

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

REAL HİPERMARKET

(F21D24D4B PAFTA-21 ADA-109 PARSEL)

ESENYURT / İSTANBUL

ARALIK 2015

2015_400_156_03



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	6
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	6
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	7
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	8
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	8
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASININ SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	8
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	9
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER	9
4.2. EKONOMİK VERİLER	10
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	16
4.4. BÖLGE VERİLERİ	25
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	27
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	27
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	27
6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	29
6.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	29
6.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	31
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	35
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	35
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	35
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	36
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	40
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	40
8.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN/GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASININ SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	40
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	41

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, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B pafta, 21 ada, 109 parsel, "Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı REAL Hipermarket Binası'nın güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 11.11.2015
DEĞERLEME TARİHİ	: 25.12.2015
RAPORUN TARİHİ	: 30.12.2015
RAPOR NUMARASI	: 2015_400_156_03
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 taşınmaz için şirketimizce daha önce 26.12.2013 tarih, 13_400_131_03 sayılı gayrimenkul değerleme raporu, 06.05.2014 tarih, 14_400_64 sayılı kira analizi raporu ve 15.12.2014 tarih, 14_400_120_03 sayılı gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmıştır. 26.12.2013 tarihli raporda gayrimenkul değeri 79.500.000.-TL (YetmişdokuzmilyonbeşyüzbinTürkLirası), 06.05.2014 tarihli kira değerleme raporunda yapının aylık kira değeri 390.000.-TL/Ay (Üçyüzdoksanbin TürkLirası), 15.12.2014 tarihli raporda ise gayrimenkul değeri 81.000.000.-TL (SeksenbirmilyonTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer takdirinde "Maliyet Analizi Yöntemi" ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
TAKDİR EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	: 95.000.000.-TL (K.D.V. Hariç)
TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERİ	: 440.000.-TL/Ay (K.D.V. Hariç)
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	: İdealtepe Mahallesi Rifki Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 www.harmoniqd.com.tr E-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri, Kule 2 Kat 10-11, 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B pafta, 21 ada, 109 parsel numaralı "Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı taşınmazın güncel piyasa değerini 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 gayrimenkul, İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi (tapu senedinde ilçe Büyükçekmece, takyidat kaydı ilçe Esenyurt), Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B pafta, 21 ada, 109 parsel ve üzerinde yer almakta bulunan "Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı taşınmaz olup gayrimenkule 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/KÖYÜ	: YAKUPLU
PAFTA NO	: F21D24D4B
ADA NO	: 21
PARSEL NO	: 109
YÜZÖLÇÜMÜ	: 21.584,15 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI
CİLT/SAYFA NO	: 112/11134
TARİH	: 20.08.2008
YEVMIYE	: 19033
MALİK	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

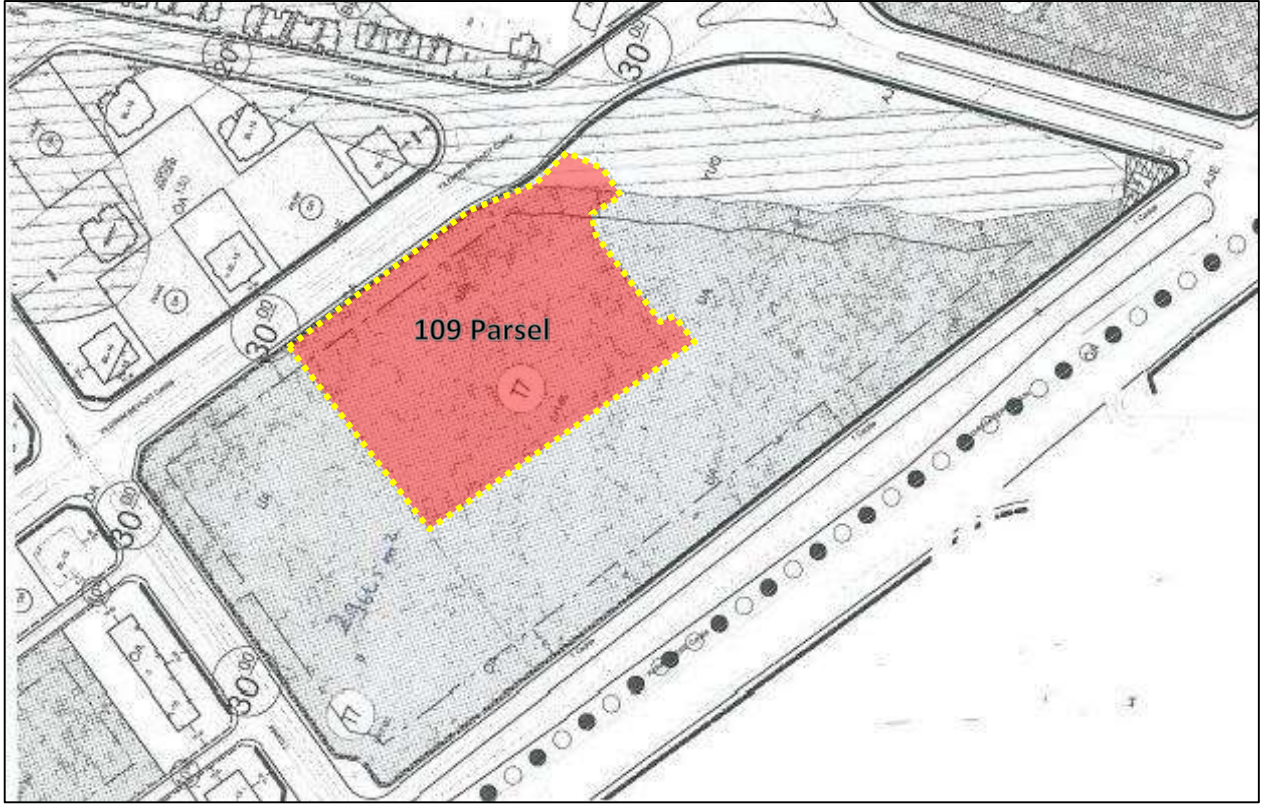
F21D24D4B pafta, 21 ada, 109 parsel için takyidat bilgisi 20.11.2015 tarihinde Takbis Belgesi üzerinden kontrol edilmiştir. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir (TAKBİS Belgesi raporun ekler bölümünde yer almaktadır).

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)
- 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)
- 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)
- Geçit hakkı vardır: (Özel Koşullar: I parselde konumlu binanın 143,30 kotu 1.bodrum katından 110 parsel DMH konu binanın 143,30 kotu 3 katına a harfi ile gösterilen 3,29 m² kısmında 109 parsel aleyhine geçiş hakkı. Başlama Tarih: 13/05/2015, Bitiş Tarih: 18/06/2081 – Süre 65 Yıl 13 Ay 28 Gün): 25/05/2015 tarih, 34019 yevmiye no.
Malik: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi
- Geçit hakkı vardır: (Özel Koşullar: K parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2.bodrum katından 110 parsel DMH'na konu binanın 139,80 kotu 2 katına B harfi ile gösterilen 4,13 m² kısmında 109 parsel aleyhine geçiş hakkı: 25/05/2015 tarih, 34019 yevmiye no.
Malik: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi
- Geçit hakkı vardır: (Özel Koşullar: L parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2.bodrum katından 110 parsel DMH'na konu binanın 141,90 kotu 3 katına C harfi ile gösterilen 1,57 m² kısmında 109 parsel aleyhine geçiş hakkı: 25/05/2015 tarih, 34019 yevmiye no.
Malik: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi
- Geçit hakkı vardır: (Özel Koşullar: M parselde konumlu binanın 143,30 kotu 1.bodrum katından 110 parsel DMH'na konu binanın 141,90 kotu 3 katına C harfi ile gösterilen 1,57 m² kısmında 109 parsel aleyhine geçiş hakkı: 25/05/2015 tarih, 34019 yevmiye no.
Malik: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi
- Geçit hakkı vardır: (Özel Koşullar: N parselde konumlu binanın 147,10 kotu zemin katından 110 parsel DMH'na konu binanın 147,10 kotu 4 katına D harfi ile gösterilen 1,36 m² kısmında 109 parsel aleyhine geçiş hakkı: 25/05/2015 tarih, 34019 yevmiye no.
Malik: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi
- Geçit hakkı vardır: (Özel Koşullar: O parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2.bodrum katından 110 parsel DMH'na konu binanın 140,16 kotu 3 otopark katına E harfi ile gösterilen 0,65 m² kısmında 109 parsel aleyhine geçiş hakkı: 25/05/2015 tarih, 34019 yevmiye no.
Malik: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi
- Geçit hakkı vardır: (Özel Koşullar: Ö parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2.bodrum katından 110 parsel DMH'na konu binanın 140,16 kotu 3 otopark katına F harfi ile gösterilen 2,18 m² kısmında 109 parsel aleyhine geçiş hakkı: 25/05/2015 tarih, 34019 yevmiye no.
Malik: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi
- Geçit hakkı vardır: (Özel Koşullar: P parselde konumlu binanın 147,10 kotu giriş katından 110 parsel DMH'na konu binanın 147,10 kotuna G harfi ile gösterilen 2,85 m² kısmında 109 parsel aleyhine geçiş hakkı: 25/05/2015 tarih, 34019 yevmiye no.
Malik: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi
- Kira Şerhi: 06.06.2007 tarih 8620 yevmiye ile TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL'den



-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 değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Esenyurt Belediye İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan 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, 05.07.2013 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.

Konu yapıların Yapı Denetim hizmeti Sanat Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmüştür.

(Şirket Adresi: Sarıgöl Mah. Ordu Cad.No:15, Esen Apt., K:3, D:6, Gaziosmanpaşa/İstanbul)

3.6. Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu taşınmaza ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri düzenlenmiş olup yasal sürecin tamamlandığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu parsel, 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 Meclisi'nin 12.04.2013 tarih ve 839 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Ancak İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 13.04.2013 onaylı 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı ve 13.09.2013 onaylı "Esenyurt İlçesi TEM Güneyi 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"na altlık olarak kullanılan "İstanbul Büyükçekmece Yakuplu Belediye Alanının Yerleşim Jeolojisi Açısından Yerleşime Uygunluk Amaçlı Mühendislik Jeolojisi ve Jeoteknik Araştırma Projesi Eki 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarının Söz Konusu Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarına Uygun Hale Getirilmesi....." ile ilgili olarak adı geçen planların iptaline yönelik Esenyurt Belediye Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine dava açılmıştır. İstanbul 3.İdare Mahkemesi tarafından 10/07/2015 tarih, 2014/613 Esas No ve 2015/1476 Karar No ile konu taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planının ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uyuşmazlık konusu taşınmaz açısından şehircilik ilkeleri planlama ve hukuka uygun olmadığı sonucuna varılarak **planların iptaline** karar verilmiştir. Dava, Esenyurt Belediyesi tarafından Danıştay Başkanlığı'na temyiz edilmiş olup rapor tarihi itibarıyla henüz sonuçlanmamıştır.

3.8. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

10.01.2011 tarihli Beşiktaş 4. Noterliği'nce düzenlenen Ön Alım Sözleşmesi'nde 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): *Önalım, 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 gerekmemele 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/geçit hakları" 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.

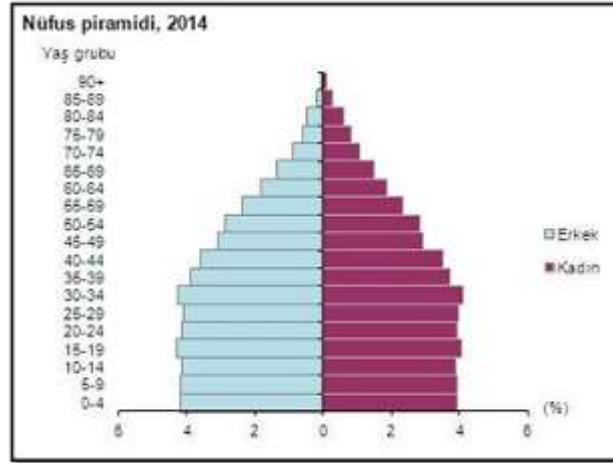
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.984.302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.711.602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.589 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Grafik 1 Nüfus Piramidi



Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52.640.512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18.862.430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6.192.962 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir.

(Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomik görünüm, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren iyileşme arz etmektedir. Gelişmiş ekonomiler açısından kısa vadeli riskler azalmış ve gelişmekte olan ekonomilerde büyüme performansı olumlu olmuştur. AB, ABD ve Japonya'da alınan önemli politika tedbirleri ve Çin ekonomisinin performansı, küresel ekonomik görünümün ve finansal piyasa koşullarının iyileşmesine yardımcı olmuştur. Kısa vadeli risklerdeki azalmaya karşın, büyüme hâlâ zayıf seyretmekte, işsizlik oranları yüksek seviyelerini korumakta ve finansal piyasalara yönelik önemli riskler varlıklarını sürdürmektedir. ABD'deki mali uçurum riskinin keskin bir konsolidasyonu beraberinde getirme olasılığı ve İspanya ile İtalya krizlerinin sistemik bir AB krizine dönüşme olasılığına ilişkin sağlanan önemli iyileşmeler, kısa vadeli riskleri azaltmıştır. Bununla birlikte, ABD'de 2012 yılında sağlanan uzlaşma, orta vadede bir konsolidasyon olasılığını ortadan kaldırmamaktadır. Benzer şekilde, Avro Bölgesinde alınan tedbirlerle finansal piyasalar şimdilik rahatlamasına rağmen, bankacılık alanında önemli yapısal tedbirler alınması gerekliliği sürmektedir.

2012 yılında gelişmiş ekonomiler zayıf büyüme göstermiş, küresel ekonominin büyüme motoru geliştirmekte olan ülkelere olmuştur. Küresel hasılanın 2012 yılında %3,2 oranında büyümesi öngörülmektedir. Bu dönemde gelişmiş ekonomilerin %1,3 gibi zayıf bir performans sergileyecekleri, geliştirmekte olan ekonomilerin ise, %5,1 düzeyinde görece güçlü bir büyüme arz edecekleri tahmin edilmektedir. Küresel büyümenin 2013 yılında, yine geliştirmekte olan ekonomilerin katkısıyla, %3,5 oranında olacağı öngörülmektedir. (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı28, Aralık 2012).

Ocak 2015'te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır. Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya'nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak ABD dolarının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro'da %2 ve Japon Yeni'nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde geliştirmekte olan ülkelere de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. ABD ekonomisindeki toparlanma ve büyüme IMF tarafından 2015 – 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile ABD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.

Tablo. 1 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 – 2015 GSYH Büyüme Öngörülleri	2014 (%)	2015(%)	2016(%)
Dünya Ortalaması	3,3	3,5	3,7
Gelişmiş Ülkeler Ortalaması	1,8	2,4	2,4
ABD	2,4	3,6	3,3
Euro Bölgesi Ortalaması	0,8	1,2	1,4
Japonya	0,1	0,6	0,8
İngiltere	2,7	2,6	2,4
Kanada	2,4	2,3	2,1
Gelişmekte olan Ülkeler Ortalaması	4,4	4,3	4,7
Rusya	0,6	-3	-1
Asya	6,5	6,4	6,2
Çin	7,4	6,8	6,3
Hindistan	5,8	6,3	6,5
Latin Amerika ve Karayipler	1,2	1,3	2,3
Brezilya	0,1	0,3	1,5
Meksika	2,1	3,3	3,5
Orta Doğu, Kuzey Afrika, Afganistan ve Pakistan	2,8	3,3	3,9
Sahra altı Afrika	4,8	4,9	5,2
Nijerya	6,1	4,8	5,2
Güney Afrika	1,4	2,1	2,5

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

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için uygun ortam hazırlayabilmekle birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

Euro alanında ve Japonya'da süregelen düşük enflasyon IMF tarafından da ekonomik durgunluğun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durumun sonucu olarak euro bölgesi ve Japonya'nın dış şoklara çok açık hale geldiği belirtilmiştir. Son olarak IMF gelişmiş ülkelerin ortak sorununu üretim açıkları (2008 krizi sonrasında düşen üretim rakamları) ve hedeflenenin altında kalan enflasyon oranları, gelişmekte olan ülkeler için ise, hedeflenen enflasyonun üzerinde oranlar, gerekli makroekonomik politikaları uygulamak için yetersiz makro ekonomik kapasite, petrol üreticisi ülkeler için düşen petrol fiyatlarına bağlı olarak daha da yüksek enflasyon riskleri ve bütün bunların bir sonucu olarak dış şoklara karşı kırılganlık olarak özetlemektedir. Ekonomik görünüm incelendiğinde, genel olarak ortaya çıkan tablo yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dışişleri 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. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

Tablo. 2 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,5	3,1	1,5	3,1	-1,0	-3,8	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,6	3,1	1	-1,1	7,5	6,3
OECD	2015	3,7	3,2	1,1	3,1	1,5	0,0	6,4	7,1
	2016	4,0	4,0	1,7	3,0	2,0	1,6	6,6	6,9
D B	2015	3,0	3,5	1,1	3,2	1,0	-2,9	6,4	7,1
	2016	3,3	3,7	1,6	3,0	2,5	0,1	7,0	7,0

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mayıs 2015)

Ekonomi Bakanlığının hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda Türkiye’nin büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahmininin 3,1 ile I.M.F ye, en yüksek büyüme tahmininin DB olduğu görülmüştür.

Uluslararası projeksiyonlar hala temkinli tahminler ortaya koymakta ve Türkiye Ekonomisi için yavaşlama öngörüsünde bulunmaktadır. IMF ve OECD Türkiye’nin GSYİH büyümesini %3,1-%3,2 seviyesinde beklerken, Dünya Bankası’nın tahminleri büyüme oranının %3,5 seviyesinde olacağını öngörmektedir. (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2015) I.M.F. nin ekonomik görünüm raporunda Türkiye’deki GSYİH artışın enerji ithalatındaki düşüş akabinde azalan enerji fiyatları sayesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo. 3 IMF Ekonomik Görünüm Raporu(Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik

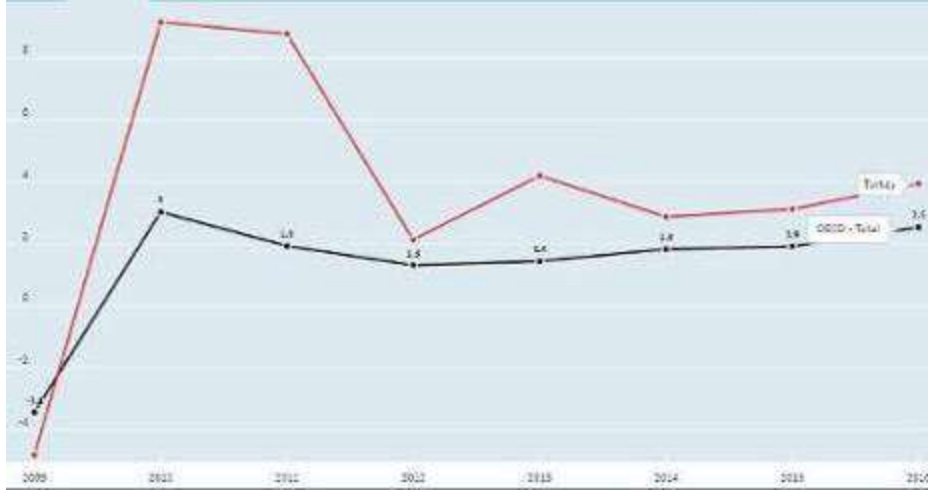
	Table 2.2. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment (Annual percent change, unless noted otherwise)											
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Europe	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.6	1.8	2.2	1.9	...	...	...
Advanced Europe	1.3	1.7	1.8	0.6	0.1	1.1	2.2	2.6	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area ^{1,5}	0.9	1.5	1.6	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.5
Germany	1.6	1.6	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	0.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.3	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.6	1.6	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	8.5	8.4	8.2
Austria	0.3	0.9	1.6	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.8	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.8	22.1
Portugal	0.9	1.6	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.6
Ireland	4.8	3.9	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.2	0.6	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.0	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.8	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.9	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	6.5	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.6	5.2	4.7	4.6	7.1	6.9	6.7
Latvia	2.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	6.1	6.3
United Kingdom ⁵	2.6	2.7	2.3	1.5	0.1	1.7	-5.5	-4.8	-4.6	6.2	5.4	5.4
Switzerland	2.0	0.8	1.2	0.0	-1.2	-0.4	7.0	5.8	5.5	3.2	3.4	3.6
Sweden	2.1	2.7	2.8	-0.2	0.2	1.1	6.3	6.3	6.3	7.9	7.7	7.6
Norway	2.2	1.0	1.5	2.0	2.3	2.2	8.5	7.6	7.0	3.5	3.8	3.9
Czech Republic	2.0	2.5	2.7	0.4	-0.1	1.3	0.6	1.6	0.9	6.1	6.1	5.7
Denmark	1.0	1.6	2.0	0.6	0.8	1.6	6.3	6.1	5.5	6.5	6.2	5.5
Iceland	1.8	3.5	3.2	2.0	0.9	2.1	4.7	6.1	4.7	5.0	4.0	4.0
San Marino	-1.0	1.0	1.1	1.1	0.4	0.9	...	...	...	8.7	8.4	7.9
Emerging and Developing Europe ⁶	2.8	2.9	3.2	3.8	2.7	3.7	-2.9	-2.4	-3.0	...	...	...
Turkey	2.9	3.1	3.6	8.9	6.6	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Poland	3.3	3.3	3.3	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.8	-2.4	9.0	8.0	7.7
Romania	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	6.8	6.7	6.7
Hungary	3.6	2.7	2.3	-0.3	0.0	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria ⁴	1.7	1.2	1.5	-1.6	-1.0	0.6	0.0	0.2	-0.8	11.5	10.9	10.3
Serbia	-1.8	-0.5	1.5	2.1	2.7	4.0	-6.0	-4.7	-4.7	19.7	20.7	22.0
Croatia	-0.4	0.5	1.0	-0.2	-0.9	0.9	0.7	2.2	2.0	17.1	17.3	16.9

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

I.M.F. nin Nisan 2015 raporunda Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Avrupa ülkelerinde reel gayrisafi yurt içi hasıla, tüketici fiyatları, cari işlemler dengesi ve işsizlik konusunda 2015 ve 2016 yılları için tahminler yapılmıştır. I.M.F. Türkiye için 2014 yılı 2,9 2015 büyüme tahminini yüzde 3,1, 2016'da ise yüzde 3,6 olacağını öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre yüzde 6 olarak tahmin edilen cari açığın milli gelire oranının petroldeki düşüşe bağlı olarak 2016 yılı için 4,8 olarak revize etmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının artarak 2015 te 11,4,2016 yılında 11,6 olacağı tahmin edilmiştir.

Raporda genel ekonomik durum olarak son yılda Türkiye'nin ve doğu Avrupa'nın ekonomik büyümesinin yavaşladığı ancak Macaristan ve Polonya'nın mevcut büyümesini koruduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Bankası'nın veri tabanındaki Cari işlemler dengesi oranı ile IMF nin raporunda belirttiği Cari işlemler dengesi oranı paralellik göstermektedir. (Dünya Bankası cari işlemler dengesi tahmini oranları 2014 -5,6; 2015 -4,5; 2016 -4,9). Aynı şekilde OECD nin veri bankasında açıkladığı GSYİH değerleri ile IMF nin açıkladığı değerler paralellik göstermektedir.

Tablo. 4 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri

Kaynak: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm#indicator-chart>

4.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. Türkiye istatistik kurumunun resmi sitesinde 2014 yılı 4. çeyrek GSYH oranları: üretim yöntemiyle hesaplanan GSYİH, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %2,9'luk artışla 126 milyar 70 milyon TL, cari fiyatlarla %11,6'lık artışla 1 trilyon 749 milyar 782 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Sektörel açıdan alt başlıklar altında yapılan istatistik çalışmalarında ise;

- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %1,9'luk azalışla 11 milyar 95 milyon TL, cari fiyatlarla %8,1'lik artışla 125 milyar 18 milyon TL olarak;
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,5'lik artışla 41 milyar 510 milyon TL, cari fiyatlarla %14,1'lik artışla 421 milyar 342 milyon TL olarak;
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %4'lük artışla 74 milyar 462 milyon TL, cari fiyatlarla %11,8'lik artışla 1 trilyon 9 milyar 804 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri 2014 yılında cari fiyatlarla 22 bin 753 TL, 2013 yılında ise 20 bin 607 TL oldu. Kişi başı GSYH değeri 2014 yılında 10 bin 404 ABD doları, 2013 yılında ise 10 bin 822 ABD doları olarak hesaplanmıştır.

Sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 artarak 32 milyar 104 milyon TL'ye ulaştı. Cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,8 artarak 446 milyar 366 milyon TL'ye ulaşmıştır.

4.3.1. A.V.M. Sektör Analizi

4.3.1.1. 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 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 anlamda çevresinden fark edilmeyen, içeride ise tüketicinin dış ortam ile tamamen bağlantısını kesen bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Zamanla kentlilerin sosyalleşme mekanına dönüşen yapısal anlamda da dönüşüm geçirmiş ve ikinci nesil AVM’ler olarak adlandırılan açık- kapalı kullanım mekanlarının olduğu ve dışarı ile kısmen bağlantılı bir yapıya dönüşmüştür. İkinci nesil AVM’lerde dışarıyı görmek, gün ışığını içeriye almak hamlesi olduğu söylenebilir. Üçüncü nesil AVM’lerde ise giderek daha fazla dışa açılan, şeffaflaşan, çevresiyle bütünleşen modeller olarak karşımıza çıkmaktadır. Kanyon, İstinye Park, Meydan Alışveriş Merkezi gibi örnekleri bu nesil için sıralayabiliriz. Günümüz AVM’leri insanların sadece alışveriş yaptığı bir mekan olmanın ötesine geçmiş bir anlamda sosyalleşme mekanı halini almıştır. Bu durumun getirdiği değişimler de AVM’lerin bünyesinde tiyatro, gösteri merkezi, semt pazarı, kent meydanı gibi sosyal donatıları barındırmasını gerekli kılmıştır. Bir diğer yandan ev dekorasyonuna yönelik merkezler, sadece çocuğa yönelik merkezler, moda merkezleri, indirim merkezleri gibi konseptler içeren AVM’ler de oluşmaya başlamıştır.

Colliers International “Türkiye Gayrimenkul Piyasası 2015” raporunda 2014 yılsonu itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 319 alışveriş merkezinin bulunduğu, Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanının 2014 yılsonu itibariyle 9.218.820 m² olduğu ve bu rakamın 2016 yılsonunda 12.304.463 m²’ye ulaşmasının beklendiği belirtilmiştir.

Toplam nüfusun % 25’ini oluşturan İstanbul ve Ankara’nın kiralanabilir bin kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre iller sıralamasında İstanbul, 269 m² kişi ile ilk sırada yer almaktadır. İstanbul ilini, 249 m² ile Ankara, 171 m² ile Karabük illeri takip etmektedir. Bin kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, Avrupa Birliği ülkelerinin tamamı ele alındığında ortalama 268 m², Türkiye geneli için ise ortalama 120 m² olarak belirtilmiş olup, son yıllarda organize perakende yatırımlarının artmasına karşın, Türkiye geneli ortalamasının Avrupa ortalamasının oldukça gerisinde olduğu görülmektedir.

JLL Gayrimenkul Pazarı Yeniden Şekilleniyor 2015 raporunda Türkiye’deki mevcut A.V.M.’lerden alışveriş merkezi olma özelliğini yitiren gayrimenkullerin sistemden çıkartıldığı belirtilerek, 2014 yılı içerisinde Türkiye genelinde açılışı gerçekleşen A.V.M.’ler ve toplam kiralanabilir alan bilgileri belirtilmiştir.

Tablo. 9 2014 yılı içerisinde açılan A.V.M.'ler

Alışveriş Merkezi	Şehir	TKA (m ²)	Açılış Tarihi
Akasya Acıbadem	İstanbul	80,000	1Ç 2014
Ümraniye Canpark	İstanbul	40,000	1Ç 2014
Mall of İstanbul	İstanbul	154,000	2Ç 2014
Palenium	Erzurum	66,000	2Ç 2014
Ceylan Karavil Park	Diyarbakır	65,000	2Ç 2014
Gımart	Ankara	30,000	2Ç 2014
Novada	Tokat	27,300	2Ç 2014
Podium	Kırıkkale	26,000	2Ç 2014
Kuşadası AVM	Aydın	25,000	2Ç 2014
Özdilek Park*	İstanbul	45,000	3Ç 2014
Metrogarden	İstanbul	42,000	3Ç 2014
Rings İstanbul	İstanbul	25,000	3Ç 2014
Park Vera	Ankara	40,000	4Ç 2014

25.000 m²'nin üzerinde TKA'ya sahip alışveriş merkezleri dikkate alınmıştır.

Kaynak: JLL Gayrimenkul Pazarı Yeniden Şekilleniyor 2015 Raporu

Perakende Yoğunluğu

Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın kademeli olarak arttığı, 2013 yıl sonundan 2014 yıl sonuna 126 m²'den 129 m²'ye yükseldiği görülmektedir. 2014 yılı sonunda Ankara'nın perakende yoğunluğu açısından İstanbul'u geçtiği ve 1000 kişi başına kiralanabilir alanın 270 m²'ye ulaştığı gözlemlenmiştir.

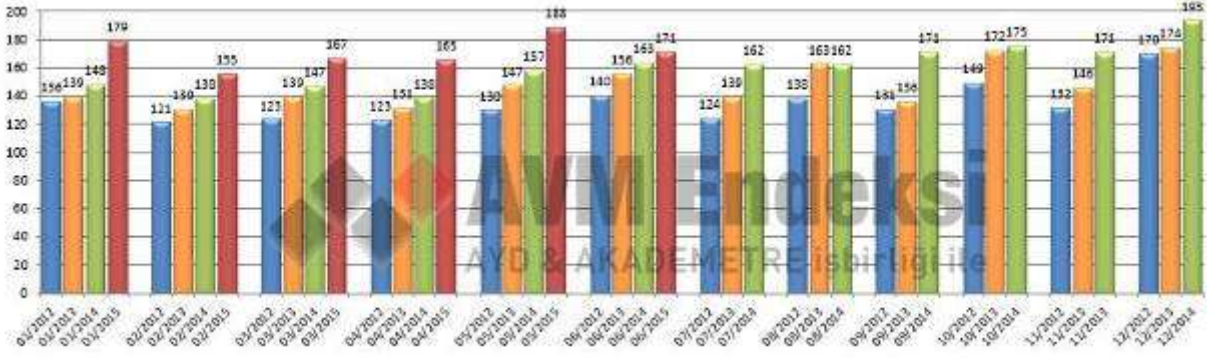
Tablo. 10 Perakende Yoğunluğu (1.000 Kişi başına düşen alan, m²)

İL	2013 SONU	2014 SONU	2017 SONU
ANKARA	253	270	296
İSTANBUL	272	268	317
KARABÜK	215	210	196
KIRIKKALE	75	173	176
MUĞLA	148	156	143
BOLU	180	155	257
ESKİŞEHİR	154	153	145
BURSA	147	147	214
GAZİANTEP	160	145	132
DENİZLİ	142	140	133
TÜRKİYE	126	129	152

Kaynak: Jones Lang LaSalle

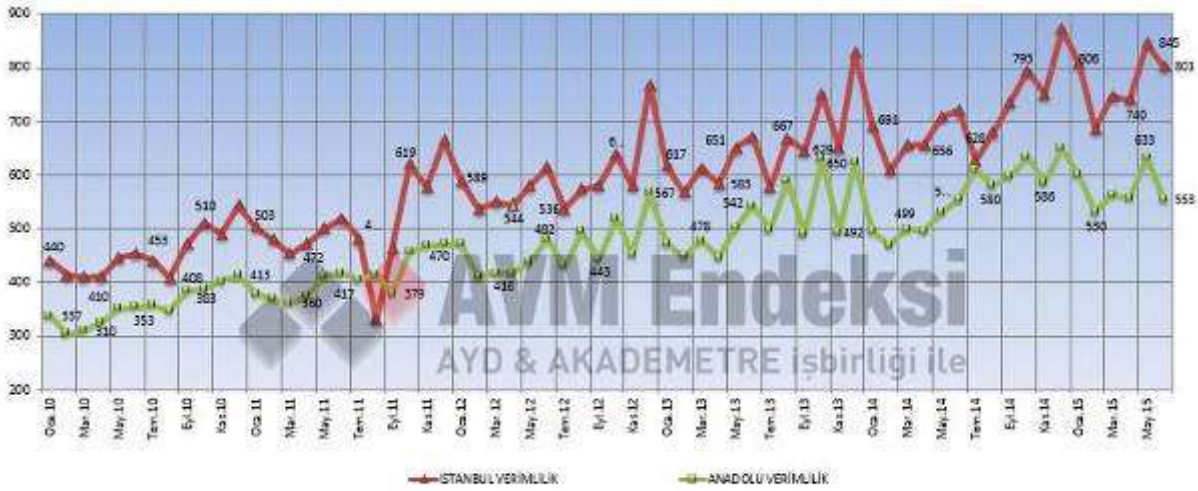
AVM sektörü 2009 yılından 2013 yılına kadar geçen beş yıllık dönem içinde değerlendirildiğinde son 4 yılda yatırımlarda %60, yabancı sermayede %33, istihdamda %31, kiralanabilir alanda %69, AVM sayısında %46, m² başına cirolarda %61, AVM cirolarında %163, ziyaretçi sayısında %79 oranında artış olduğu gözlemlenmiştir (Turkish Council Of Shopping Center, 2014).

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin 2015 yılı Haziran ayı sonuçlarına göre ciro endeksi Haziran 2015 döneminde 2014 Haziran ayına göre %4,9 artarak 171 puana ulaşmıştır. AVM Endeksi verileri ikinci çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında % 14,4 oranında artış gösterdi. Endeks ikinci çeyrekte 175 puana ulaşmıştır.

Grafik 3 Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri Türkiye Genel Görünümü (Haziran 2015 itibari ile)

Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Haziran 2015)

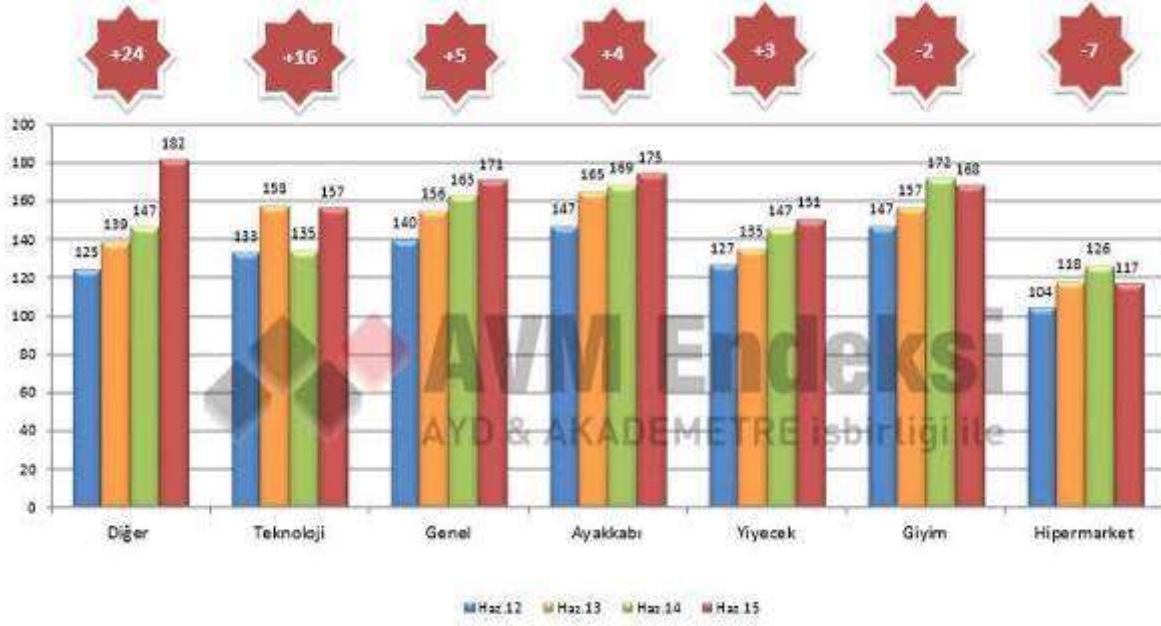
AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Haziran 2015'te bir önceki yılı aynı ayına göre 8 puan arttı ve verimlilik m² başına 652 TL'ye ulaşmıştır. Verimlilik, İstanbul'da 801 TL, Anadolu'da ise 553 TL olarak gerçekleşmiştir. Çeyrek bazında da m² başına düşen cirolarda artış yaşandı. AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar 2015 yılının ikinci çeyreğinde 2014 yılı ikinci çeyrek verileri ile karşılaştırıldığında % 14,2 artarak 666 puana ulaştı.

Grafik 4 Ciro Verimlilik Endeksi (Haziran 2015 itibari ile)

Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Haziran 2015)

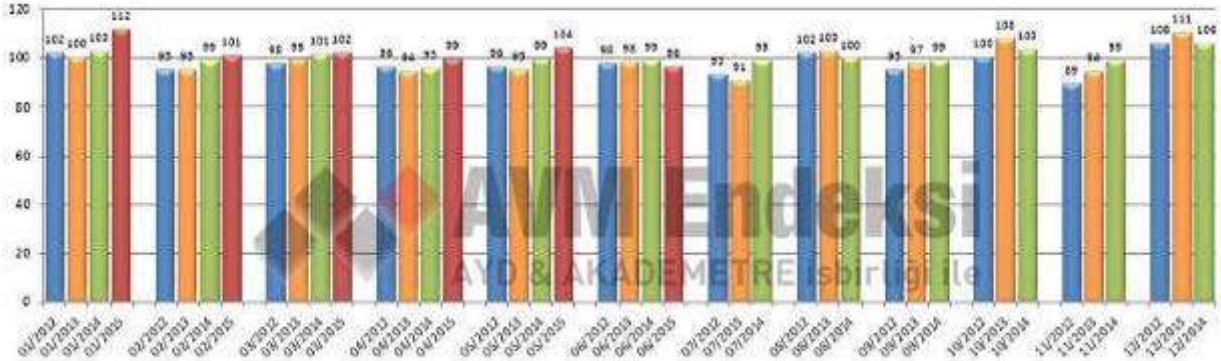
Haziran ayında en yüksek ciro artışı diğer ve teknoloji kategorilerinde gerçekleşmiş olup, geçtiğimiz yılın Haziran ayı ile karşılaştırıldığında 2015 Haziran döneminde kategoriler bazında ciro endeksi % 5'lik bir artış gösterdiği görülmüştür. En yüksek ciro artışı ise diğer alan cirolarında % 24'lük artışla yaşanmıştır. Geçtiğimiz yılın Haziran ayı ile karşılaştırıldığında endeks teknoloji kategorisinde % 16, ayakkabı kategorisinde % 4, yiyecek kategorisinde ise % 3'lük artış göstermiş olup giyim cirolarında % 2, hipermarket cirolarında ise % 7'lik bir düşüş yaşandı.

(Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

Grafik 5 Kategoriler Bazında Ciro Endeksi (Haziran 2015 itibari ile)

Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Haziran 2015)

Haziran 2015 verilerini bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde bu dönemde % 3,0'lük bir düşüş olduğunu gözlenmiştir. Ziyaret sayısı endeksi ikinci çeyrek bazında ise geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında % 2,4'lük bir artışla 100 puana ulaştığı görülmektedir.

Grafik 6 Ziyaretçi Sayısı Endeksi

Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Haziran 2015)

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.

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 İlinin il sınırları doğrultusundaki yerleşim alanı gelişimi göz önüne alınırsa, kentin çeperlerinde yer alan mevcut A.V.M sayısının önümüzdeki yıllar içerisinde artacağı kanaatine varılmıştır.

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.

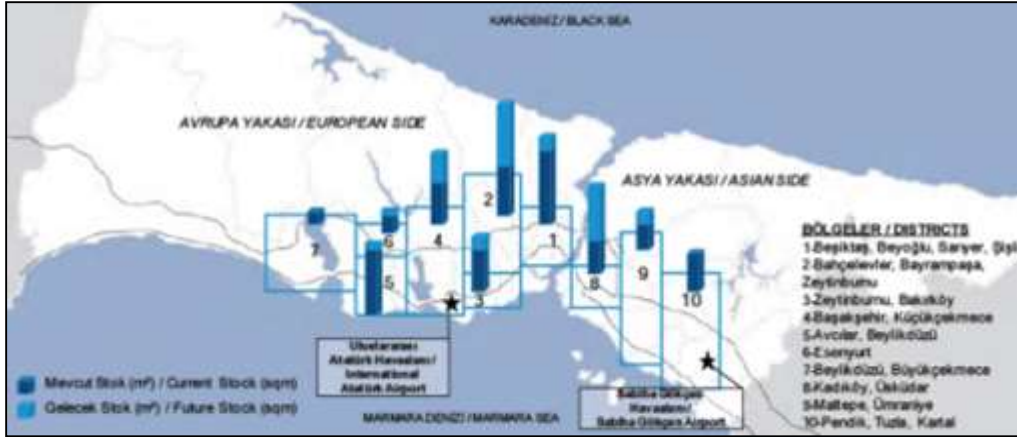
Nüfusu 14.377.018 milyon olan İstanbul ilinde mevcutta 113 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2014 yıl sonu itibariyle İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanları 2,9 milyon m²'dir.

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 1. İstanbul ili, A.V.M. Bölgeleri



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

*İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan 217 m² iken Türkiye'de 88 m², Avrupa'da ise 247 m²'dir. Gelecek stoğa eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2014 yılı

sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alanın 315 m²'ye ulaşması beklenmektedir.

*Kaynak: Colliers 2013-Market Report

Pazarda var olan nitelikli perakende alanları, uluslararası markaların Türkiye pazarına girme ve ulusal markaların genişleme kararını etkileyen faktörlerden biri olarak ortaya çıkmaktadır. İyi konumda ve profesyonel yönetimi olan yüksek performanslı alışveriş merkezleri, perakendeci ilgisini önemli derecede arttırmaktadır. İstanbul perakendecilerin pazara girişinde ve genişleme stratejilerinde öncelikli pazar olmaya devam ederken, özellikle ikincil şehirlerde, konumun merkezi olması perakendeci seçimini etkileyen en önemli faktörlerdendir. İkincil bir şehirdeki optimum lokasyon, İstanbul'da ortalama bir konuma tercih edilebilir durumdadır. Güçlü konum, geniş kapsama alanı, itibarlı yatırımcı, iletişim ağı kuvvetli kiralama ajansları ve uygun toplam kiralanabilir alan, özellikle ikincil şehirlerde, talebi yükselten başlıca faktörlerdir.

Tablo. 12 İstanbul il Genelinde Konumlu A.V.M.'ler

A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ	A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ
212 Power Outlet	Bağcılar	2009	M1 Meydan	Merter	2009
Address İstanbul	Şişli	2005	M1 Meydan	Ümraniye	2007
Airport Outlet Center	Bakırköy	2008	Mall of İstanbul	Küçükçekmece	2014
Akasya AVM	Acıbadem	2014	Maltepe Park	Maltepe	2005
Akbatı	Esenyurt	2011	Maltepe Park	Maltepe	2005
Akmerkez	Etiler	1993	Marintürk Cityport	Pendik	2011
Akvaryum AVM	Bayrampaşa	2005	Marmara Forum	Bakırköy	2011
Aqua Florya	Florya	2012	Marmara Park	Esenyurt	2012
Arenapark	Atakent	2011	Mayadrom	Akatlar	1998
Aroniapark Outlet Center	Küçükçekmece	2007	Maxicity	Çengelköy	
Astoria	Esetepe	2008	Mesa Studio Plaza	Göktürk	2003
Asya Park Outlet Center	Ümraniye	2007	Metrocity	Levent	2003
Ataköy Plus	Ataköy	2010	Metro Garden	Çekmeköy	2014
Atirus	Büyükçekmece	2005	Metroport	Bahçelievler	2007
Atrium	Ataköy	1989	Meydan AVM	Ümraniye	2007
Axis	Kağıthane	2013	Meydan AVM	Güngören	2009
Aymerkez	Büyükçekmece	2003	Migros Beylikdüzü	Beylikdüzü	1997
Beycity AVM	Beylikdüzü	2011	MKM	Akatlar	2004
Beylicium	Beylikdüzü	2005	Neomarin	Pendik	2009
Brandium	Küçükbakkalköy	2013	Novada Ataşehir	Küçükbakkalköy	2013
Bulvar 216	Başı Ataşehir	2014	Olimpa AVM	Başakşehir	2010
Buyaka	Ümraniye	2012	Olivium Outlet Center	Zeytinburnu	2000
Can Park Shopping Mall	Ümraniye	2014	Optimum Outlet	Göztepe	2008
Capacity	Bakırköy	2007	Ora Outlet	Bayrampaşa	2011
Capitol	Altunizade	1993	Ömür Plaza	Bakırköy	2006
Carousel	Bakırköy	1995	Özdilek Park	Levent	2014
Carreforsa Bahçepark	Bahçelievler	2009	Palladium	Ataşehir	2008
Carreforsa Bayrampaşa	Bayrampaşa	2003	Paradise	Beylikdüzü	2006
Carreforsa Haramidere	Esenyurt	2001	Pelican Mall	Avcılar	2010
Carreforsa İçerenköy	İçerenköy	1996	Pendorya	Pendik	2009
Carreforsa Maltepe	Maltepe	2001	Perla Vista	Beylikdüzü	2010
Carreforsa Ümraniye	Ümraniye	2000	Platform Fashion Park	Merter	2013
Cevahir	Mecidiyeköy	2005	Prestige Mall	Bahçeşehir	2007
City's Nişantaşı	Şişli	2008	Profilo	Mecidiyeköy	1998
Demirören İstiklal	Beyoğlu	2011	Rings İstanbul	Sancaktepe	2014
Deposit Outlet	İkitelli	2008	Sancakpark AVM	Sancaktepe	2011
Doğuş Power Center	Maslak	2006	Sapphire	Levent	2011
Dünya AVM	Yeşilköy	2007	Semerkand Line	Esenyurt	2013
Eskule AVM	Esenyurt	2010	Silivri Maxi City	Silivri	1998
Flyinn	Florya	2003	Starcity Outlet Center	Yeni Bosna	2010
Forum İstanbul	Bayrampaşa	2009	Sunflower	Esenkent	2005
Galleria Ataköy	Ataköy	1988	Tepe Nautilus	Kadıköy	2002
Güneşlipark	Güneşli	2013	Terasium	Başakşehir	2011
Historia	Fatih	2008	Torium	Haramidere	2010

İhlamur AVM	Halkalı	2008	Trump Towers	Şişli	2012
İstinye Park	İstinye	2007	Uniq İstanbul	Ayazağa	2014
Istwest Alışveriş Merkezi	Bahçelievler	2013	Vialand	Eyüp	2013
Kadir Has Çocuk Dünyası	Bahçelievler	2003	Viaport Outlet Center	Kurtköy	2008
Kale Outlet Center	Güngören	2007	Wedding World	Yenibosna	2008
Kanyon	Levent	2006	White Hill	Yeşilpınar	2012
Kardiyum AVM	Taşdelen	2011	World Atlantis	Kurtköy	2008
Kipa AVM-Silivri	Silivri	2008	Yaylada Süreyyapaşa	Maltepe	1992
Kozy AVM	Kozyatağı	2010	Zorlu Center	Zincirlikuyu	2013
M1 Merkez Kartal	Kartal	2000			

4.4. Bölge Verileri

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

4.4.1. İstanbul İli



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

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir.

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

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2014 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.377.018 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2. Esenyurt İlçesi

Coğrafi Yapısı: 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 tüzel 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, Kıraç ilk kademe Belediyesi'ne bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D-100 Bağlantı Yolu'nun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı Güzelyurt Mahalleleri, Avclar 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 Mahallesi'nin kuzeyinde kalan kısmı Esenyurt ilçe sınırlarına katılmıştır.

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

Tarihçe: 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. Eşkinöz 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 2014 yılı sonu itibarıyla TÜİK verilerine göre; toplam 686.986'dır.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

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

5.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2.2. Gelir İndirgeme 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, *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 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, piyasadaki 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 piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini 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.

6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

6.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 109 Parsel, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz; 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. Taşınmaza, Avcılar-Beylikdüzü, veya 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 1,9 km geçince yolun sağında yer alan taşınmaza kolayca ulaşılır.



Taşınmazın yer aldığı bölgede genel itibari D-100 Karayolu 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. Kamusal hizmetlerden tam olarak yararlanmakta olup gözle görülen bir alt yapı sorunu bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde yer alan, D-100 Karayolu, Carrefour, Media Markt, Migros, Bauhaus bölgede yer alan başlıca önemli nirengi noktalarını oluşturmaktadır.



Tablo. 13 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Merkezler	Mesafeler* (Km)
TEM Otoyolu (E80)	5.00 km
D-100 Karayolu (E5)	0,10 km
Büyükçekmece Merkez	8.50 km
Marmara Denizi	5.00 km
Atatürk Havaalanı	13.00 km
Boğaziçi Köprüsü	32.00 km
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	35.00 km

* Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.



6.2. Gayrimenkulün Tanımı

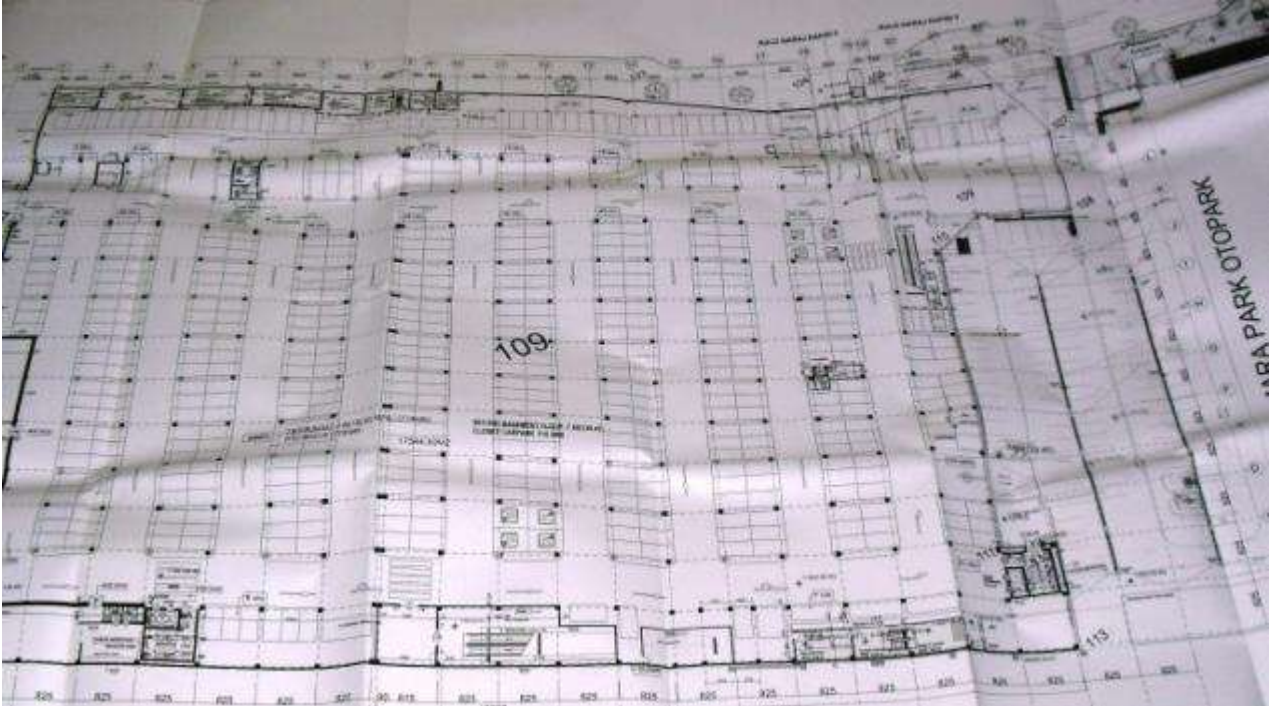
Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Proje Hakkında Detaylı Bilgi

109 PARSEL-REAL HİPERMARKET: Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, F21D24D4B pafta, 21 ada, 109 parsel üzerinde yer alan, 21.584,15 m² arsa yüzölçümüne ve "Alışveriş Merkezi ve Arsası" niteliğe sahip REAL Hipermarket Binası'dır. 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 Karayolu'na bakan kısımdan zemin kattan ve arka cephede otopark bölümünden giriş sağlanmaktadır. Binanın dış cephesi alüminyum giydirme cephe özelliğine sahiptir. Ana gayrimenkulde, asansör, kapalı otopark ve küçük ticari işletmeler bulunmakta olup, market binası ve küçük ölçekli bölgesel AVM olarak kullanılmaktadır.



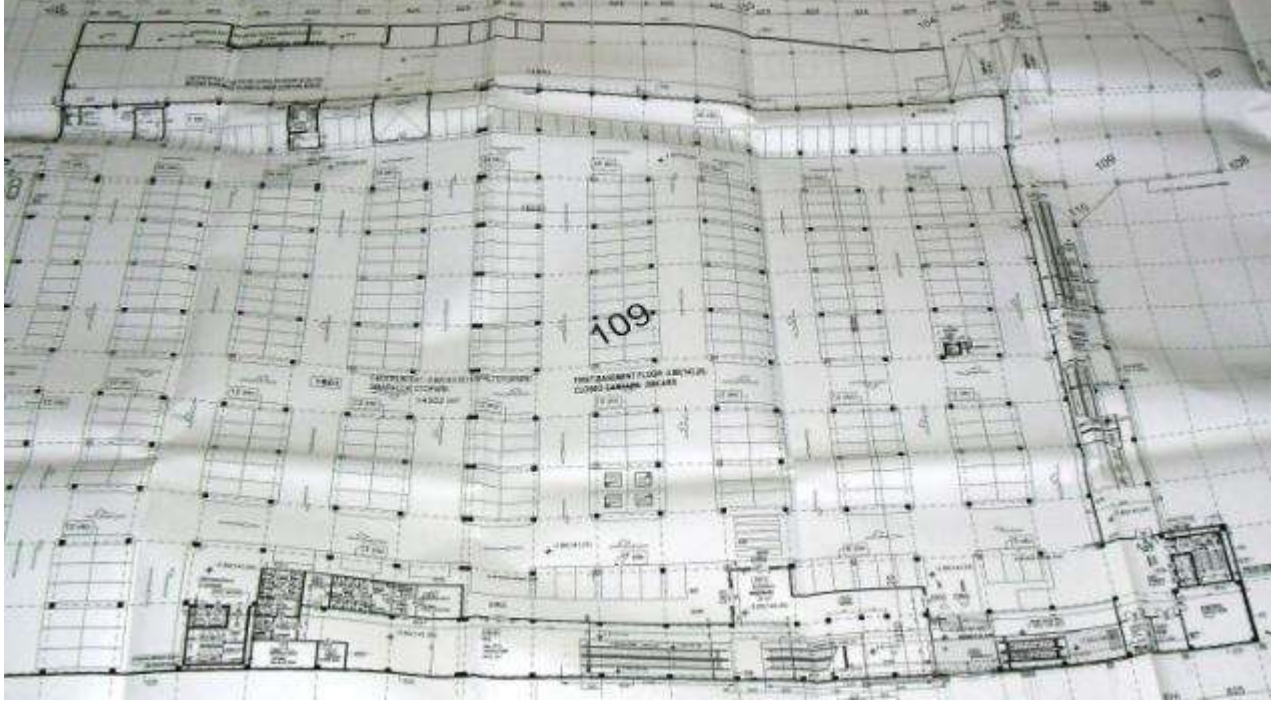
-Real Hipermarket-

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.



-2.Bodrum Kat-

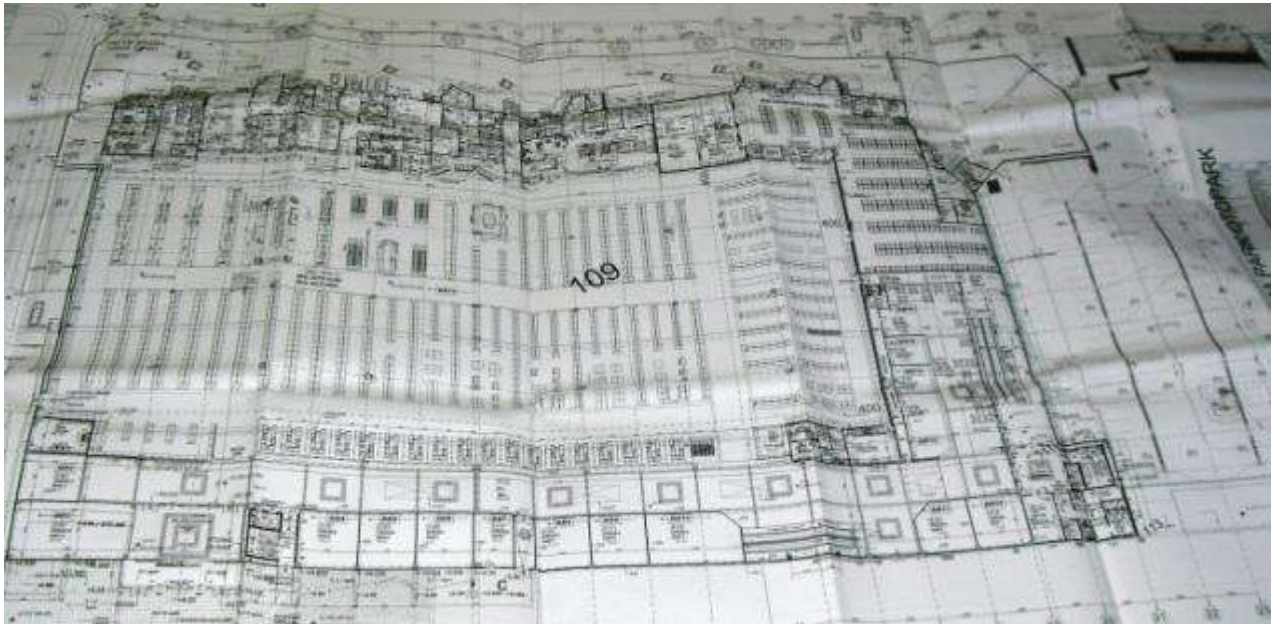
Mimari projesinde yapılan incelemelere göre, 1.bodrum katta; 388 araçlık kapalı otopark ve teknik mahaller yer almakta olup yaklaşık 16.187 m² brüt kullanım alanına sahiptir.



-1.Bodrum Kat-

Mimari projesinde yapılan incelemelere göre, zemin katta; Real Hipermarket, market mahalleri, satış alanı, depolar ve 15 adet dükkan hacmi 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. Yapı toplamda ortak alanlar, teknik mahaller, rampalar, teraslar, merdiven-yürüyüş holleri dahil olmak üzere toplam 53.479 m² brüt kullanım alanına sahiptir.



-Zemin Kat-

REAL Hipermarket Binası için yerinde yapılan incelemelerde ana gayrimenkulün, 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 Valet&Wash 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, Aslı Börek, Lagoon, Göz Grup ve Eczane dükkanları ile 8 adet kioks stantlar ayrıca 7 adet Banka ATM cihazları ile sirkülasyon alanları bulunmaktadır. Asma katta; yönetim ofisleri, büro ve teknik mahaller yer almaktadır.



Tablo. 14 Mimari Projesine Göre İnşaat Alanı Ve Kiralanabilir 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

* Belediye İmar Müdürlüğü Arşivi'nden temin edilen proje alanları kullanılmıştır.

* Kullanım alanları hesaplanırken ortak alanlar dahil edilmiştir.

Mahallinde Yapılan incelemede;

- 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 brüt inşaat alanına sahiptir.
- Ana gayrimenkul, 14.758 m² toplam kiralanabilir alana sahiptir.
- Ana gayrimenkulde asansör ve kapalı otopark bulunmaktadır.
- Dış cephesi giydirme cephe özelliğindedir.
- Özel güvenlik bulunmaktadır.
- Dükkanların kullanım alanları Tablo 14'te belirtilmiştir.



-Real Hipermarket-



-Dükkanlar-

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 alanının bulunması,
- Alışveriş merkezlerinin yoğunlaştığı bölgede yer alması,
- Yakın zamanda faaliyete geçen Marmara Park AVM ile komşu olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı bölgede Migros ve Carrefour gibi benzer rekabette firmaların olması,
- Konu taşınmazın bitişiğinde yer alan ve daha kapsamlı bir proje olan Marmara Park AVM Projesi'nin tercih edilebilirliğinin konu taşınmaza göre yüksek olması,
- Değerleme konusu 109 nolu parselin D-100 Karayolu'na cephesinin olmaması, D-100 Karayolu'na 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 artacak olması,
- Değerleme konusu taşınmazın bitişiğinde yer alan Marmara Park AVM'nin, yaya sirkülasyonunu olumlu yönde etkiliyor olsada REAL Hipermarket içinde yer alan küçük işletmelere karşılık Marmara Park AVM'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 ulaştırarak en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal

fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

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

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

Konu gayrimenkul üzerinde halihazırda yasal izinleri çerçevesinde, bölge ihtiyaçları doğrultusunda projelendirilmiş ve realize edilmiş bir ticaret yapısı mevcut olup, bu konuda ayrı bir 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 Analizi Yöntemi" kullanılmış, sonuç değere "Direk Kapitalizasyon Yöntemi" ve "Maliyet Analizi 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.

AVM/Dükkan-Arsa Pazar Analizi:

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

✓ ARSA SATILIK EMSAL ANALİZİ

1.) ARSA: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, D-100 cepheli, Media Markt ve Carrefour SA Alışveriş Merkezi bitişiğinde yer alan Emsal: 2,00 yapılaşma hakkına sahip Ticaret+Hizmet imarlı, 47.322 m² alanlı arsa için 69.000.000.-USD (yaklaşık 200.000.000.-TL) istenmekte olup pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. (4.226-TL/m²) (İstanbul Emlak-0542 6432526)

2.) ARSA: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Beylikdüzü-Yakuplu sınırları içerisinde), D-100 cepheli, Emsal: 3,00 yapılaşma hakkına sahip Ticaret+Hizmet imarlı, 18.400 m² alanlı arsa için 38.000.000.-USD (yaklaşık 110.000.000.-TL) istenmekte olup pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. (5.978-TL/m²) (İstanbul Gayrimenkul-0538 4780294)

3.) ARSA: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Tüyap yanı), Emsal: 2,00 yapılaşma hakkına sahip Ticaret+Hizmet imarlı, 5.102 m² alanlı arsa için 8.500.000.-USD (yaklaşık 25.000.000.-TL) istenmekte olup pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. (4.900-TL/m²) (Vista 4 Gayrimenkul-0534 7984757)

4.) ARSA: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, D-100 cepheli, Ticaret+Hizmet imarlı, 23.000 m² alanlı arsa için 36.800.000.-USD (yaklaşık 107.000.000.-TL) istenmekte olup pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. (4.652-TL/m²) (YB Gayrimenkul-0532 2607735)

ARSA EMSALLERİ				
KONUM	EMSAL	ALAN (m ²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)
D-100 Cepheli	2,00	47.322	200.000.000	4.226
D-100 Cepheli	3,00	18.400	110.000.000	5.978
D-100 Cepheli	2,00	5.102	25.000.000	4.900
D-100 Cepheli	2,00	23.000	107.000.000	4.652
KONU TAŞINMAZ (21 Ada 109 Parsel)				
D-100'e 2. Parsel	-	21.584	-	-

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede kendisine yakın konumda yer alan arsa ve araziler incelenmiş olup konumları, imar ve kullanım hakları ile pazarlık payları da dikkate alınarak istenen bedeller konu taşınmaza göre uyumlaştırılmıştır.

Konu parselin D-100 Karayolu'na direkt cepheli olmayıp, 110 nolu parsel üzerinden erişim sağlanıyor olması dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmaz için 2.500 TL/m² arsa metrekare birim değeri takdir edilmiştir.

21 Ada 109 Parsel Arsa Değeri:

$$21.584,15 \text{ m}^2 \times 2.500\text{-TL/m}^2 = 53.960.375\text{-TL} \sim 54.000.000\text{-TL}$$

✓ AVM/PLAZA/DÜKKAN KİRA EMSAL ANALİZİ

1.) TORIUM AVM: Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2,5 km mesafede yer alan Torium AVM'de 3 dükkandan oluşan toplam 1.500 m² alanlı dükkan için 15.000 Euro/ay kira istenmektedir. 15.000-Euro/1.500 m²= 10-Euro/m² -> 31.-TL/m² (KARACA GAYRİMENKUL – 0532 2049665)

Not: Yaklaşık 1,5 yıldır kiralama gerçekleşmemiştir.

2.) OTOPORT AVM: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 100 m² dükkan için 3.500 TL/ay kira istenmektedir. 3.500-TL/100 m²= 35.-TL/m² (DİVAN GRUP GAYR. – 0539 3469858)

3.) GİNZA LAVİNYA: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve cadde üzerinde konumlu Ginza Lavinya Projesi'nde girişte yer alan 280 m² bodrum kat+117 m² zemin kat+126 m² asma katlı dükkan için Şubat 2013'te 5 yıllık kira kontratı, aylık 6.500-TL üzerinden **gerçekleşmiştir**. 6.500-TL/252 m²= 25.-TL/m² (TÜRKALİTE GAYRİMUNKUL – 0533 5448844)

Not: Dükkan toplam alanı hesaplanırken Bodrum ve Asma kat alanları 1/3 oranında hesaplanarak zemin kat alanına eklenmiştir.

4.) GİNZA LAVİNYA: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve cadde üzerinde konumlu Ginza Lavinya Projesi'nde 96 m² ofis katı için 2.750.-TL/ay kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. 2.750-TL/96 m²= 28,64.-TL/m² (KÜRE GAYRİMENKUL – 0530 1726565)

5.) SKY PORT: Değerleme konusu taşınmazın karşısında konumlu Skyport Residence Projesi'nde 10. Katta yer alan 220 m² alanlı ofis katı yakın zaman önce 6.000.-TL/ay bedelle **kiralananmıştır**. 6.000-TL/220 m²= 27,27.-TL/m² (NASYONEL GAYRİMENKUL – 0531 8999796)

6.) KAYA MILLENIUM AVM: Değerleme konusu taşınmaza 2 km mesafede konumlu, 2006 yılında inşa edilmiş olan Kaya Milenium AVM'de 1. katta yer alan 360 m² alanlı mağaza için 8.500.-TL/ay kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $8.500\text{-TL}/360\text{ m}^2 = 24\text{-TL}/\text{m}^2$ (MARKA KONUT – 0532 3648635)

AVM/PLAZA/DÜKKAN KİRA ANALİZİ TABLOSU:

Konum	Kullanım Alanı (m ²)	Kira değeri, (TL)	Kira Değeri (TL/m ²)
TORIUM AVM	1.500	46.500	31
OTOPORT AVM	100	3.500	35
GINZA LAVINYA AVM	252	6.500	25
GINZA LAVINYA AVM	96	2.750	29
SKY PORT AVM	220	6.000	27
KAYA MILLENIUM AVM	360	8.500	24

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede kendisine yakın konumda yer alan dükkan ve ofisler incelenmiş olup **kiralanabilir alan için 30-TL/Ay/m²** birim değer takdir edilmiştir.

Kiralanabilir Kullanım Alanı : 14.758 m²

Toplam Aylık Kira Değeri : 14.758 m² x 30.-TL/m² = 442.740.-TL ~440.000.-TL

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

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

MALİYET HESABI	
Arsa Alanı	21.584,15 m ²

Bodrum Kat Alanı	35.914,00 m ²
Zemin Kat Alanı	16.270,00 m ²
Zemin Üstü Alanlar (AVM Alanları)	17.565,00 m ²
Toplam İnşaat Alanı	53.479,00 m²

Toplam Bina Taban Alanı	16.270,00 m ²
-------------------------	--------------------------

BİNA MALİYETİ			
Ortak Alanlar			
Kaba İnşaat	35.914,00	170	6.105.380 USD
İnce Yapı	35.914,00	50	1.795.700 USD
Elektro-Mekanik	35.914,00	75	2.693.550 USD
Yapı Alanları			
Kaba İnşaat	17.565,00	170	2.986.050 USD
İnce Yapı	17.565,00	85	1.493.025 USD
Elektro-Mekanik	17.565,00	75	1.317.375 USD
TOPLAM BİNA MALİYETİ			16.391.080 USD

BİNA DIŞI MALİYETLER			
Peysaj Maliyeti	5.314,15	85	451.703 USD

Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyet	16.842.783 USD
----------------------------------	-----------------------

DİĞER MALİYETLER			
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri	2,50%		409.777 USD
Yasal İzinler ve Harçlar	2,00%		327.822 USD
Satış-Pazarlama Maliyetleri	2,00%		327.822 USD
TOPLAM DİĞER MALİYETLER			1.065.420 USD
TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ			17.908.203 USD
			52.154.059 TL
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET			334,86 USD
GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET			975,23 TL

AMORTİSMAN	80,0%	41.723.248 TL
-------------------	--------------	----------------------

DÜZELTME/SONUÇ	41.500.000 TL
-----------------------	----------------------

SİGORTA DEĞERİ, TL (3-A Yapı Grubu)		
Toplam Alan, m²	Birim Değeri TL/m²	
53.479,00	590,00	31.552.610 TL

Arsa Değeri : 54.000.000 TL (+)

Bina Değeri : 41.500.000 TL (+)

REAL HİPERMARKET TOPLAM DEĞER: 95.500.000.-TL

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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 : 440.000 TL

Yıllık Kira Değeri : 440.000 TL X 12 Ay = 5.280.000 TL

$$\frac{\text{Yıllık Net Gelir (Kira)}}{\text{Kapitalizasyon Oranı}} = \frac{5.280.000 \text{ TL}}{0,06} = \mathbf{88.000.000 \text{ TL}}$$

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	95.500.000	95.000.000
Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	88.000.000	

8.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu 21 ada, 109 parsel üzerindeki yapılara ilişkin imar mevzuatı taşınmaz mevzuatı gereği yasal prosedür yerine getirilmiştir. Ancak 13.09.2013 tarihli uygulama imar planı değişikliği ile parselin bir bölümü jeolojik durum nedeniyle rekreasyon alanı olarak düzenlenmiştir. Ancak konu plan ilgili başlıklarda ayrıntılı bilgisi verildiği üzere ekte sunulan İstanbul 3. İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir. İptal gerekçesinin değerlendirilmesi konusu parsel lehine olduğu düşünülmektedir. Bu nedenle ve parsel üzerindeki yapıların yasal prosedürü tamamlamış olması nedeniyle plan iptali değerlendirilmede olumsuzluk yaratan bir durum olarak değerlendirilmemiştir.

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

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE 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.

Değerleme yapılırken konu taşınmazın D-100 Karayolu'na direkt cephelemeli olmayıp, 110 nolu parsel üzerinden erişim sağlanıyor olması gibi durumlar da dikkate alınmıştır.

21 Ada - 109 Parsel Nihai Değer Tablosu (SONUÇ):

ADA/PARSEL	BİNA ALANI/ KİRALANABİLİR ALAN, (m ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, (TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, %18 KDV DAHİL(TL)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, (USD)
21/109	53.479/14.758	95.000.000	112.100.000	32.480.853

*Döviz kurları 1 USD=2,9123 TL (25.12.2015 Tarih TCMB Döviz Alış Kuru)

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

95.000.000-TL (DOKSANBEŞMİLYON TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.

Berkay OKÇUOĞLU

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 402578

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Didem ÖZTÜRK

Harita Yüksek Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI