	70
BB3	161
BB4	79
BB5	76

BB6	73
BB7	50
BB8	71
BB9	74
BB10	121
BB11	73
BB12	77
BB13	90
BB14	41
BB15	41
BB16	158
TOPLAM	14.758

* İmar Müdürlüğü'nden temin edilen proje alanları kullanılmıştır.

* Kullanım alanları hesaplanırken ortak alanlar dahil edilmiştir.

Mahallinde Yapılan incelemelerde:

- Ana gayrimenkul Real Hipermarket olarak kullanılmakta olup bölgesel küçük bir AVM'dir.
- Ana gayrimenkulde, kısmi iç hacim değişiklikleri yapıldığı görülmüştür.
- BB2-BB3 Karaca Home, BB4-BB5-BB6 Mado, BB11-BB12 Burger King tarafından birleştirilmiş olarak kullanıldıkları görülmüştür.
- Marmara Park AVM'e ve otoparkına giden ortak girişleri bulunmaktadır.
- Ana gayrimenkul, 53.479 m² inşaat alanına sahiptir.
- Ana gayrimenkul, 14.758 m² kiralanabilir alana sahiptir.
- Ana gayrimenkulde asansör ve kapalı otopark bulunmaktadır.
- Cephesi giydirme cephe özelliğindedir.
- Özel güvenlik bulunmaktadır.
- Dükkanların kullanım alanları yukarıda tabloda belirtilmiştir.



-Real Hipermarket-



-Dükkanlar-

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 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903 115 kişi artış göstermiş olup, erkek nüfusun oranı %50,2 (37 956 168 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (37 671 216 kişi) olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, 2012 yılında % 12 olarak açıklanmış olup, 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı % 77,3 İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak açıklanmıştır. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,7 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. İstanbul ilini %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana takip etmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etti.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olarak gerçekleşti. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2012 yılı 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 kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir.

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

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

Ekim 2013'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için büyüme beklentilerinin düşürüldüğü, IMF, 2013 küresel büyüme beklentisinin 0.3 puan azaltıp %2.9'a gerilediği açıklanmıştır. IMF'nin raporunda küresel büyüme beklentisinin 2014 yılında %3,62'ye çekilmesinde gelişmiş ülkelerdeki büyüme beklentisinin sabit öngörülmesi ve gelişen ülkelerdeki büyüme beklentisinin azalması yönündeki öngörüler etkili olmuştur.

Tablo. 1 : IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

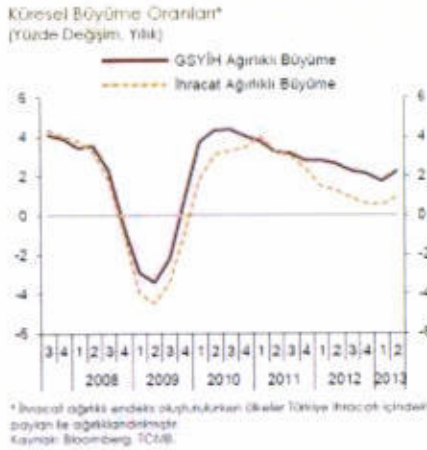
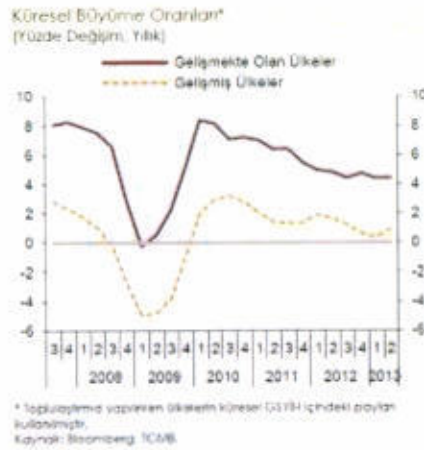
	2011	2012	2013 (*)	2014 (*)
Dünya	3,9	3,2	2,9	3,6
Gelişmiş Ülkeler	1,7	1,5	1,2	2,0
A.B.D.	1,8	2,8	1,6	2,6
Euro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,4	1,0
Almanya	3,4	0,9	0,5	1,4
Fransa	2,0	0,0	0,2	1,0
İtalya	0,4	-2,4	-1,8	0,7
İspanya	0,1	-1,6	-1,3	0,2
Japonya	-0,6	2,0	2,0	1,2
İngiltere	1,1	0,2	1,4	1,9
Kanada	2,5	1,7	1,6	2,2
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,2	1,9	2,3	3,1
Gelişmekte Olan Ülkeler	6,2	4,9	4,5	5,1
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,3	2,7
BDİ	4,8	3,4	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	1,5	3,0
Gelişen Asya	7,8	6,4	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	2,5	2,5
Meksika	4,0	3,6	1,2	3,0
Ortadoğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	2,1	3,8
Türkiye	8,8	2,2	3,6	4,0

Kaynak :Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2013)

5.2.1.1. Küresel Büyüme Oranları

Küresel iktisadi faaliyet 2013 yılının ikinci çeyreğinde, sınırlı da olsa yukarı yönlü bir seyir izlemiştir (Grafik 1). Bu gelişmede, gelişmiş ülkelerde yaşanan olumlu büyüme performansının etkili olduğu söylenebilir. Bu dönemde ABD, Japonya ve İngiltere gelişmiş ülkeler büyümesine pozitif katkı yaparken, Euro Bölgesi'nde yaşanan resesyonun¹ hız kaybettiği görülmektedir. Buna karşın, gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı söz konusu dönemde gerilemiştir (Grafik 2) (TCMB, Enflasyon Raporu, 2013).

¹ Resesyon: Ekonomik büyümenin belirli bir süre negatif ya da yavaş olmasıdır. Ekonomide atıl kapasitenin olması ya da ekonominin uzun vadeli büyüme oranından daha düşük bir oranda büyümesi olarak da tanımlanabilmektedir. (<http://muhasibeturk.org/ecopedia/402-r/1722-resesyon-nedir-ne-demek-anlami-tanimi.html>) Erişim tarihi 06.12.2013

Grafik 1 : Türkiye’de Küresel Büyüme Oranları**Grafik 2: Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Küresel Büyüme Oranları**

Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Enflasyon Raporu, 2013

2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye’nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmininde bulunmuştur. Ancak Türkiye ekonomisi 2013’ün ilk çeyreğinde %2,9, ikinci çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür.

Tablo. 2 : Bazı Ülke - Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2013	3,8	-0,4	1,6	2,5	1,5	3,8	7,6
	2014	3,5	1,0	2,6	2,5	3,0	5,1	7,3
OECD	2013	3,6	-0,4	1,7	2,5	1,5	3,0	7,7
	2014	3,8	1,0	2,9	2,2	2,3	4,7	8,2
DB	2013	3,6	-0,6	2,0	2,9	2,3	5,7	7,7
	2014	4,5	0,9	2,8	4,0	3,5	6,5	8,0
BM	2013	3,4	-0,4	1,9	3,0	2,9	5,5	7,8
	2014	3,8	1,1	2,6	4,2	3,5	6,1	7,7

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Görünüm Sunum, Kasım 2013 (IMF,OECD,DB,BM)

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 gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana

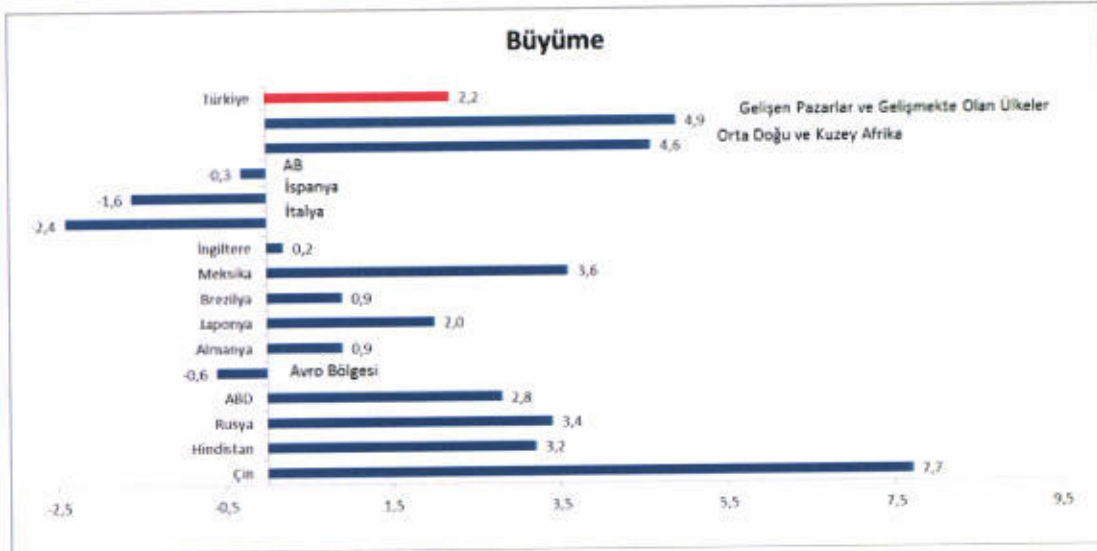
bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

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

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 olmuştur. 2012 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler itibarıyla GSYH Gelişme oranları Grafik 3'te verilmiştir.

Grafik 3: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (2012)



Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (2012)

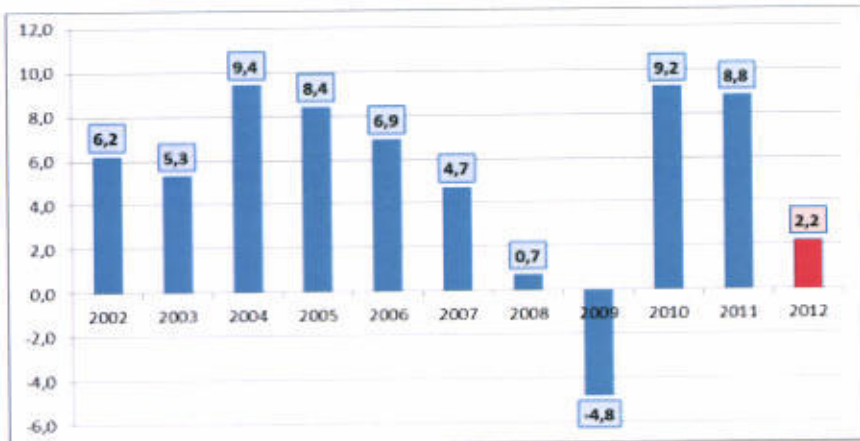
Aşağıdaki grafikte (Grafik 4) görüldüğü üzere Türkiye ekonomisi bir büyüme eğilimi göstermektedir.

Grafik 4: Türkiye’de Ekonomik Büyüme Oranları (2009-2013)

Kaynak: TÜİK

2013 yılın ikinci çeyreği itibariyle GSYH reel olarak % 4,4 büyürken, ekonominin büyüklüğü de reel olarak 30,1 milyar liraya çıkmıştır ekonomik büyüklük cari fiyatlarla 385,1 milyar lira, dolar olarak da 209,7 milyar dolara ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde ekonomik performansı olumlu etkileyen sektörler %5,4 reel büyüme ile tarım, %7,6 ile inşaat, %8,5 ile bankacılık (mali aracı kuruluşlar), %5 ile ticaret olarak karşımıza çıkmaktadır (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2013).

2011 yılında Türkiye Ekonomisi IMF’in %7,5’lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4 büyüme kaydetmiştir (Grafik 5).

Grafik 5 : Türkiye’de Yıllara Göre Büyüme Oranları

Kaynak: TÜİK

5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Dünya gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (sub-prime mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan

Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2008 ve 2009 yılı sonuçları da Türk gayrimenkul sektörüne olan yerli ve yabancı ilgisinin en çarpıcı ve açık göstergesidir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li 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 pazanın 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.²

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. AVM SEKTÖR ANALİZİ

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 metropol şehirler tercih edilmiştir. İstanbul'da özellikle 1980'den sonra, liberal politikaların uygulanması hız kazanmıştır. Bu dönemde ülke, küreselleşme sürecine girerek dünya ile bütünleşme çabasıdadır. Türkiye'de 1980-1990 yılları arası liberal ekonomik politikalar, genel olarak dışa açılma amacına yönelik olarak gümrük vergilerinin indirilmesi, ithal malların ülkeye kolaylıkla girebilmesi biçimindedir. Tekstil sanayi, sanayileşme içinde ilk sırada yer alır. İletişim araçlarının yaygınlaşması, tüketim toplumu olma yönündeki eğilimler ile tüketimin neredeyse bir yaşam tarzı olmaya

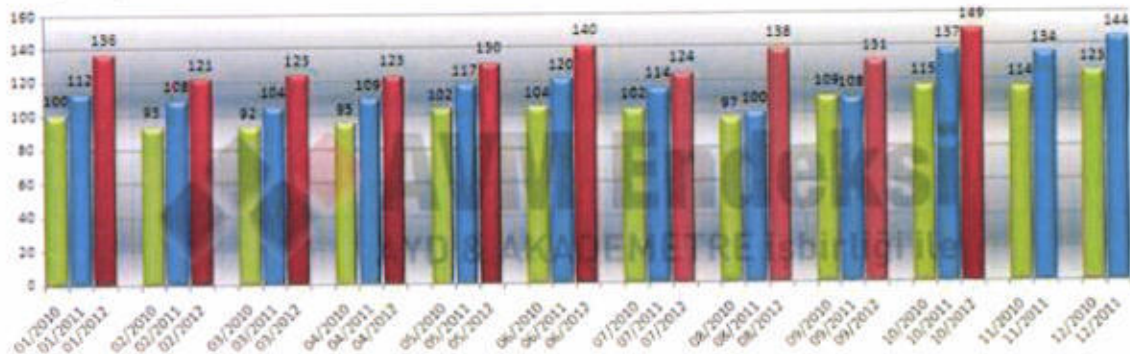
² Gayrimenkul sektöründe 2012 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 1.19, Avustralya'da % 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2013 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

başladığı görülmektedir. Türkiye, İstanbul ve diğer şehirlerde de alışveriş merkezleri bu bağlamda artıp, yayılmışlardır. Daha sonra bu potansiyel İstanbul metropoliten alanı içinde ve kent merkezi dışında yeni alışveriş mekânlarının açılması şeklinde değerlendirilmiştir.

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 esinlenilerek 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 görülür. 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 oluşturmıştır. 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 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.

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 Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Research tarafından oluşturulan AVM Endeksi Ekim ayı sonuçlarına göre İstanbul ve Anadolu ciro endeksi 2011 Ekim ayına göre %3,6'lık ve 2012 Eylül ayına göre %10'luk artış göstermiştir. Cirodaki artış, kategoriler altında incelendiğinde ise 2011 Ekim ayına göre, 2012 Ekim ayında giyim ve aksesuar cirolarında %11, teknoloji market ve elektrikli eşya cirolarında %10, ayakkabı-çanta cirolarında %8, AVM'lerdeki yiyecek-içecek alanlarının cirolarında %7 ve hipermarket, süpermarket ve şarküteri cirolarında %3 artış yaşandığı belirtilmiştir.

Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri



* Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin 02.12.2012 tarihinde güncelleştirilen verileri

Yapılan araştırmalardan, mevcut A.V.M'lerdeki ziyaretçi sayısının yıllar arasında pozitif değer artışı gösterdiği ve bunun sonucunda yerleşim alanlarındaki A.V.M. sayısının, geliştirilen konut ve ofis projeleri ile yetersiz kalabileceği düşünülmektedir. Özellikle İstanbul İlının il sınırları doğrultusundaki yerleşim alanı gelişimi göz önüne alınırsa, kentin çeperlerinde yer alan mevcut A.V.M sayısının önümüzdeki yıllar içerisinde artacağı kanaatine varılmıştır. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC)'nin alışveriş merkezi tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

A.V.M Sınıflandırması

FORMAT	PROJE TİPİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN
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

Nüfusu 13,7 milyon olan İstanbul Metropoliten Alanı'nda mevcutta 89 alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2013 yılı itibariyle İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralananabilir alanları 2.894.653 m² olup yılsonunda bu rakamın 3,5 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

Aşağıdaki grafikte İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin 1988 ile 2013 yılları arasındaki gelişimi sunulmuştur.



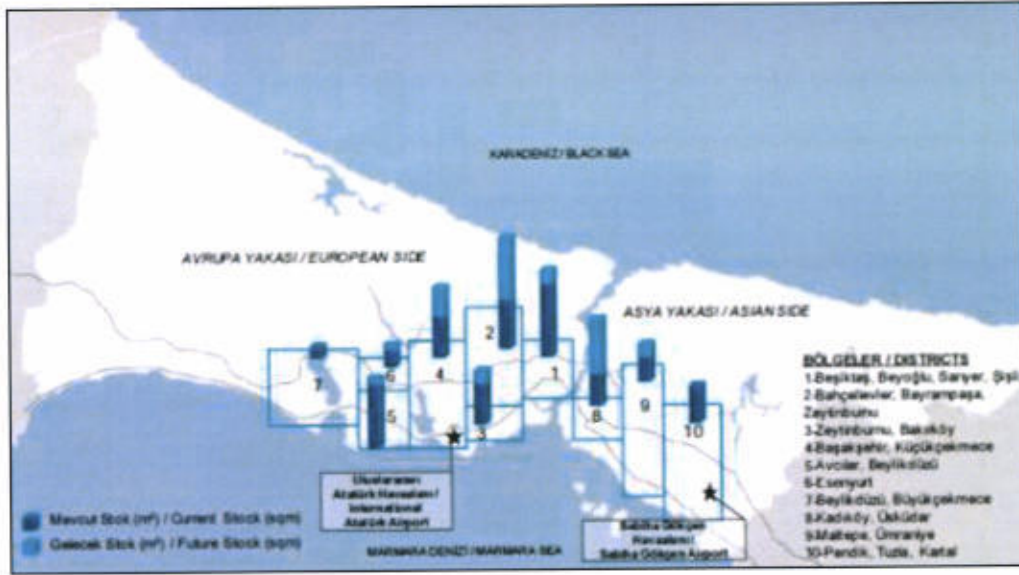
Genel olarak alışveriş merkezlerinin karakteristikleri; konum ve hedef kitlesine göre değişiklik göstermektedir. Benzer bölgede ve benzer hedef kitlesine sahip olan alışveriş merkezleri dikkate alınarak İstanbul genelinde bir bölgeleme yapılmıştır.

Aşağıdaki haritada incelenen 10 farklı bölgede yer alan AVM'lerin mevcutta barındırdıkları kiralananabilir 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. Bölgede 2013 ve 2014 yıllarında stoğa eklenecek olan büyük ölçekli alışveriş merkezi projeleri; Emaar Square İstanbul, Ancora, Akasya AVM ve Brandium AVM'dir.

Ayrıca; Avclar ve Beylikdüzü'nü içine alan 5 no'lu bölgede stok fazlalığı dikkat çekmektedir. Bu bölge son 10 yılda gayrimenkul yatırımları açısından büyük hareket yaşanmış bir bölgedir. Bölgede artan konut projeleriyle ve nüfusa bağlı olarak AVM sayısı oldukça artmış olsa da gelecekteki arzin düşük olması bu bölgede AVM yatırımlarının doygunluğa ulaştığını göstermektedir.

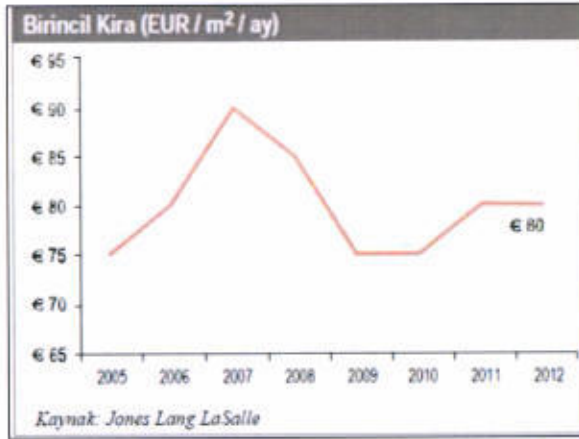


Bahçelievler, Zeytinburnu, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Merter ve Fatih bölgelerini içine alan 2 No'lu bölge ile İkitelli, Başakşehir bölgelerini içine alan 4 No'lu bölgede gelecek arzın yüksekliği dikkat çekmektedir. 2 No'lu bölge; kent merkezinin en yakın çeperinde yer almakta olup özellikle orta ve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

Bir sonraki tabloda incelenen bölgelerde mevcut stok ve bu stoka eklenmesi beklenen alışveriş merkezlerinin sayısı ve alan dağılımı ile etki ettikleri bölgede yaşayan nüfusa göre 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan ($m^2/1.000$ kişi) görülmektedir.

İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan $217 m^2$ iken Türkiye'de $88 m^2$, Avrupa'da ise $247 m^2$ 'dir. Gelecek stoğa eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2014 yılı sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alanın $315 m^2$ '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. 1.Çeyrekte bu yana, alışveriş merkezlerindeki birincil kira oranları metrekare başına aylık EUR 80 seviyesinde sabit kalmıştır. Artan arz ve perakendecilerin verimlilik konusundaki hassasiyeti nedeniyle, artan perakendeci talebi doğrudan olarak birincil kira seviyesine yansımamaktadır. Bu kapsamda alışveriş merkezi birincil kira seviyesinin, 2013'te bir artış göstermeyeceği ve EUR 80 seviyesinde kalacağı öngörülmektedir.



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.

Perakende Arzı

2012 sonu itibarıyla, Türkiye'deki toplam kiralanabilir alan (TKA), 2011 yılına kıyasla 27 alışveriş merkezinde 800,000 m² artış göstererek, 337 alışveriş merkezinde 8.600.000 m²'ye ulaşmıştır.



Bu alışveriş merkezlerinin 11'i, toplam stokun %44'lük payına sahip olan İstanbul'da yer almaktadır.

2012'de gerçekleşen 43,500 m² TKA'ya sahip Mecidiyeköy'deki Trump Towers ve 44,000 m² TKA'ya sahip Ümraniye'deki Buyaka projelerinin açılışlarının ardından, 2012'de gerçekleşen başlıca açılışlar arasında 38,000 m² TKA'ya sahip Aqua Florya ve Beylikdüzü'ndeki 100,000 m² alanlı Marmara Park projeleri yer almaktadır.

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi 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 İLİ

Coğrafi Konum:



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 Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 27.05.2010 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 12.782.960 kişi olarak belirlenmiştir. Ülkemizde nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da 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 ildir. Yönetmelik 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. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer almaktadır.

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

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

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

Nüfus: Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi 2011 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun % 18.2'si İstanbul'da ikamet etmekte olup bu sayı 31.12.2011 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu

13.624.240 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun 2.622 kişi/km² ile ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da 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. Ülke içindeki işsizlik sorunu sebebi ile İstanbul göç almış ve şehir etrafında gecekondü mahalleleri oluşturmuştur.

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

İdari Yapı: 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 İlçe Haritası -

Bu değişiklikle İstanbul'da Eminönü İlçesinin tüzel kişiliğine son verilerek Fatih ilçesinin sınırlarına katılmış ve ilk kademe belediyelerinden 37 sinin tüzel kişiliği sona erdirilerek 8 ilçe belediyesi oluşturulmuştur. Böylece İstanbul'un ilçe sayısı 39 olurken ilk kademe belediyeleri kaldırılmıştır.

Ekonomik Yapı:

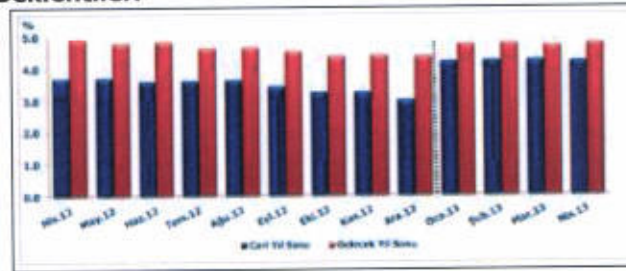
İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet dönemi ile yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti olma işlevini sürdürmektedir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir. Türkiye İstatistik Enstitüsü verilerine göre, üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı dördüncü üç aylık çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %7,4'lük artışla 364 177 Milyon TL, sabit fiyatlarla %1,4'lük artışla 29.935 Milyon TL olmuştur.

Tablo. 3 GSMH 2012 IV. Çeyrek Sonuçları

		Carı fiyatlar GSYH	Gelişme hızı %	Carı fiyatlar GSYH	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlar GSYH	Gelişme hızı %
Yıl Çeyrek		(Milyon TL)		(Milyon \$)		(Milyon TL)	
2011	I	209 905	20.2	160 000	10.0	20 302	12.4
	II	217 352	10.3	202 362	17.0	20 083	9.3
	III	241 173	10.8	200 581	3.7	31 177	8.7
	IV	338 243	14.7	161 778	-9.0	29 532	5.3
	Yıllık	1 292 713	10.1	773 906	6.8	116 176	0.0
2012	I	320 000	12.8	181 543	-1.2	27 287	9.3
	II	340 340	10.1	153 628	-4.8	38 888	2.9
	III	370 119	7.2	200 044	2.6	31 667	1.5
	IV	264 177	7.4	202 300	9.0	29 920	1.4
2012	Yıllık	1 416 617	9.2	786 293	1.6	117 764	2.2

TCMB'nin Nisan 2013 beklenti anketinde 2013 yılı GSYH büyüme beklentisi bir önceki anket döneminde olduğu gibi yüzde 4,2 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı GSYH büyüme beklentisi ise son iki anket döneminde sırasıyla yüzde 4,7 ve yüzde 4,8 olmuştur.

Tablo. 4 GSMH 2013 Beklentileri



T.C.M.B verilerine göre, 2012 yılı üçüncü çeyreğinde, iktisadi faaliyet kollarına göre GSYH gelişme hızları incelendiğinde, en yüksek büyüme oranı yüzde 5,4 ile gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetlerinde gerçekleşmiştir. İkinci en yüksek oran ise yüzde 5 ile madencilik ve taş ocaklığı sektöründe meydana gelmiştir. İmalat sanayinde ise yüzde 1,3 gelişme yaşanmıştır.

Kalkınma Bakanlığı verilerine göre 2011 yılında 466.245 milyon TL olan toplam gelirin, 2012-2014 döneminde 524.504 milyon TL olması ve 2011'de 12.398 milyon TL olan borçlanma gereğinin, 2012-2014 dönemi için 11.891 milyon TL'ye gerilemesi beklenmektedir. Vergiler, sosyal fonlar ve özelleştirme gelirlerinde yaşanması beklenen artış ile 2008 yılı toplam gelirin 2012-2014 döneminde %67 oranında artması beklenmektedir.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır.

Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır. TÜİK verilerine göre belediyelerce verilen inşaat ruhsatnamelerine göre yıllar bazında Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret Binaları adetleri 2008 yılından bu yana artış göstermektedir. 2009 yılında 5.665 adet inşa edilen ticaret binaları sayısı 2010'de 7.674'e yükselmiş, 2011'de ise 5.265'e düşmüştür. Belediyelerce verilen

ruhsatnamelerine göre 2012 yılında (sadece ilk üç döneme ait verilere göre) 2.667 adet ofis ve toptan perakende ticaret binası inşa edilmiştir.

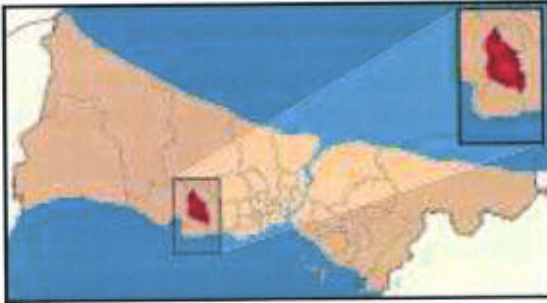
Tablo. 5 Ruhsat verilen Ofis ve Ticaret Yapıları

Yıl	Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret
2008	5.702
2009	5.665
2010	7.674
2011	5.265

2012'nin üçüncü üç döneminde 860 adet inşa edilen ticaret binalarının %81'i (698 adet) özel, %18'i (156 adet) kamu ve %1'i (6 adet) yapı kooperatifine ait yapılardır. Bu verilere dayanarak TÜİK inşaat sektörü verileri incelendiğinde 2012 yılı dördüncü döneminde Bina İnşaatı Sektörü Üretim Endeksi'nin %0,1 azalarak 117,1'den 116,9'a düştüğü, Bina Dışı İnşaat Sektörü Üretim Endeksi ise %3,3 artarak 159,7'den 164,9'a yükseldi gözlemlenmiştir. Türkiye'de İstanbul'da finans ve hizmetler sektörünün kullanımında olan yapıların yoğun olduğu ve mevcut projelerin varlığı göz önüne alındığında, ticari binaların İstanbul'da yoğunlaştığı görülmektedir.

5.4.2. ESENYURT İLÇESİ

COĞRAFİ YAPISI



Esenyurt Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Avrupa yakasında yer almaktadır. İstanbul Metropoliten alanı içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi Doğusunda Küçükçekmece gölü ve yerleşkesi Batısında TEM – D.100 Bağlantı yolu, Büyükçekmece Belediyesi, Kuzeyinde Hoşdere-Kınalı-Trakya Otoyolu (E-6-TEM) güneyinde D-100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. E-5

karayolu ve TEM (E-6) otoyolunu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır. Esenyurt ilçesi yaklaşık 4800 Hektar alanı kapsamaktadır. Esenyurt 1989 yılında Belediye tüzeli kişiliği kazanmıştır. Esenyurt idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı iken 10 Temmuz 2004 tarihinde kabul edilen 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile birlikte ilk kademe belediyesi olmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır. 5747 sayılı 'Büyükşehir sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun hükümlerinin 1. maddesi 22.fıkrasıyla Esenyurt ilçesi kurulmuştur. Kanun 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun ekli 20. sayılı listede Esenyurt ilçe sınırları tespit edilmiştir. Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Esenyurt sınırları genişlemiş ve Mahalle sayısı 20'ye ulaşmıştır. Listede Kiraç ilk kademe Belediyesine bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D.100 bağlantı yolunun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı Güzeyurt Mahalleleri, Avcılar İlçe Belediyesine bağlı Yeşilkent Mahallesinin D3 ila D100 bağlantı yolunun batısında kalan kısım, Bahçeşehir ilk kademe belediyesine bağlı 2.kısım Mahallesinin Hadımköy-Hoşdere, Esenyurt-Hadımköy yolun batısında ve Sanayi Mahallesinin kuzeyinde kalan kısmı Esenyurt ilçe sınırlarına katılmıştır.

Esenyurt ilçesinin İstanbul Metropoliten planlama içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli imar uygulama planı tamamlanmış, Büyükşehir Belediye Medisince onaylanarak uygulamaya başlanmıştır.

TARİHÇE

19. yüzyılın başlarında Ekrem Ömer Paşa'ya ait çiftlik arazisinde kurulan yerleşme, buranın hissedarlarından olan Eşkinozgillerden Eşkinoz adını almıştır. 1967'de yerleşimin adı Esenyurt olarak değiştirilmiştir. Eşkinoz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920-1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan göçenlerin katılımı ve son yıllarda iç ve dış göçlerle (Bulgaristan, Almanya, Kars, Ardahan v.s.) gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır. İlk yerleşim, Merkez Mahallesi'nde Köyiçi Mevkiinde oluşmuştur. Bugün hala bu alanda bulunan göçerlerin yaşadığı ve yerleşmenin en yoğun özelliklerini taşıyan ilk yerleşmenin çekirdek alanlarından biridir. 1920-1938 yıllarında bölgeye gelen Romanya ve Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği Merkez Mahallesi'nin kuzey kesiminde bulunan göçmen mahallesi de yerleşmenin en eski bölgesidir.

NÜFUS

Esenyurt İlçe nüfusu 2012 yılı sonu itibarıyla TÜİK verilerine göre; 269.160 kadın, 284.20 erkek olmak üzere toplam 553.369'dır.

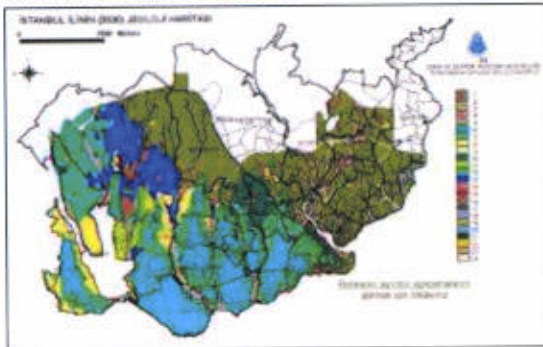
İlçe Adı:	2012	2011	2009	2008
Toplam:	553.369	500.027	403.895	373.017
Erkek:	284.209	256.793	207.482	191.646
Kadın:	269.160	243.234	196.413	181.371

EKONOMİ

Esenyurt son yıllarda önemli bir konut merkezi olma özelliği kazanmaya başlamıştır. Son yıllarda önemli lojistik şirketleri genel merkezlerini ilçeye taşımaları ticari açıdan gelişme trendini artırmaktadır. Bölgede, Mobilya, oto yedek parça üretimi, tekstil, depolama alanında önemli ve çok sayıda işyeri vardır. Küçük sanayi siteleri dışında da üretim yapan yüzlerce işyeri bulunmaktadır.

Bölgede inşaatı devam eden çok sayıda konut projesi ve karma projeler yer almakta olup bölgenin gelişiminde ve bölgesel ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Bölgede yer alan bazı sanayi siteleri özetle Evren 1. Oto Sanayi Sitesi, Evren 2. Oto Sanayi Sitesi, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi, Mimsan Sanayi Sitesi'dir.

DOĞAL VE JEOLÖJİK YAPI



Arazinin topografyası ile yerleşmenin genel biçimi arasında doğrusal bir ilişki vardır. Esenyurt yerleşik alanında ortalama eğilim %5-20 arasında değişim göstermektedir. Hoşdere Esenyurt yolunun doğusunda ve Akçaburgaz, Atatürk ve İstiklal mahallelerine doğru eğilim giderek artarak %20-31 arasında değişmekte, arazi yükselmektedir. Esenyurt jeolojik yapısı incelendiğinde, en altta Gürpınar Formasyonu olarak

adlandırılan yer yer kil taşı-silttaşı-çamur taşı ardalanmalı killi silt ve siltli killerden oluşan Üst Oligosen yaşlı birimi olduğu görülür. Bu litolojik birimin üzerinde sırasıyla; kaba çakıl ve kumdan oluşan Çukurçeşme Formasyonu, yeşil renkli killerden oluşan Göngören Formasyonu ve en üstte de genel olarak topografyanın düz olduğu yüksek kesimlerde gözlenen bol macra fosil kavkı izli, kil ara seviyeli killi kireçtaşlarından oluşan Bakırköy Formasyonu bulunmaktadır. Ayrıca; dere yataklarında alüvyon yayılımı, değişik bölgelerde güncel dolgu malzemeleri ve heyelan karmaşığı izlenmektedir. Esenyurt Bölgesinde, 17 Ağustos 1999 depremi sonrası Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayınlanan 15 Ekim 1999 tarih ve 10 sayılı genelge doğrultusunda imar planlarının revizyonuna esas olacak jeolojik-jeofizik-jeoteknik etütleri yapılmıştır. Bu çalışma ile mevcut ve gelecekte yapılacak yapıları inşaat esnasında ve sonrasında etkileyebilecek zemin koşullarının ortaya çıkarılması amaçlanmıştır.

KÜLTÜREL VE SOSYAL YAPI

İlçedeki kültürel yapı homojen değildir. İlçede, İl itibarıyla, Ardahan, Kars, Ağrı, Erzurum ve Artvin kaynaklı nüfus ön sıralardadır. İlçede, Doğu ve güneydoğu illeri kaynaklı nüfus da yoğunluktadır. İlçenin ilk kuruluşunda ağırlıklı olan Romanya ve Bulgaristan nüfus oransal olarak çok azalmıştır. Esenyurt çok kültürlü bir yapıya sahip olup çok sayıda hemşeri derneği nüfusun kültürel özelliklerini yaşatma çabasında olsa da İlçede hayata geçirilmesi planlanan konut projeleri ile sosyo-kültürel yapıda da değişiklikler beklenmektedir. Konut ve karma projelerde yer alan donatı alanlarının hayata geçirilmesi ile birlikte, ilçe genelinde kültürel ve sosyal etkinliklerin merkezi olabilecek nitelikte alanlar olacaktır.



- 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı -

İstanbul'un dünya kenti olarak hızla farklılaşıp yoğunlaştığı dönemde mekânlardaki dönüşümün en yoğun gözlemlendiği alanlar olarak merkezler, gelişen teknoloji ve bilişim olanakları ile "beyin" işlevlerini de barındırır biçimde farklılaşmıştır. Esenyurt ilçesi ve çevre yerleşmelerin sosyo-ekonomik yapısı, konumu, etki alanı ve merkezlik düzeyi ele alındığında bu çok merkezli gelişim içinde yer almaya çalışmakta ve Beylikdüzü ilçesi sınır bölgesinde öne çıktığı ve diğer alt kademe merkezlerle bir etki-hizmet alanı oluşturduğu görülmektedir.

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 unsursa, 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 ilişkiliyken, 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.

6.2.1. 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 değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin kiralاریyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi 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, *Hasılat* 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.

6.2.3. 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 değerlemesi 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 yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Tercih edilen, ticaret bölgesinde yer alması,
- Bölgenin en önemli ulaşım arterlerine yakın ve erişilebilirliğinin yüksek olması,
- Gayrimenkulün özellikle son yıllarda hızlı gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Yakın çevresinde düzenli yaşam alanları bulunması,
- Kapalı otopark alanlarının bulunması,
- Alışveriş merkezlerinin yoğunlaştığı bölgede yer alması,
- Yakın zamanda faliyeye geçen Marmara Park AVM ile komşu olması,

❖ **ZAYIF YANLAR**

- Taşınmazın yer aldığı bölgede Migros ve Carrefour gibi benzer rekabette firmaların olması,
- REAL Hipermarket içerisinde yer alan firmalara, rakip olarak bitişiğinde yer alan ve daha kapsamlı bir proje olan Marmara Park Projesinde yer alan işletmelerin tercih edilebilirliğinin yüksek olması
- Değerleme konusu 109 numaralı parselin D-100'e bakan cephesi olmaması, D-100 cephesine erişimin 110 nolu parsel üzerinden sağlanması,

❖ **FIRSATLAR**

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgeye yapılan ulaşım yatırımları (Metrobüs)
- Son yıllarda gelişmekte olan yüksek yoğunluklu konut, ticaret ve hizmet bölgesinde yer alması

❖ **TEHDİTLER**

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması
- Bitişiğinde yer alan Marmara Park AVM taşınmazı yaya sirkülasyonu olarak olumlu etkiliyor olsada REAL Hipermarket içinde yer alan küçük işletmelere karşılık Marmara Park A.V.M.'nin rakip işletmeleri içinde barındırıyor olması

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Konu gayrimenkul üzerinde halihazırda yasal izinleri çerçevesinde, bölge ihtiyaçları doğrultusunda projelendirilmiş ve realize edilmiş bir ticaret yapısı mevcut olup ayrıca bu konuda araştırma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; bölgede yer alan benzer mülkler ile yapılan karşılaştırmalar sonucunda kira değeri tesbit edilmiş ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede kendisine emsal olabilecek arsa/araziler incelenmiş ve yapı değeri hesaplanarak Maliyet Yöntemi kullanılmış, sonuç değere Direk Kapitalizasyon Yöntemi ve Maliyet Yöntemi ile ulaşılan değerlerin uyumlaştırılması ile ulaşılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer koşullara sahip depo-fabrika-lojistik binalar ve dükkanlar incelenmiş olup ana yapı için kira değeri belirlenmiş ve bölgede yer alan Arsa emsalleri incelenerek maliyet analizinde kullanılmak üzere arsa değeri belirlenmiştir.

7.3.1.1. AVM/DÜKKAN-ARSA Pazar Analizi

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki çeşitli projelerde yer alan satılık ofis ve ticari ünitelere ait veriler araştırılmış olup detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

AVM/DÜKKAN-DEPOLAMA/FABRİKA EMSAL ANALİZİ:

- 1.) **PLAZA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve cadde üzerinde yer alan 3.278 m² plaza için 90.000 TL kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $90.000\text{-TL}/3.278\text{m}^2 = 27,50\text{-TL}/\text{m}^2$ (LACİVERT EMLAK – 02122726131)
- 2.) **WHITE CORNER AVM:** Değerleme konusu taşınmaza yakın yer alan 171 m² dükkan için 5.500 TL/m² kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $5.500\text{-TL}/171\text{ m}^2 = 32\text{-TL}/\text{m}^2$ (BEYAZ EMLAK – 02128791818)
- 3.) **WHITE CORNER AVM:** Değerleme konusu taşınmaza yakın yer alan 128 m² dükkan için 3.500 TL kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $3.500\text{-TL}/128\text{ m}^2 = 27,35\text{-TL}/\text{m}^2$ (BEYAZ EMLAK – 02128791818)
- 4.) **GİNZA LAVİNYA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve cadde üzerinde yer alan 448 m² dükkan için 10.000 TL kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $10.000\text{-TL}/448\text{ m}^2 = 22,50\text{-TL}/\text{m}^2$ (KELEŞOĞLU GROUP – 02128543308)
- 5.) **GİNZA LAVİNYA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve cadde üzerinde yer alan 80 m² dükkan için 3.000 TL kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $3.000\text{-TL}/80\text{ m}^2 = 37,50\text{-TL}/\text{m}^2$ (EMLAK PARK – 02122609960)
- 6.) **SKY PORT:** Değerleme konusu taşınmaza yakın yer alan 220 m² ofis için 7.000 TL kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $7.000\text{-TL}/220\text{ m}^2 = 31,80\text{-TL}/\text{m}^2$ (NASYONEL GAYRİMENKUL – 05340688501)
- 7.) **DÜKKAN:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve cadde üzerinde yer alan 300 m² dükkan için 8.500 TL kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $8.500\text{-TL}/300\text{ m}^2 = 28\text{-TL}/\text{m}^2$ (RES GAYRİMENKUL – 02128540889)

8.) DÜKKAN: Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda Real Markete yakın arka cephede cadde üzerinde yer alan 602 m² kapalı alanı bulunan 2 katlı dükkan 17.000-TL istenmekte olup pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. $17.000\text{-TL}/602\text{ m}^2 = 28,24\text{-TL}/\text{m}^2$ (Petek Emlak – 0212 853 40 65)

9.) FABRİKA: Değerleme konusu taşınmaza yakın yer alan 16.000 m² fabrika için 120.000 TL (60.000 USD) kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $120.000\text{-TL}/16.000\text{ m}^2 = 7,50\text{-TL}/\text{m}^2$ (GREEN GAYRİMENKUL – 05326161766)

10.) FABRİKA: Değerleme konusu taşınmaza yakın yer alan 18.400 m² fabrika için 130.000 TL (65.000 USD) kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $130.000\text{-TL}/18.400\text{ m}^2 = 7\text{-TL}/\text{m}^2$ (DEĞİŞİM EMLAK – 02126909027)

AVM/DÜKKAN:

Nitelik	Kullanım Alanı (m ²)	Kira değeri, (TL)	Kira Değeri (TL/m ²)
WHITE CORNER	171	5.500	32
WHITE CORNER	128	3.500	27,35
GINZA LAVINYA AVM	448	10.000	22,50
GINZA LAVINYA AVM	80	3.000	37,50
SKY PORT AVM	220	7.000	31,80
DÜKKAN	300	8.500	28
DÜKKAN	602	17.000	28,24

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede kendisine yakın konumda yer alan dükkan ve ofisler incelenmiş olup kiralananabilir alan için 27-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

Kiralananabilir Kullanım Alanı : 14.758 m²

Toplam Kira Değeri : 14.758 m² x 27-TL/m² = 398.466TL ~398.500 TL

DEPOLAMA/FABRİKA:

Nitelik	Kullanım Alanı (m ²)	Kira değeri, (TL)	Kira Değeri (TL/m ²)
FABRİKA	16.000	120.000	7,50
FABRİKA	18.400	130.000	7

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede kendisine yakın konumda yer alan depolama ve lojistik amaçlı binalar incelenmiş olup kiralananabilir alan için 7-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

Kiralananabilir Kullanım Alanı : 53.479 m²

Toplam Kira Değer : 53.479 m² x 7-TL/m² = 374.353 TL ~374.500 TL

UYUMLAŞTIRMA/SONUÇ:

Değerleme konusu taşınmazın kiralananabilir dükkan alanı için ve ana gayrimenkulün inşaat alanı için ayrı ayrı kira değeri araştırılmış bulunan iki kira değeri için ise uyumlaştırmak sureti ile sonuç kira değerine ulaşılmıştır.

1-AVM/DÜKKAN KİRA DEĞERİ : 398.500 TL

2-DEPOLAMA/FABRİKA KİRA DEĞERİ : 374.500 TL

SONUÇ TOPLAM KİRA DEĞERİ : 390.000 TL (109 PARSEL REAL HİPERMARKET)**ARSA EMSAL ANALİZİ:**

- 1.) ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ancak D-100 göre arka cephede yer alan 4.325 m² arsa için 11.500.000 TL istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $11.500.000\text{-TL}/4.325\text{ m}^2 = 2.659\text{-TL/m}^2$ (TURYAP BAHÇELİEVLER – 02125058514-05339246190)
- 2.) ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve Marmarapark AVM'nin arka cephesinde yer aldığı öğrenilen 28.000 m² arsa için daha önce 66.000.000 TL istenirken şuan 52.000.000 TL (26.000.000 USD) istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $52.000.000\text{-TL}/28.000\text{ m}^2 = 1.857\text{-TL/m}^2$ (TEKİN GROUP – 02128557341-05321001828)
- 3.) ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ancak D-100 göre arka cephede yer alan Emsal:2, 12.000 m² arsa için 26.400.000 TL istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $26.400.000\text{-TL}/12.000\text{ m}^2 = 2.200\text{-TL/m}^2$ (SAHİBİNDEN – 05322354842-05412354842)
- 4.) ARSA:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede D-100 uzak konumda yer alan 5.000 m² arsa için 13.000.000 TL (6.500.000 USD) istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $13.000.000\text{-TL}/5.000\text{ m}^2 = 2.600\text{-TL/m}^2$ (KENT EMLAK-02123528515-05325241184)
- 5.) ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ancak D-100 göre arka cephede yer alan Emsal:3, 8.000 m² arsa için 18.000.000 TL istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $18.000.000\text{-TL}/12.000\text{ m}^2 = 2.250\text{-TL/m}^2$ (WEC ÇAĞDAŞ-02128712071)
- 6.) ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ancak D-100 göre arka cephede yer alan Emsal:3, 65.000 m² arsa için 180.000.000 TL istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $180.000.000\text{-TL}/65.000\text{ m}^2 = 2.775\text{-TL/m}^2$ (WEC ÇAĞDAŞ-02128712071)

ARSA:

Nitelik/İnşaat Emsali	Kullanım Alanı (m ²)	Fiyat, (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)
ARSA/1,5	4.325	11.500.000	2.659
ARSA	28.000	52.000.000	1.857
ARSA/2	12.000	26.400.000	2.200
ARSA	5.000	13.000.000	2.600
ARSA/3	8.000	18.000.000	2.250
ARSA/3	65.000	180.000.000	2.775

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede kendisine yakın konumda yer alan arsa ve araziler incelenmiş olup konumları, imar durumu ve mevcut kullanım durumları dikkate alındığında taşınmaz için 1.800 TL/m² arsa metrekare birim değeri takdir edilmiştir.

Arsa Alanı : 21.584,15 m²

Arsa Değeri : 21.584,15 m² x 1.800-TL/m² = 38.851.470 TL ~38.850.000 TL

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda elde edilen arsa değeri ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu metrekare birim maliyet değeri ve piyasa inşaat maliyet değerleri dikkate alınmış ve maliyet bedeli üzerinden amortisman oranı düşülerek sonuç değere ulaşılmıştır.

MALİYET HESAPLARI				
Arsa Alanı				21.584,15 m ²
Zemin Altı Ortak Alanlar				35.914,00 m ²
Zemin Üstü Ortak Alanlar				17.565,00
Toplam İnşaat Alanı				53.479,00 m ²
Toplam Bina Taban Alanı				16.270,00 m ²
Peyzaj Alanı				5.314,15 m ²
BİNA MALİYETİ				
Ortak Alanlar				
Kaba İnşaat	35.914,00	200	7.182.800,00	USD
İnce Yapı	35.914,00	75	2.693.550,00	USD
Elektro-Mekanik	35.914,00	75	2.693.550,00	USD
Yapı Alanları				
Kaba İnşaat	17.565,00	200	3.513.000,00	USD
İnce Yapı	17.565,00	150	2.634.750,00	USD
Elektro-Mekanik	17.565,00	75	1.317.375,00	USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			20.035.025,00	USD
BİNA DIŞI MALİYETLER				
Peyzaj Maliyeti	5.314,15	100	531.415,00	USD
Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler			20.566.440,00	USD
DİĞER MALİYETLER				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri	3,00%		601.050,75	USD
Yasal İzinler ve Harçlar	2,50%		500.875,63	USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			1.101.926,38	USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			21.668.366,38	USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			44.014.952,62	TL
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET			405,18	USD
			823,03	TL
AMORTİSMAN				
	95%		41.814.204,99	TL
DÜZELTME/SONUÇ			41.800.000,00	TL
2,0313			1 USD (09.12.2013 TCMB)	

Arsa Değeri : 38.850.000 TL (+)

Bina Değeri : 41.800.000 TL (+)

TOPLAM Değer : 80.650.000 TL (109 PARSEL REAL HİPERMARKET)

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu 109 parsel üzerinde yer alan Real Hipermarket için bölge genelinde satılık ve kiralık mülkler için yapılan piyasa analizinde, değer ilişkileri incelenmiş ve sonuç olarak bölge için kapitalizasyon oranı 0,06 olarak öngörülmüştür.

Aylık Kira Değeri : 390.000 TL

Yıllık Kira Değeri : 390.000 TL X 12 Ay = 4.680.000 TL

$$\frac{\text{Yıllık Net Gelir (Kira)}}{\text{Kapitalizasyon Oranı}} = \frac{4.680.000 \text{ TL}}{0,06} = \mathbf{78.000.000 \text{ TL}}$$

7.3.3.2. Nakit gelir Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında nakit gelir akımları analizi yapılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu 109 parsel için Maliyet Yöntemi ve Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile sonuç değere ulaşılmıştır. Farklı değerlendirme yöntemleri kullanıldığından uyumlaştırma yapılmıştır.

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	ULAŞILAN DEĞERLER, TL	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER, TL
Maliyet Yöntemi	80.650.000	79.500.000
Direk Kapitalizasyonu Yöntemi	78.000.000	

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

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

Söz konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. SONUÇ

Değerleme konusu 109 parsel üzerinde yer alan REAL Hipermarket Binası için yerinde yapılan incelemeler, bölgede yer alan benzer mülkler ile yapılan karşılaştırmalar, analizler ve uyumlaştırmalar sonucunda nihai değer takdir edilmiştir.

Konu taşınmazın **sigortaya esas değeri** ise raporun 7.3.2 başlığında ayrıntısı verildiği gibi **44.014.952 TL** olarak hesaplanmıştır.

109 Parsel Nihai Değer Tablosu (SONUÇ):

ADA/PARSEL	BİNA ALANI, (m ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, TL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, %18 KDV DAHİL, TL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, USD	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, %18 KDV DAHİL, USD
21/109	53.479	79.500.000	93.810.000	39.137.498	46.182.247

*Döviz kurları 1 USD=2,0313-TL (TCMB Döviz Alış Kuru)

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

79.500.000-TL (YETMİŞDOKUZMİLYONBEŞYÜZBİN- TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.

Berkay OKÇUOĞLU

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 402578

DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

