

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ'NDEKİ
21 ADA 110 PARSEL VE 21 ADA 103 PARSEL
NUMARALI ARSALAR İLE 21 ADA 102 PARSEL
NUMARALI TRAFO YERİNİN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	10.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	18.12.2020
RAPOR TARİHİ	21.12.2020
RAPOR NO	ISGY-2010043
KULLANIM AMACI	MARMARA PARK AVM ARSASI
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	ÜZERİNDE MARMARA PARK AVM BULUNAN 21 ADA 110 PARSEL NUMARALI ARSANIN VE 21 ADA 102 VE 103 PARSELLERİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	MEVLANA MAH. ÇELEBİ MEHMET CADDESİ MARMARA PARK AVM ESENYURT / İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Tapu Belgeleri
- Ek 5 - Yapı Kullanım İzin Belgesi-Mimari Proje(kopya)
- Ek 6 - Üst Hakkı Sözleşmesi
- Ek 7 - Ön Alım Hakkı Sözleşmesi
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki güncel pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 958.750.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların , değerleme tarihindeki Güncel Pazar Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2010043 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından ISGY-1908066 numaralı, üzerinde Marmara Park AVM bulunan arsanın aylık kira tespiti raporu ve ISGY-2010043 numaralı, üzerinde Marmara Park AVM bulunan arsanın ve parsellerin güncel pazar değeri tespiti raporu tanzim edilmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-1908066	ISGY-1910119	
Rapor Tarihi	08.10.2019	06.12.2019	
Rapor Konusu	ÜZERİNDE MARMARA PARK AVM BULUNAN 21 ADA 110 PARSEL NUMARALI ARSANIN AYLIK KİRA DEĞERİ TESPİTİ	ÜZERİNDE MARMARA PARK AVM BULUNAN 21 ADA 110 PARSEL NUMARALI ARSANIN VE 21 ADA 102 VE 103 PARSELLERİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR - (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- (Lisans No:405453)	Onur ÖZGÜR - (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- (Lisans No:405453)	
Takdir Edilen Toplam Nihai Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)		202.139.000	
Takdir Edilen Toplam Nihai Aylık Kira Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.157.640		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

21 ADA 110 PARSEL

İli : İstanbul
İlçesi : Esenyurt
Bucağı :
Mahallesi : Yakuplu
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 21
Parsel No : 110
Alanı : 62.343,69 m²
Vasfı : Arsa
Sınırı :
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 17599
Cilt No : 4
Sayfa No : 375
Tapu Tarihi : 06.08.2008

21 ADA 102 PARSEL

İli : İstanbul
İlçesi : Esenyurt
Bucağı :
Mahallesi : Yakuplu
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : Beylikdüzü
Pafta No :
Ada No : 21
Parsel No : 102
Alanı : 436,11 m²
Vasfı : Trafo Yeri
Sınırı :
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 5598
Cilt No : 13
Sayfa No : 1295
Tapu Tarihi : 28.06.2001

21 ADA 103 PARSEL

İli : İstanbul
İlçesi : Esenyurt
Bucağı :
Mahallesi : Yakuplu
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : Beylikdüzü
Pafta No :
Ada No : 21
Parsel No : 103
Alanı : 311,19 m²
Vasfı : Arsa
Sınırı :
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 5598
Cilt No : 13
Sayfa No : 1296
Tapu Tarihi : 28.06.2001

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 24.09.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

21 Ada 110 Parsel Üzerinde;

A h:101 nolu parselden bu parsel malikinin krokisinde gösterildiği gibi 541.02 m²lık kısımda geçme hakkı vardır.(07.08.1997 - 6768)

C m:101 ve 104 nolu parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 876.14 m²lık kısımda geçme hakkı vardır.(07.08.1997 - 6768)

B h:104 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır.(07.08.1998 - 6768)

Ç h:)21 ada 101 parsel nolu taşınmazın 1201 m² miktarlı kısmından haritasında gösterildiği şekilde bu parsel lehine geçit hakkı vardır.(24.03.2006 - 5140)

A m:104 ve 105 parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 541.02 m²lık kısımda bu parselden geçme hakkı vardır.(07.08.1997 - 6768)

Ç h: bu taşınmazın aleyhine 1201 m² miktarlı kısmından haritada gösterildiği şekilde 21 ada 105 parsel lehine geçit hakkı.(24.03.2006 - 5140)

B h:102 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır.(07.08.1997 - 6768)

C h:103 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır.(07.08.1997 - 6768)

(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili geçiş hakları takyidatların taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

19/06/2009 tarih 16262 yevmiye nolu bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı tadil edilmiştir.(14.01.2011 - 1325) *(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. Maddesine göre belirtme.(04.11.2011 - 34784)

19/06/2009 tarih 16262 yevmiye nolu bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı tadil edilmiştir.(18.03.2014 - 15596) *(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

19/06/2009 tarih 16262 yevmiye nolu bağımsız sürekli nitelikteki üst hakkı tadil edilmiştir.(05.11.2014 - 61382)) *(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

Geçit hakkı vardır. (Özel Kosullar : K:110 parsel DMH konu binanın 143,30 kotu 3 katından 109 parseldeki konumlu binanın 143,30 kotu 1 bodrum katına a harfi ile gösterilen 3,29 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı.(25.05.2015 - 34019) *(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)*

Geçit hakkı vardır. (Özel Kosullar : L: 110 parsel DMH 'na konu binanın 139,80 kotu 2 katından 109 parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2. bodrum katına B harfi ile gösterilen 4,13 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı.(25.05.2015 - 34019)
Geçit hakkı vardır. (Özel Kosullar : M: 110 parsel DMH 'na konu binanın 141,90 kotu 3 katından 109 parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2. bodrum katına C harfi ile gösterilen 1,57 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı.(25.05.2015 - 34019)
Geçit hakkı vardır. (Özel Kosullar : N: 110 parsel DMH 'na konu binanın 141,90 kotu 3 katından 109 parselde konumlu binanın 143,30 kotu 1. bodrum katına C harfi ile gösterilen 1,57 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı.(25.05.2015 - 34019)
Geçit hakkı vardır. (Özel Kosullar : O: 110 parsel DMH 'na konu binanın 147,10 kotu 4 katından 109 parselde konumlu binanın 147,10 kotu zemin katına D harfi ile gösterilen 1,36 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı.(25.05.2015 - 34019)

Geçit hakkı vardır. (Özel Kosullar : Ö: 110 parsel DMH 'na konu binanın 140,16 kotu 3 otopark katından 109 parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2. bodrum katına E harfi ile gösterilen 0,65 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı.(25.05.2015 - 34019)
Geçit hakkı vardır. (Özel Kosullar : P: 110 parsel DMH 'na konu binanın 140,16 kotu 3 otopark katından 109 parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2. bodrum katına F harfi ile gösterilen 2,18 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı.(25.05.2015 - 34019)
Geçit hakkı vardır. (Özel Kosullar : R: 110 parsel DMH 'na konu binanın 147,10 kotundan 109 parselde konumlu binanın 147,10 kotu giriş katına G harfi ile gösterilen 2,85 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı.(25.05.2015 - 34019) (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili geçit hakkı takyidatların taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Tedas As Genel Müdürlüğü Lehine 99 Yıllığı 1 Tlden Kıra Serhi.06/06/2007 Yev:8620 (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Ön Alım Hakkı : BESIKTAS 4.NOTERLİĞİ nin 13/01/2011 tarih 1091 sayılı Noter Sözleşmesi ile Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine (18.01.2011 - 1660)

Ön Alım Hakkı : İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi A.Ş. lehine (12.12.2017 - 78902) (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili ön alım hakkı takyidatın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

21 Ada 102 Parsel Üzerinde;

A M:106 nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği gibi şekilde 100,27 m²lık kısımda bu parselden geçme hakkı vardır.(07.08.1997 - 6768)

21 Ada 103 Parsel Üzerinde;

M:106 nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği gibi şekilde 207,66 m²lık kısımda bu parselden geçme hakkı vardır.(07.08.1997 - 6768)

(Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili geçit hakkı takyidatların taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 09.11.2020 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre;

21 ada 110 parsel; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt İlçesi TEM Güneyi 5.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen E=1.60 olmak üzere T7 lejantında(Ticaret ve Hizmet Alanlarıdır. KAKS: 1.60'dır. Bu alanda turizm, spor, eğitim, sağlık, hastane ve hizmet tesisleri ile ticaret inşaat malzemeleri ve ev gereçleri ile ilgili ticaret ve eğlence merkezleri yapılabilir), kısmen de park alanında, **21 ada 102 parsel;** kısmen trafo alanı, kısmen yol ve kısmen park alanında, **21 ada 103 parsel;** yol alanında kalmaktadır. Ayrıca parseller trafo alanında kalmakta olup ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz. Söz konusu parselleri de kapsayan, İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin 28.09.2015 tarih 2015/1823 esas sayılı kararı ile imar uygulamasına ilişkin iptal kararı bulunduğundan imar durum belgesi düzenlenememektedir.

21 ada 110 parselin imar arşivinde incelenen dosyasında aşağıdaki belgeler görülmüştür.

* T.C. İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarih, 2014/613 esas nolu ve 2015/1476 karar nolu kararında Esenyurt İlçesi Güzeyurt Mahallesi, 21 ada, 101, 105, 106 , 107 (yeni 110 nolu parsel) sayılı taşınmazların kısmen yerleşime uygun olmayan alan, kısmen ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alan olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Esenyurt 5.Etap TEM Güneyi Uygulama İmar Planı onaylanması yolundaki 21.05.2013 günü 69 sayılı Esenyurt Belediye Meclisi kararının İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2013 tarihli 1854 sayılı kararının ve 1/1000 ölçekli planının dayanağı olan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2013 tarih, 639 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planının 13.06.2008 tarih, 1358 sayılı, 17.10.2008 gün ve 2413 sayılı plan ve uygulama şartlarına aykırı olduğundan ilgili parseller yönünden iptali istenmiş ve dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.

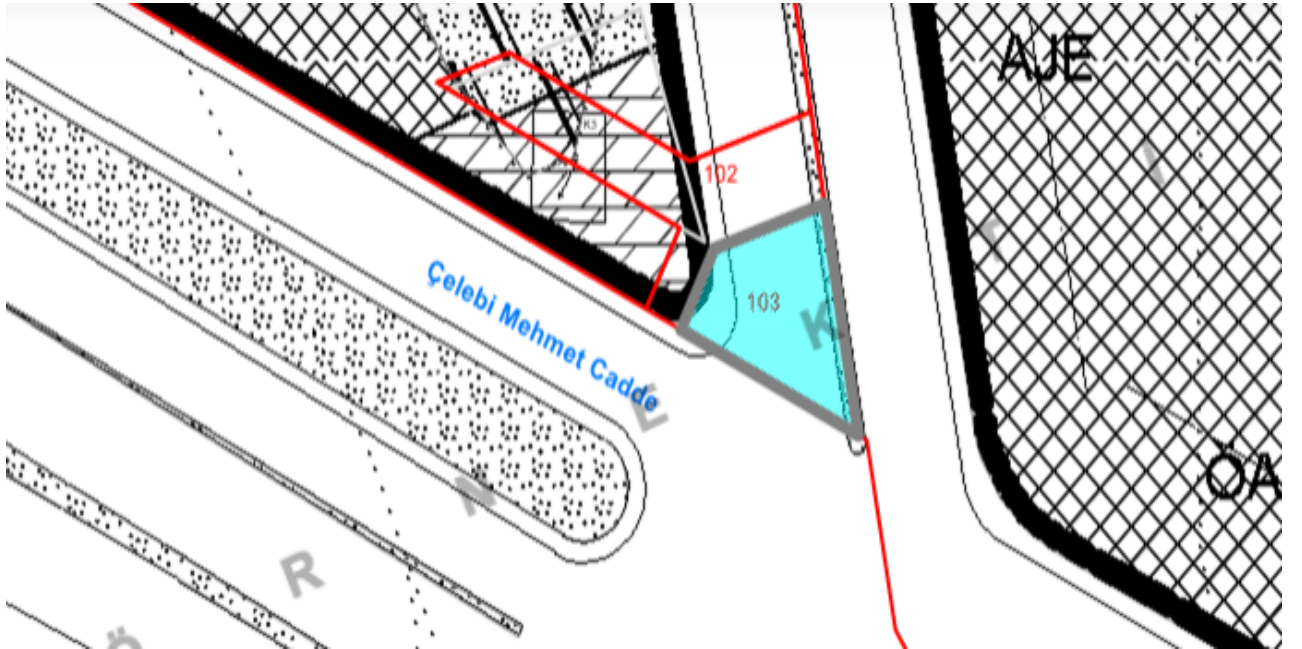
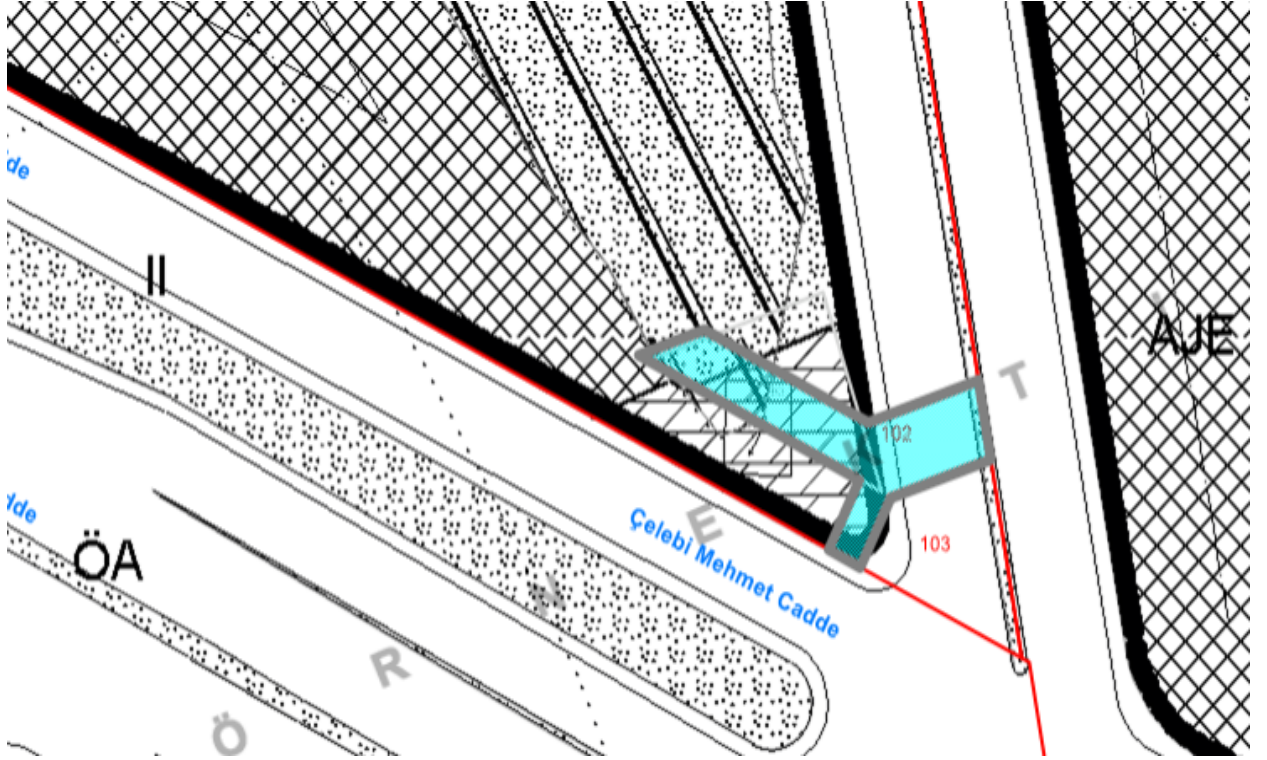
* T.C. İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin 28.09.2015 tarih, 2014/700 esas nolu ve 2015/1823 karar nolu kararında 1/1000 ölçekli Esenyurt 5.Etap TEM Güneyi Uygulama İmar Plan ile dayanağı olan 12.04.2013 tarih, 639 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı'nın 110 parseliye yönelik kısmının 2008 yılında yine davalı idarece yapılan planda gerekli jeoteknik raporlar alınarak söz konusu taşınmaza yapılaşma izni verilmiş iken taşınmazın jeolojik yapısında hiçbir değişiklik olmamasına rağmen dava konusu planlarda kısmen yerleşime uygun olmayan alan, kısmen de ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alan belirlenmesinin hukuka aykırı olduğu, üzerinde bulunan yapının ortasından yol geçirilmesinin planların bölge incelenmeden hazırlandığının delili olduğu, düzenlenen teknik raporlar ile taşınmazların yapılaşmasına engel bir durum olmadığının ortaya konulduğu iddia edilerek iptali istenmiş ve dava konusu nazım ve uygulama imar planının davacıya ait taşınmaza ilişkin kısmının iptaline karar verilmiştir.

Dosyasında incelenen kararlar; Esenyurt Belediyesi Hukuk Servisi'nden şifahi olarak da alınan bilgilerce kontrol edilmiştir. Yine Esenyurt Belediye Başkanlığı T.C. İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarihli 2014/613 esas nolu ve 2015/1476 karar nolu karara itiraz için Danıştay 6.Daire Başkanlığı'na 23.10.2015 tarihinde 2015/10068 sayılı temyiz davası açtığı ve T.C. İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin 28.09.2015 tarihli 2014/700 esas nolu ve 2015/1823 karar nolu karara itiraz için Danıştay 6.Daire Başkanlığı'na 10.02.2016 tarihinde 2016/1203 sayılı temyiz davası açtığı ve sürecin devam ettiği bilgisi şifahi alınmıştır.

13.09.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt İlçesi TEM Güneyi 5.Etap Uygulama İmar Planında T7 lejantı için plan notları aşağıdaki gibidir;

* (T7) Ticaret+Hizmet Alanlarıdır. KAKS:1.60'dır. Bu alanda turizm, spor, eğitim, sağlık, hastane ve hizmet tesisleri ile ticaret, inşaat malzemeleri ve ev gereçleri ile ilgili ticaret ve eğlence merkezleri yapılabilir.





2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt İlçesi TEM Güneyi 5.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu parselleri de kapsayan, İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin 28.09.2015 tarih 2015/1823 esas sayılı kararı ile imar uygulamasına ilişkin iptal kararı bulunduğundan imar durum belgesi düzenlenememektedir.

* T.C. İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarih, 2014/613 esas nolu ve 2015/1476 karar nolu kararında Esenyurt İlçesi Güzeyurt Mahallesi, 21 ada, 101, 105, 106 , 107 (yeni 110 nolu parsel) sayılı taşınmazların kısmen yerleşime uygun olmayan alan, kısmen ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alan olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Esenyurt 5.Etap TEM Güneyi Uygulama İmar Planı onaylanması yolundaki 21.05.2013 günü 69 sayılı Esenyurt Belediye Meclisi kararının İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2013 tarihli 1854 sayılı kararının ve 1/1000 ölçekli planının dayanağı olan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2013 tarih, 639 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planının 13.06.2008 tarih, 1358 sayılı, 17.10.2008 gün ve 2413 sayılı plan ve uygulama şartlarına aykırı olduğundan ilgili parseller yönünden iptali istenmiş ve dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.

* T.C. İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin 28.09.2015 tarih, 2014/700 esas nolu ve 2015/1823 karar nolu kararında 1/1000 ölçekli Esenyurt 5.Etap TEM Güneyi Uygulama İmar Plan ile dayanağı olan 12.04.2013 tarih, 639 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı'nın 110 parseli yönelik kısmının 2008 yılında yine davalı idarece yapılan planda gerekli jeoteknik raporlar alınarak söz konusu taşınmaza yapılaşma izni verilmiş iken taşınmazın jeolojik yapısında hiçbir değişiklik olmamasına rağmen dava konusu planlarda kısmen yerleşime uygun olmayan alan, kısmen de ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alan belirlenmesinin hukuka aykırı olduğu, üzerinde bulunan yapının ortasından yol geçirilmesinin planların bölge incelenmeden hazırlandığının delili olduğu, düzenlenen teknik raporlar ile taşınmazların yapılaşmasına engel bir durum olmadığının ortaya konulduğu iddia edilerek iptali istenmiş ve dava konusu nazım ve uygulama imar planının davacıya ait taşınmaza ilişkin kısmının iptaline karar verilmiştir.

* Dosyasında incelenen kararlar; Esenyurt Belediyesi Hukuk Servisi'nden şifahi olarak da alınan bilgilerce kontrol edilmiştir. Yine Esenyurt Belediye Başkanlığı T.C. İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarihli 2014/613 esas nolu ve 2015/1476 karar nolu karara itiraz için Danıştay 6.Daire Başkanlığı'na 23.10.2015 tarihinde 2015/10068 sayılı temyiz davası açtığı ve T.C. İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin 28.09.2015 tarihli 2014/700 esas nolu ve 2015/1823 karar nolu karara itiraz için Danıştay 6.Daire Başkanlığı'na 10.02.2016 tarihinde 2016/1203 sayılı temyiz davası açtığı ve sürecin devam ettiği bilgisi şifahen alınmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 21 ada 110 parsel için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tablolarda verilmiştir. Dosyasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır. Ayrıca dosyasında yapılan incelemede taşınmaza ait olan mimari projeye rastlanılmamıştır. 21 ada 102 ve 103 parsellere ait herhangi bir yapılaşma belgesi bulunmamakta ve bu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 21 ada 110 parsel için;

A Blok için; 06.03.2009 tarih 2009/33427 nolu yenileme ruhsatı, 28.01.2011 tarih, 2011/5489 sayılı yenileme ruhsatı, 31.10.2011 tarih, 2011/26958 sayılı tadilat ruhsatı, 10.09.2012 tarih, 2012/18651 sayılı tadilat ruhsatı görülmüştür.

B Blok için; 06.03.2009 tarih 2009/33427 nolu yenileme ruhsatı, 28.01.2011 tarih, 2011/2563 sayılı yenileme ruhsatı, 21.03.2011 tarih, 2011/5489 sayılı yenileme ruhsatı, 10.09.2012 tarih, 2012/18651 sayılı tadilat ruhsatı görülmüştür.

Blok ismi belirtilmemiş olan 1 nolu bağımsız bölüm olarak belirtilmiş olan kafeterya kısmı için; 16.09.2013 tarih, 2013/17052 sayılı tadilat ruhsatı, 08.10.2013 tarih, 2013/20295 sayılı isim değişikliği ruhsatı görülmüştür.

İstinat duvarı için; 21.10.2010 tarih ve 2009/3327 sayılı yenileme ruhsatı, 28.01.2011 tarih, 2011/2563 sayılı, 21.03.2011 tarih, 2011/5489 sayılı yapı ruhsatları ile 28.06.2011 tarih, 2011/15876 sayılı tadilat ruhsatı görülmüştür.

A Blok için; 17.10.2012 tarih, 2012/23595 sayılı yapı kullanma izin belgesi, B Blok için; 17.10.2012 tarih, 2012/23595 sayılı yapı kullanma izin belgesi, blok ismi belirtilmemiş olan 1 nolu bağımsız bölüm olarak belirtilmiş olan kafeterya kısmı için; 25.04.2014 tarih, 2014/11929 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	06.03.2009	2009/33427	YENİLEME							
A	28.01.2011	2011/5489	YENİLEME	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	200	0	6	6	5A	115.325,50
A	31.10.2011	2011/26958	TADİLAT	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	224	0	6	6	5A	116.923,79
A	10.09.2012	2012/18651	TADİLAT	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	1	0	6	6	5A	116.888,81
B	06.03.2009	2009/33427	YENİLEME							
B	28.01.2011	2011/2563	YENİLEME	MAĞAZA	1	1	6	7	3A	84.326,66
B	21.03.2011	2011/5489	YENİLEME	MAĞAZA	1	1	6	7	3A	84.326,66
B	10.09.2012	2012/18651	TADİLAT	MAĞAZA	1	1	6	7	3A	71.066,53
	16.09.2013	2013/17052	TADİLAT	KAFETERYA	1	0	3	3	4A	16.205,00
	08.10.2013	2013/20295	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KAFETERYA	1	0	3	3	4A	16.205,00
İSTİNAT DUVARI	06.03.2009	2009/33427	YENİLEME							
İSTİNAT DUVARI	28.01.2011	2011/2563			1	0	3	3	2A	7.620,00
İSTİNAT DUVARI	21.03.2011	2011/5489			1	0	3	3	2A	7.620,00
İSTİNAT DUVARI	28.06.2011	2011/15876	TADİLAT						2A	7.620,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ										
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
A	17.10.2012	2012/23595	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	MAĞAZA	1	0	6	6	5A	116.888,81
B	17.10.2012	2012/23595	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	MAĞAZA	1	1	6	7	3A	71.066,53
	25.04.2014	2014/11929	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	KAFETERYA	1	0	3	3	4A	16.205,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerlemeye konu 21 ada 110 parselin çıplak mülkiyet niteliği arsadır. Çıplak mülkiyetin maliki İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. Değerleme çalışması İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine ilişkin yapılmaktadır. 21 ada 102 parselin niteliği trafo yeri ve 21 ada 103 parselin niteliği arsadır.

Söz konusu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye ait parsel üzerinde üst hakkına konu olan ve maliki Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.olan Marmarapark Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Söz konusu AVM yapısına ilişkin mevzuat kapsamındaki yasal izinler alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Ancak ilgili bina parselin üst hakkı sahibine ait olup çıplak mülkiyetin konusu kapsamında değildir. Parselin çıplak mülkiyeti değerlemeye konu olduğundan ve çıplak mülkiyet sahibi arsa üzerinden (üst hakkı sözleşmesi kapsamında) gelir elde ettiğinden taşınmazın arsa niteliği ile fiili kullanım şekli uyumlu olarak dikkate alınmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Sanat Yapı Denetim Ltd. Şti. - Büyükdre Caddesi No:34 Kat:4 Daire:10 Şişli/İSTANBUL

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu 21 ada 110 parsel çıplak mülkiyeti ve 21 ada 103 parselin niteliği arsa, 21 ada 102 parselin çıplak mülkiyet niteliği trafo yeridir. 21 ada 110 parsel üzerinde üst hakkına konu olan Marmarapark Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

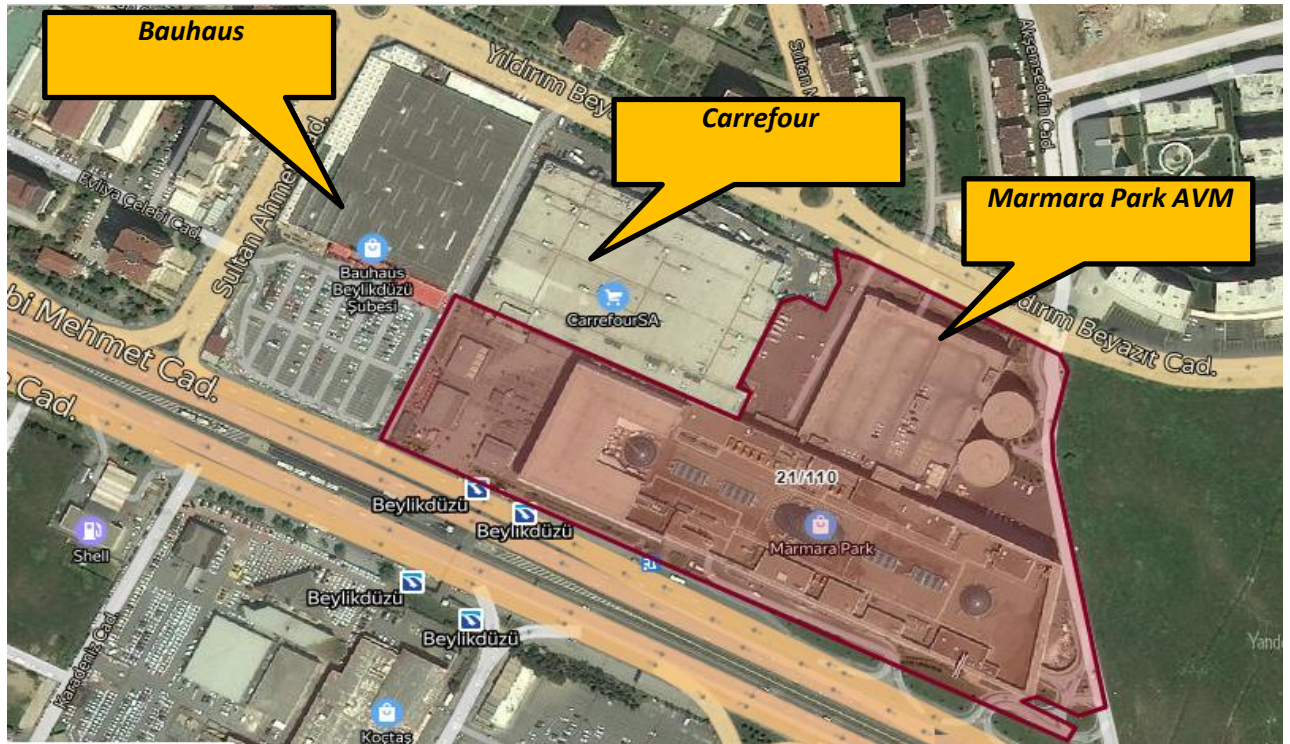
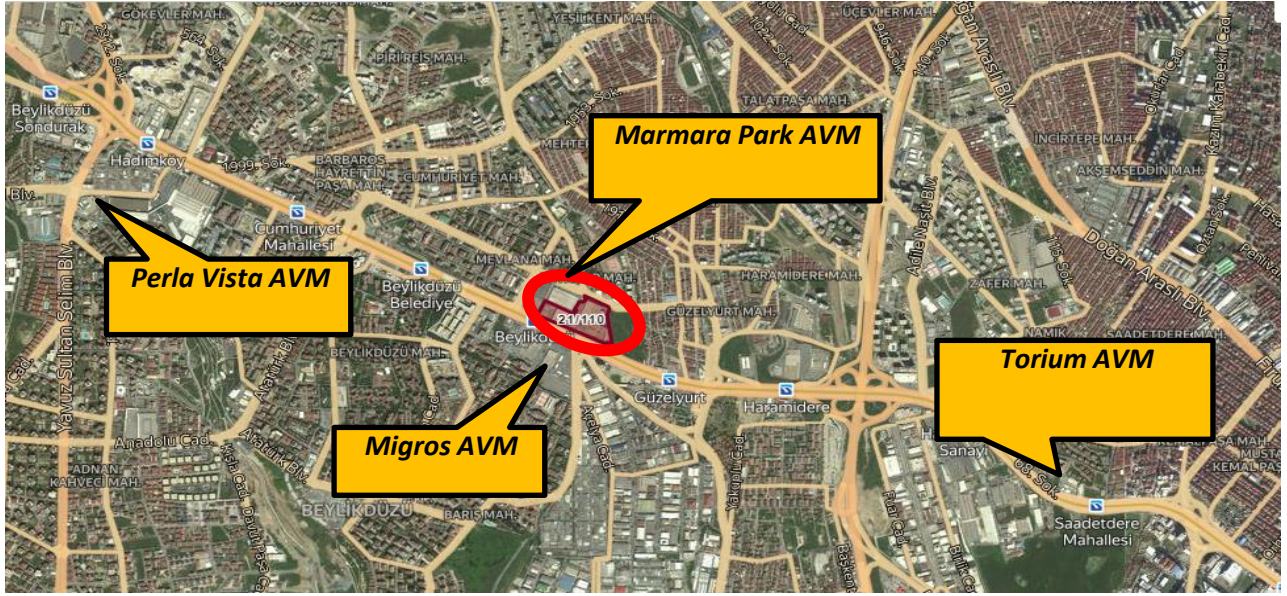
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

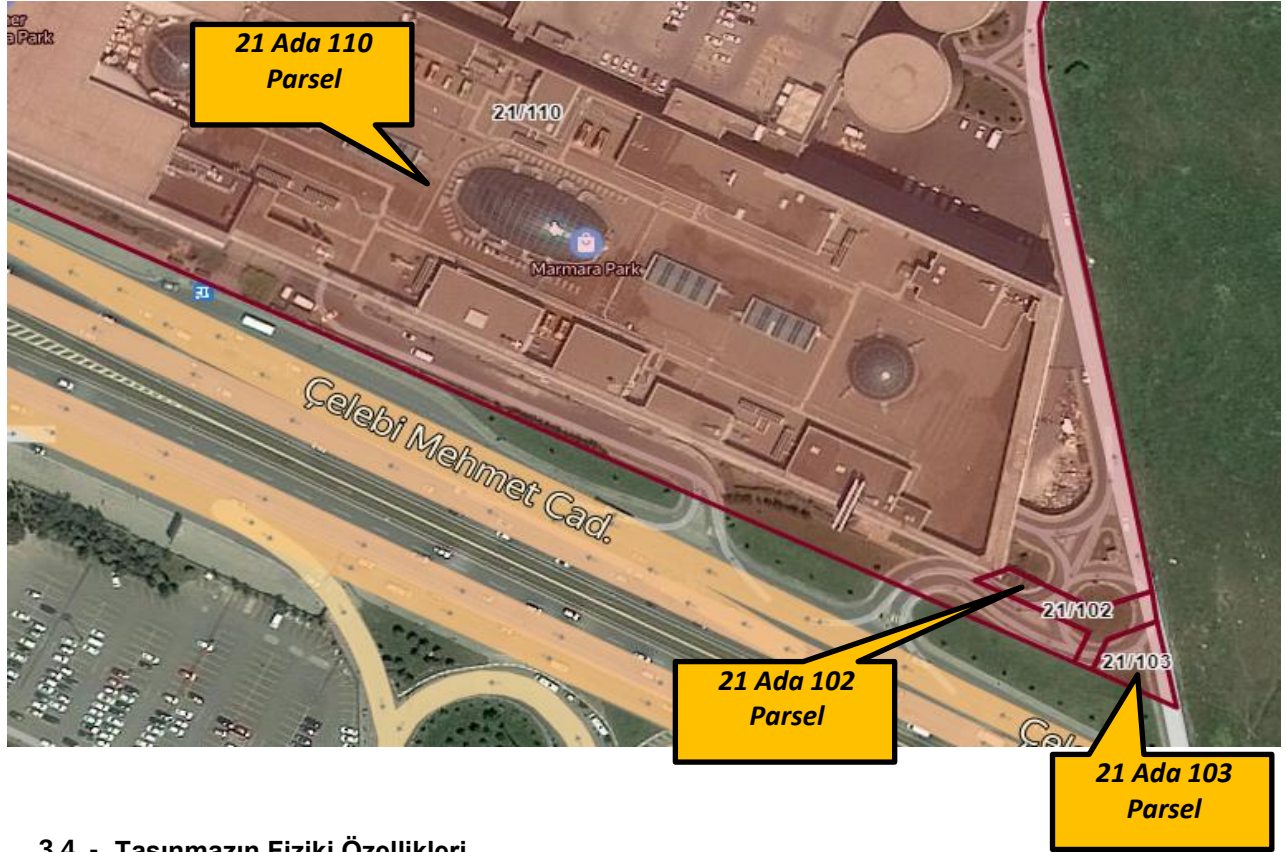
Taşınmazın bulunduğu konumda toplu konut yerleşimi yoğun durumdadır. Yakın çevresinde Bauhaus, Carrefour, Migros AVM gibi ticari merkezler de bulunmaktadır. Konum olarak merkezi noktadadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır. Sosyal ve kamusal donatılardan istifadesi iyi durumdadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Ulaşım D-100 Karayolu vasıtası ile sağlanmaktadır. Taşınmaz Avcılar-Büyükkçekmece istikametinde giderken Beylikdüzü Kavşağı'na gelmeden sağ tarafta bulunan yan yol niteliğinde olan Çelebi Mehmet Caddesi üzerinde konumlandır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu 21 ada 110 parsel ve 21 ada 103 parselin çıplak mülkiyet niteliği arsa, 21 ada 102 parselin çıplak mülkiyet niteliği trafo yeridir. 21 ada 110 parsel üzerinde üst hakkına konu olan Marmarapark Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Alışveriş merkezi A ve B Blok olmak üzere iki kısımdan ibarettir.

21 ada 110 parsel geometrik olarak çokgen şekline, topoğrafik olarak eğimli yapıya sahiptir. Parselin bir cephesi Çelebi Mehmet Caddesi (yaklaşık 435 metre cepheli) , diğer cephesi Yıldırım Beyazıt Caddesi (yaklaşık 150 metre cepheli) ile sınırlı olup diğer iki cephesinde komşu parseller mevcuttur. Parsel üzerinde bulunan alışveriş merkezi A Bloktan, B Bloktan ve alışveriş merkezi önünde bulunan meydan alanındaki kafeterya alanlarından oluşmaktadır. A blok alışveriş merkezi olarak, B Blok otopark olarak inşaa edilmiştir. Yapının dış cephesi kompozit giydirme cephedir.

A Blok; zemin + 5 normal kat + 2 adet ara kat + çatı katından ibarettir. Zemin katında depo alanları, ofis alanları, teknik alanlar ve ortak alanlar bulunmakta, 1.normal katta depo alanları, yönetim ofisleri, teknik alanlar ve ortak alanlar, 2.normal katı ile 5.normal katlarında mağazalar, kiosk alanları, teknik alanlar ve ortak alanlar, ara katlarında teknik alanlar ve ortak alanlar, çatı katında mağazalar, kiosk alanları, teknik alanlar ve ortak alanlar bulunmaktadır. Zemin katı 4.160,25 m², 1.normal katı 9.867,50 m², 2.normal katı 24.724,45 m², 3.normal katı 24.044,28 m², 4.normal katı 23.511,31 m², 5.normal katı 23.647,70 m², ara katı 188,81 m², çatı katı 6.555,59 m², ara katı 188,92 m² olmak üzere toplam inşaat alanı 116.888,81 m² dir.

B Blok; bodrum kat + zemin + 6 normal kattan ibarettir. 1.bodrum katında otopark, spor merkezi, teknik alanlar ve ortak alanlar, zemin katında otopark, teknik alanlar ve ortak alanlar, 1.normal katında oto yıkama, otopark, teknik alanlar ve ortak alanlar, 2.normal katı ila 6.normal katında otopark, teknik alanlar ve ortak alanlar bulunmaktadır. 1.bodrum katı 5.441,37 m², zemin katı 5.144,90 m², 1.normal katı 10.265,73 m², 2.normal katı 10.020,93 m², 3.normal katı 10.835,83 m², 4.normal katı 9.934,94 m², 5.normal katı 9.931,50 m², 6.normal katı 9.941,33 m² olmak üzere toplam inşaat alanı 71.066,53 m² dir.

Alışveriş merkezi önündeki meydana bulunan kafeterya kısmında 3 adet kafeterya alanı ve 5 adet ATM alanı bulunmakta olup toplam inşaat alanı 16.205 m² dir.

AVM yönetiminden alınan bilgiye göre A ve B blokta halihazırda 192 adet mağaza ve 22 adet kiosk alanı bulunmakta ve doluluk oranı %100 dür. Yine yönetimden alınan bilgiye göre 2 adet su kazanı, 9 adet chiller grubu, 10 adet jeneratör, 25 adet klima santrali, 22 adet yürüyen merdiven, 11 adet asansör, 3 adet su deposu bulunmaktadır.

AVM yönetiminden alınan bilgiye göre A Blokta yaklaşık brüt 70.275 m² kiralanabilir alan, B blokta yaklaşık brüt 2.185 m² kiralanabilir alan, meydan alanında da yaklaşık brüt 1.195 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır.

21 ada 102 ve 103 parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parseller alıveriş merkezine girişi sağlayan yol üzerinde bulunmaktadır.

MARMARA PARK AVM KATLARA GÖRE ALAN DAĞILIMI		
Blok	Kat No	Kullanım Alanı (m²)
A	ZEMİN	4.160,25
A	1.KAT	9.867,50
A	2.KAT	24.724,45
A	3.KAT	24.044,28
A	4.KAT	23.511,31
A	5.KAT	23.647,70
A	ARA KAT	188,81
A	ÇATI KATI	6.555,59
A	ARA KAT	188,92
B	BODRUM	5.441,37
B	ZEMİN	5.144,90
B	1.KAT	10.265,73
B	2.KAT	10.020,93
B	3.KAT	10.385,83
B	4.KAT	9.934,94
B	5.KAT	9.931,50
B	6.KAT	9.941,33
KAFETERYA ALANI		16.205,00
TOPLAM ALAN		204.160,34

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V. A
Kullanım Amacı	:	Alışveriş Merkezi
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Chiller
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut 3 Adet
Hidrofor	:	Mevcut 3 Adet
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut 10 Adet
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Kompozit Malzeme Kaplama
Park Yeri	:	Kapalı Otopark
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzarası
Cephesi	:	Kuzey-Güney-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Alışveriş merkezi olarak kullanılan bölümlerde, dükkânların iç mekânlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının insiyatifinde olup birbirinden farklılık göstermektedir. Zemin döşemeleri mermer ,PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri granit ve alüminyum giydirme, kısmi dekoratif bölümlerden oluşmaktadır. AVM alanlarında tavanlar kartonpiyer asma tavan ve spot aydınlatma ve ahşap dekoratif elemanlardan oluşmaktadır. Teknik alanlarda ise zemin karo mozaik, duvarlar ve tavan ise sıva üzeri boyalıdır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

21 ada 110 parselin yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir. Diğer parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle yapı ruhsatnamesine gerek duyulmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Esenyurt İlçesi

Esenyurt 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 06/03/2008 tarih ve 5747 nolu Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre ilçe olmuştur. İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınır olup yaklaşık 57 km² 'lik bir yüz ölçümüne sahiptir. Arazi az engebeli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

İstanbul Metropoliten alanı içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi Doğusunda Küçükçekmece gölü ve yerleşkesi Batısında TEM – D.100 Bağlantı yolu, Büyükçekmece Belediyesi, Kuzeyinde Hoşdere-Kıralı-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 bir alanı kapsamaktadır. Esenyurt Belediyesi 1989 yılında kurulmuştur. 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'un sınırları genişlemiş ve Mahalle sayımız 20'ye ulaşmıştır. Listede Kırac 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.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım/satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında, 2019 yılında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2020 yılının ilk yarısında yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler olumsuz etkilenmiştir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Tapu Kadastro Müdürlüğü portalı, Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü, İş GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumlu olup ana aks üzerinde yer almaktadır.
- * Bölgedeki konut sayısı fazla, nüfus yoğundur.
- * Bölgedeki ticari potansiyel yüksektir.
- * Araç ile ve yaya olarak ulaşılabilirliği yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 21 ada 102 ve 103 parsellerin yapılaşma izinleri bulunmamaktadır.
- * Bölgedeki AVM arzı yüksektir.
- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

Yakın Çevresinde Yer Alan AVM'ler:

TORİUM AVM



Lokasyon	: Esenyurt	Torium Alışveriş Merkezi, Beylikdüzü ve Avcılar arasında, Haramidere E-5 karayolu üzerinde yer almaktadır. Torunlar GYO tarafından inşaa edilen
İnşaat Firması	: Torunlar GYO	Torium AVM; alışveriş, eğlence, lezzet, sinema ve etkinlikleri bir arada sunan bir yaşam merkezidir.
Açılış Tarihi	: 2010	Toplam kiralanabilir alanın % 30'u eğlenceye ayrılmıştır. Türkiye'nin ilk kar temalı eğlence parkı
Mağaza Sayısı	: 180	Snowpark, 3500 m2 alanda hizmet veren kapalı lunapark Starpark, 11 sinema salonuna sahip Cinetech bulunmaktadır.

MİGROS AVM



Lokasyon	: Beylikdüzü	1997 yılında faaliyete geçen Beylikdüzü Migros Alışveriş Merkezi, Beylikdüzü'nün odak noktası konumundadır. Beylikdüzü Migros Alışveriş Merkezi, 2001 Mayıs ayından beri ECE Türkiye Proje Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir.
İnşaat Yüklenici	: Koç Grubu	125 mağaza, toplam 1400 araçlık açık, kapalı otopark, 5M Migros hipermarket, cafe, restoran, fast food, ünlü markaların yer aldığı bay, bayan, çocuk tekstil mağazaları ile ziyaretçilerine hizmet vermektedir. Toplam 40.000 metrekarelik kiralanabilir alanı bulunmaktadır.
Açılış Tarihi	: 1997	
Mağaza Sayısı	: 125	

PERLA VİSTA AVM



Lokasyon : Beykent
İnşaat Yüklenici : Gül İnşaat
Açılış Tarihi : 2010

Mağaza Sayısı : 125

Perla Vista AVM Büyükçekmece, Beylikdüzü, Esenyurt İlçeleri kesişiminde olup yaklaşık 35.000 m² kiralanabilir alanı ve 125 mağazası ile birçok markaya ev sahipliği yapmaktadır. Toplam 2.250 araçlık otoparkı, 3M Migros, cafe, restoran, 8 salonlu Cinemapark Sinemaları ile hizmet sunmaktadır.

PELİCAN MALL AVM



Lokasyon : Avcılar
İnşaat Yüklenici : KKG Grup
Açılış Tarihi : 2010

Mağaza Sayısı : 100

Pelican Mall, İstanbul'un en kalabalık ve yoğun aksı olarak kabul edilen E-5 karayolu üzerinde yer alan, Alışveriş Merkezidir. Yaklaşık olarak 100 mağazası ve seçkin markaları ile ziyaretçisine 17 Aralık 2010 yılından bu yana hizmet vermektedir.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında 21 ada 110 parselin güncel pazar değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi,

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında 21 ada 102 ve 103 parselin güncel pazar değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 İmza Gayrimenkul

Tel 212 855 33 16

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 4.600 m² alanlı olarak pazarlanan E=1.75 ticaret imarlı olduğu belirtilen parseldir.

SATILIK	4600 .-M ²	30.000.000 .-TL	6.522 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 Sahibinden

Tel 533 225 86 49

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 146 m² alanlı olarak pazarlanan E=1.75 ticaret imarlı olduğu belirtilen parseldir.

SATILIK	146 .-M ²	1.349.000 .-TL	9.240 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 AKY Gayrimenkul

Tel 212 881 62 37

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 226 m² alanlı olarak pazarlanan E=1.75 ticaret imarlı olduğu belirtilen parseldir.

SATILIK	226 .-M ²	1.850.000 .-TL	8.186 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Kumru Gayrimenkul

Tel 212 852 52 72

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 174 m² alanlı olarak pazarlanan ticaret imarlı olan TEM Bağlantı Yan Yola cepheli olan parseldir.

SATILIK	174 .-M ²	1.275.000 .-TL	7.328 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Çağdaş Emlak

Tel 212 871 20 71

Hadımköy Bağlantı Yolu üzerinde bulunan E=1.50 sanayi imarlı olduğu belirtilen net 2.850 m² olarak pazarlanan arsadır.

KİRALIK	1800	.-M ²	60.000	.-TL	33	.-TL/M ²
SATILIK	1800	.-M ²	8.000.000	.-TL	4.444	.-TL/M ²

6 Çağdaş Emlak

Tel 212 871 20 71

Yakın konumda bulunan ticaret imarlı olduğu belirtilen net 5.000 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

KİRALIK	5000	.-M ²	140.000	.-TL	28	.-TL/M ²
SATILIK	5000	.-M ²	24.000.000	.-TL	4.800	.-TL/M ²

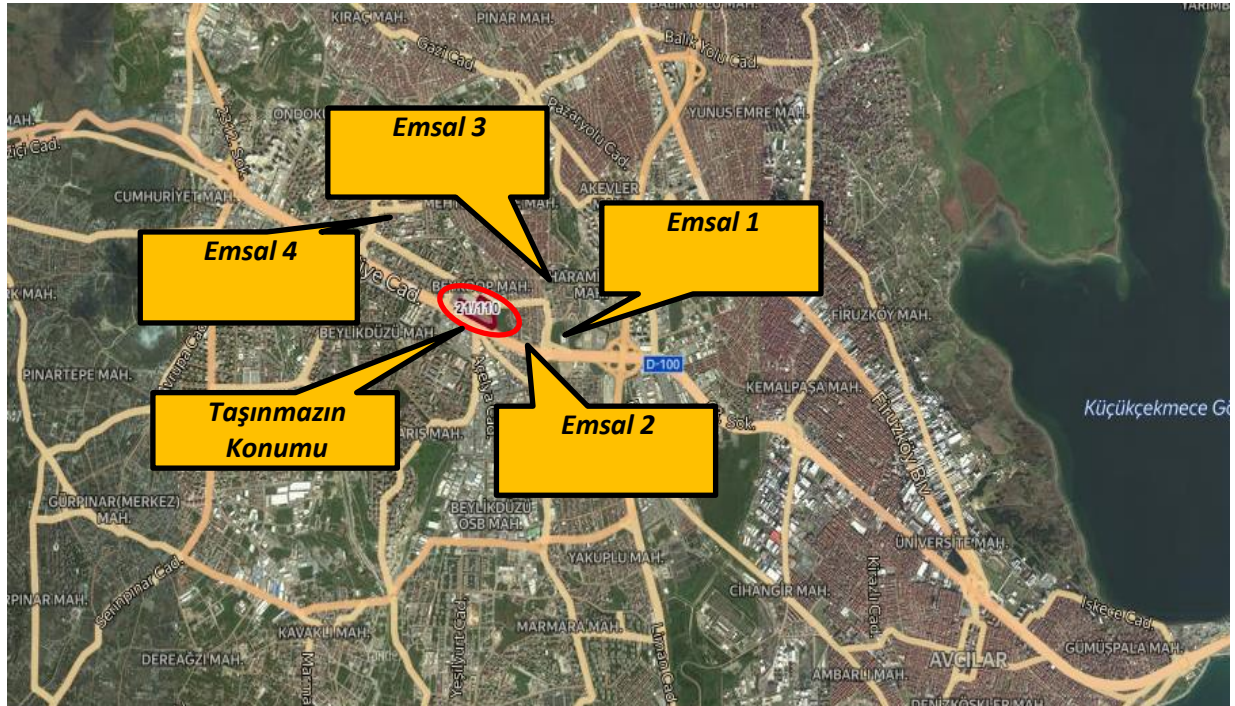
7 Odak Emlak

Tel 212 853 38 98

Yakın konumda TEM Bağlantı Yolu'na cepheli olduğu belirtilen ticaret imarlı olduğu belirtilen net 1100 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır.

KİRALIK	1100	.-M ²	32.000	.-TL	29	.-TL/M ²
SATILIK	1100	.-M ²	5.000.000	.-TL	4.545	.-TL/M ²

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		30.000.000	1.850.000	1.275.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	62.343,69	4.600	226	174
BİRİM M² DEĞERİ		6.522	8.186	7.328
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-40%	-55%	-55%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER	FONKSİYON	TİCARET	TİCARET	TİCARET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	T+H	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-50%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.900	3.946	4.093	3.664

21 ADA 110 PARSELİN DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL)	Değeri (.-TL)
62.343,69	3.900	243.140.391,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)		243.140.000 TL

21 ADA 102 PARSELİN DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL)	Değeri (.-TL)
436,11	2.931,30	1.278.369,24
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)		1.280.000 TL

21 ADA 103 PARSELİN DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL)	Değeri (.-TL)
311,19	2.931,30	912.191,25
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)		910.000 TL

Değerlemesi yapılan 21 ada 110 parselin değeri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilmiştir. Karşılaştırm tablosu 21 ada 110 parsel için hazırlanmış olup, 21 ada 102 ve 103 parsellerin emlak vergisine esas arsa rayiç bedeli 2020 yılı için 2.931,30 TL/m² olması dikkate alınarak değer takdirleri yapılmıştır.

3 ADET PARSELİN DEĞER TABLOSU			
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
21	110	62.343,69	243.140.000 TL
21	102	436,11	1.280.000 TL
21	103	311,19	910.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			245.330.000 TL

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
KİRA FİYATI		60.000	140.000	32.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	62.343,69	1.800	5.000	1.100
BİRİM M ² DEĞERİ		33	28	29
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-25%	-25%	-30%
CEPHESİ		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER	FONKSİYON	SANAYİ	TİCARET	TİCARET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	T+H	ÇOK KÖTÜ	BENZER	BENZER
		25%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-14%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	-19%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	23,40	30	23	17

Yukarıda yer alan satılık ve kiralık karşılaştırma tablosunda, değerlemesi yapılan arsanın yapılaşma özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

Değerlemesi yapılan 21 ada 110 parselin aylık kira değeri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilmiştir. Bu yöntem ile 21 ada 110 parselin 1/1 (tam) hissesinin toplam aylık kira değeri takdir edilmiştir. Kira sözleşmesinde minimum kira bedeli 2.500.000.-USD olup, kiracı şirketin yabancı sermaye şirketi olması nedeni ile kiranın döviz olarak alınıyor olması dikkate alınmıştır. 21 ada 102 ve 103 parsellerin mevcut imar durumları göz önüne alındığında kira değeri tespit edilmemiştir.

21 ADA 110 PARSELİN KİRA DEĞER TABLOSU			
Arsa Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (.- TL)	Yıllık Kira Değeri (.- TL)
62.343,69	23,40	1.458.842,35 TL	17.506.108,15 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER		1.459.000,00 TL	17.506.000,00 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsellerin çıplak mülkiyet hakkının değerlendirilmesi konusu olması nedeni ile yapı değerlemede dikkate alınmamış, bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 7,50 kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen emsaller sonucunda arsa kira değeri takdir edilmiştir. Bu değere ve kapitalizasyon oranından yola çıkarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %7,00-%9,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 7,00 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 5	1800	60.000	720.000	8.000.000	9,00%
Emsal 6	5000	140.000	1.680.000	24.000.000	7,00%
Emsal 7	1100	32.000	384.000	5.000.000	7,68%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

21 ada 110 parselin aylık ve yıllık kira değeri pazar yaklaşımı yaklaşımı yönteminden alınmış olup, yukarıda belirtilen hesaplama ve kapitalizasyon oranı doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, taşınmazın bu yönteme göre güncel pazar değeri takdir edilmiştir.

Yıllık Kira Değeri / Kap Oranı = Arsanın Değeri hesaplama yöntemi ile 21 ada 110 parselin değeri bulunmuştur. 21 ada 102 ve 103 parsellerin mevcut imar durumları gözönüne alındığında kira değerleri tespit edilmemiş ve dolayısıyla bu yöntem ile değerleri tespit edilmemiştir.

21 ADA 110 PARSELİN DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TABLOSU				
Arsa Alanı (m ²)	Kapitalizas. Oranı (%)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Arsanın Değeri (TL)
62.343,69	7,00%	1.459.000,00	17.506.000,00	250.085.714,29
YUVARLATILMIŞ DEĞER				250.085.714,29

21 ada 102 ve 103 parseller için kira analizi yapılmamış, doğrudan kapitalizasyon yöntemi kullanılamamıştır.

DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE 3 ADET PARSELİN DEĞER TABLOSU			
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
21	110	62.343,69	250.085.710 TL
21	102	436,11	1.280.000 TL
21	103	311,19	910.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			252.276.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın niteliği, üst hakkı sözleşmesi, konumu, büyüklüğü ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

PARSELLERİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	245.330.000 TL
--------------------------------------	----------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

PARSELLERİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	252.276.000 TL
--------------------------------------	----------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile pazar yaklaşımı yönteminde taşınmazların kira değerlerine ulaşırlarken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

21 ada 110 parselin çıplak mülkiyeti ve 21 ada 102 ve 103 parseller için değer takdiri yapılmıştır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır. Taşınmazın üzerindeki takyidatlara ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir.

"2942 sayılı kanunda kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh aşağıdaki gibidir; Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracağı araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir. İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir. İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri aynı haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir. Yine şerh tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde 13.maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir.

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahen alınan bilgiye göre parsel üzerinde bulunan 2942 sayılı kanunun 7.madde şerhinin Avcılar-Beylikdüzü-Tüyap arası yol rehabilitasyon ve metrobüs hattı projesi kapsamında 60,77 m² lik kısmı için konulmuştur. Ayrıca malikten alınan şifahi bilgiye göre de İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından kendilerine 2 yıl içerisinde 2942 sayılı kanunun 13.madde tebligatı yapılmamıştır. Bu nedenle söz konusu şerhin geçerliliğini yitirdiği ve taşınmazın devrine ilişkin engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunun " Sözleşmeden doğan ön alım hakkı " başlıklı 735.maddesi; " Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan ön alım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın 3.kişiye satışındaki koşullar esas alınır. Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarih üzerinden 10 yıl geçince sona erer. Yasal ön alım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan ön alım hakkında da uygulanır." şeklindedir.

Parsel üzerinde bulunan " Ön Alım Hakkı: Beşiktaş 4.Noterliği'nin 13.01.2011 tarih, 1091 sayılı Noter Sözleşmesi bulunmaktadır." şerhi; Beşiktaş 4.Noterliği'nin 13.01.2011 tarih, 1091 sayılı " Düzenleme Şeklinde Ön Alım Sözleşmesi " esas alınarak konulmuştur. Sözleşmede geçen hak sahibinin ön alım hakkı başlıkları şöyledir;

* Malik (İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) taşınmazları 3.kişiye satabilir.

* Ancak malik taşınmazları satmayı düşünmesi halinde öncelikle belirlediği satış fiyatını (önerilen bedel) hak sahibine (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.) iadeli taahhütlü mektupla teklif ederek, satın almayı değerlendirmesi amacıyla 30 günlük süre verecektir. 30 günlük süre malikin bildiriminin tebliğ tarihinden itibaren başlayacaktır. Hak sahibi, malik tarafından bildirilecek önerilen bedel ile bağlı olup, bu önerilen bedelin yeniden değerlendirilmesini talep hakkı yoktur.

* Hak sahibi tarafından önerilen bedelin yazılı olarak kabul edilmesi durumunda; Hak sahibi tarafından önerilen bedelin kabulüne ilişkin olarak malike yapılacak bildirimin malike tebliği takip eden 30 gün içinde taraflar satış işlemini tamamlayacaklar ve hak sahibi önerilen bedeli malike ödeyecektir.

* Söz edilen 30 günlük sürenin sonuna kadar hak sahibi tarafından yazılı olarak cevap verilmemesi, hak sahibin satın almayı istemediği anlamına gelecektir.

* Malikin yukarıdaki ihbar koşullarına uymaksızın ya da önerilen bedelden daha düşük bir bedelle taşınmazını üçüncü bir kişiye satması durumunda hak sahibi ön alım hakkını kullanabilecek ve taşınmazı üçüncü kişiye satılan bedel ile ve koşullarla söz edilen üçüncü kişiden satın alabilecektir.

Parsel üzerinde bulunan " Ön Alım Hakkı. (Lehdar: İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.) 12.12.2017 tarih ve 78902 yevmiye ile) şerhi İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi A.Ş arasında düzenlenen " Ön Alım Sözleşmesi " esas alınarak konulmuştur. Sözleşmede geçen hak sahibinin ön alım hakkı başlıkları şöyledir;

* Malik (İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) taşınmazları 3.kişiye satabilir.

* Ancak malik taşınmazları satmayı düşünmesi halinde öncelikle belirlediği satış fiyatını (önerilen bedel) hak sahibine (İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.) iadeli taahhütlü mektupla teklif ederek, satın almayı değerlendirmesi amacıyla 30 günlük süre verecektir. 30 günlük süre malikin bildiriminin tebliğ tarihinden itibaren başlayacaktır. Hak sahibi, malik tarafından bildirilecek önerilen bedel ile bağlı olup, bu önerilen bedelin yeniden değerlendirilmesini talep hakkı yoktur.

* Hak sahibi tarafından önerilen bedelin yazılı olarak kabul edilmesi durumunda; Hak sahibi tarafından önerilen bedelin kabulüne ilişkin olarak malike yapılacak bildirimin malike tebliği takip eden 30 gün içinde taraflar satış işlemini tamamlayacaklar ve hak sahibi önerilen bedeli malike ödeyecektir.

* Söz edilen 30 günlük sürenin sonuna kadar hak sahibi tarafından yazılı olarak cevap verilmemesi, hak sahibin satın almayı istemediği anlamına gelecektir.

* Malikin yukarıdaki ihbar koşullarına uymaksızın ya da önerilen bedelden daha düşük bir bedelle taşınmazını üçüncü bir kişiye satması durumunda hak sahibi ön alım hakkını kullanabilecek ve taşınmazı üçüncü kişiye satılan bedel ile ve koşullarla söz edilen üçüncü kişiden satın alabilecektir.

Sözleşmelerin içeriğinden anlaşıldığı üzere ön alım sözleşlerinin taşınmazın devrine ilişkin engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

21 ada 110 parsel üzerinde 19.06.2009 tarih 16262 yevmiye ile sürekli nitelikte üst hakkı mevcuttur. Üst hakkı MarmaraPark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine olup 72 yıl sürelidir.

Beşiktaş 4.Noterliği'nin 13.01.2011 tarih, 1091 sayılı " Düzenleme Şeklinde Ön Alım Sözleşmesi " esas alınarak konulmuştur. Sözleşmede geçen hak sahibinin ön alım hakkı başlıkları şöyledir;

* Malik (İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) taşınmazları 3.kişiye satabilir.

* Ancak malik taşınmazları satmayı düşünmesi halinde öncelikle belirlediği satış fiyatını (önerilen bedel) hak sahibine (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.) iadeli taahhütlü mektupla teklif ederek, satın almayı değerlendirmesi amacıyla 30 günlük süre verecektir. 30 günlük süre malikin bildiriminin tebliğ tarihinden itibaren başlayacaktır. Hak sahibi, malik tarafından bildirilecek önerilen bedel ile bağlı olup, bu önerilen bedelin yeniden değerlendirilmesini talep hakkı yoktur.

* Hak sahibi tarafından önerilen bedelin yazılı olarak kabul edilmesi durumunda; Hak sahibi tarafından önerilen bedelin kabulüne ilişkin olarak malike yapılacak bildirimin malike tebliği takip eden 30 gün içinde taraflar satış işlemini tamamlayacaklar ve hak sahibi önerilen bedeli malike ödeyecektir.

* Söz edilen 30 günlük sürenin sonuna kadar hak sahibi tarafından yazılı olarak cevap verilmemesi, hak sahibin satın almayı istemediği anlamına gelecektir.

* Malikin yukarıdaki ihbar koşullarına uymaksızın ya da önerilen bedelden daha düşük bir bedelle taşınmazını üçüncü bir kişiye satması durumunda hak sahibi ön alım hakkını kullanabilecek ve taşınmazı üçüncü kişiye satılan bedel ile ve koşullarla söz edilen üçüncü kişiden satın alabilecektir.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre parsel üzerindeki yapıya ilişkin yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış durumdadır. Ancak yukarıdaki bölümlerde de belirtildiği üzere söz konusu yapı değerlendirme konusu değildir. Değerlemeye konu 21 ada 110 parselin çıplak mülkiyet niteliği arsadır. Çıplak mülkiyetin maliki İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. Değerleme çalışması İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine ilişkin yapılmaktadır.

Söz konusu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye ait parsel üzerinde üst hakkına konu olan ve maliki Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.olan Marmarapark Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Söz konusu AVM yapısına ilişkin mevzuat kapsamındaki yasal izinler alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Ancak ilgili bina parselin üst hakkı sahibine ait olup çıplak mülkiyetin konusu kapsamında değildir. Parselin çıplak mülkiyeti değerlemeye konu olduğundan ve çıplak mülkiyet sahibi arsa üzerinden (üst hakkı sözleşmesi kapsamında) gelir elde ettiğinden; Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "ğ" bendine göre "Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 21 ada 110 parsel için kira bedeli takdir edilmiştir.

	Toplam Brüt Alanı	Ortalama Aylık Kira Birim Değeri	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	62.343,69	23,40	1.459.000	17.506.000

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine 6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

21 ada 110 parsel üzerinde üst hakkı tesis edilmiş olup, AVM kompleksi bulunmaktadır. 21 ada 102 ve 103 parsel için Tebliğ'in 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel 6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ' in Madde 22 ' nin "ğ" bendine göre "Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler." denilmektedir. Çıplak mülkiyeti İş GYO A.Ş.'ne ait olan 21 ada 110 parsel bu kapsamda değerlendirilmiştir. 21 ada 102 ve 103 parseller arsa niteliklidir.

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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın, imar yapılaşma, mülkiyet ve takyidat bilgileri açısından incelendiğinde taşınmazların kiralanmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeye konu 21 ada 110 parselin çıplak mülkiyet niteliği arsadır. Çıplak mülkiyetin maliki İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dir. Değerleme çalışması İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine ilişkin yapılmaktadır.

Söz konusu İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye ait parsel üzerinde üst hakkına konu olan ve maliki Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.olan Marmarapark Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Söz konusu AVM yapısına ilişkin mevzuat kapsamındaki yasal izinler alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Ancak ilgili bina parselin üst hakkı sahibine ait olup çıplak mülkiyetin konusu kapsamında değildir. Parselin çıplak mülkiyeti değerlemeye konu olduğundan ve çıplak mülkiyet sahibi arsa üzerinden (üst hakkı sözleşmesi kapsamında) gelir elde etmektedir.

21 ada 103 nolu parselin niteliği arsa olup, hali hazırda üzerinde yapı bulunmamaktadır.

21 ada 102 parselin niteliği mevcut imar durumundan kaynaklı olarak "trafo yeri" olarak adlandırılmıştır. Ancak üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın niteliğinin trafo yeri olması üzerinde trafo bulunduğu anlamına gelmemekte olup, imar durumundan kaynaklı olarak niteliği bu şekilde belirtilmiştir.

Taşınmazların tapudaki çıplak mülkiyet niteliği ile fiili kullanımlarının uyumlu olduğu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

Tebliğin 22-1-ğ maddesinde “ Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların üçüncü kişilere devrine izin verebilirler..” denilmekte olup, değerlendirme konusu 21 ada 110 parsel üzerinde bu kapsamda üst hakkı kurulmuş durumdadır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların;

21.12.2020 tarihli güncel pazar değeri için ;

245.330.000 .-TL

(İki Yüz Kırk Beş Milyon Üç Yüz Otuz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

289.489.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim M2 Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (.-TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (.-TL)
21	110	62.343,69	3.900	243.140.000 TL	286.905.200 TL
21	102	436,11	2.935	1.280.000 TL	1.510.400 TL
21	103	311,19	2.924	910.000 TL	1.073.800 TL

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.