

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	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	20.12.2021
RAPOR TARİHİ	22.12.2021
RAPOR NO	ISGY-2109141
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

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-2109141 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, ISGY-1910119 numaralı 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	ISGY-2010043
Rapor Tarihi	08.10.2019	06.12.2019	21.12.2020
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	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)	Onur ÖZGÜR - (Lisans No: 402402) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- (Lisans No:405453)
Takdir Edilen Toplam Nihai Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)		202.139.000	245.330.000
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 07.09.2021 tarihinde Web Tapu Portal Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler 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 06.09.2021 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 imar yolu, kısmen yapı yasaklı alan, kısmen trafo alanı, kısmen de park alanında, **21 ada 102 parsel;** kısmen trafo alanı, kısmen yol, kısmen yapı yasaklı alan ve kısmen park alanında, **21 ada 103 parsel;** yol alanında kalmaktadır. Ayrıca parseller trafo alanında kalmakta olup ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

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.

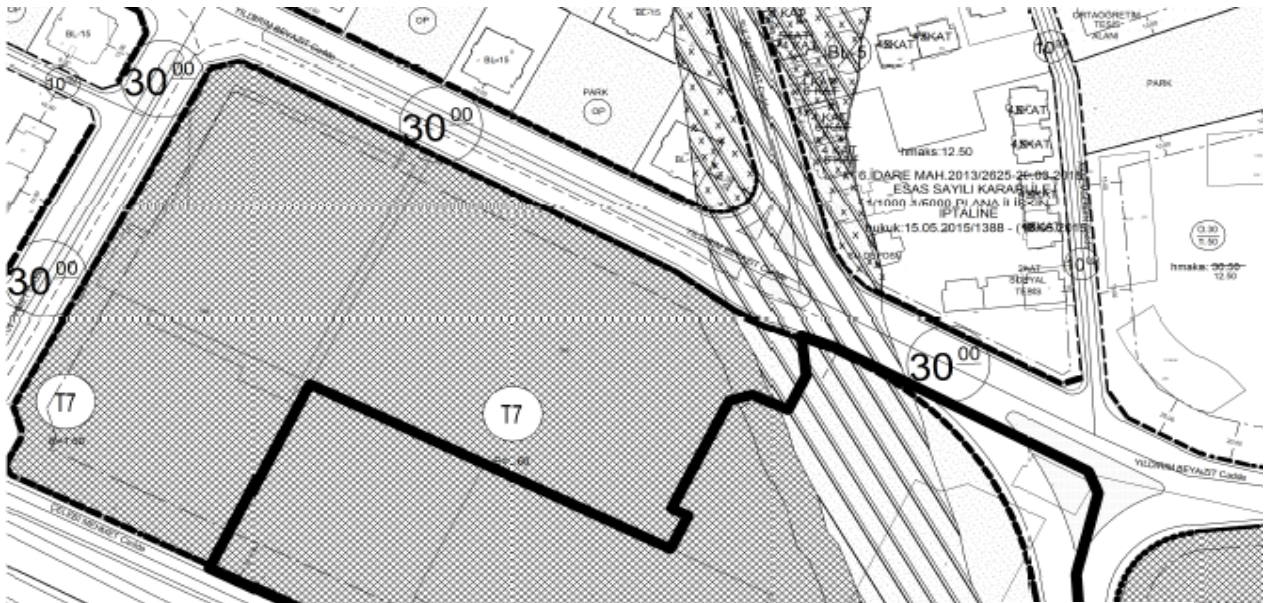
* T.C. İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin 28.09.2015 tarih, 2014/700 esas nolu ve 2015/1823 karar nolu kararında 1/1000 ölçekli Esenyurt 5.Etap TEM Güneyi Uygulama İmar Plan ile dayanağı olan 12.04.2013 tarih, 639 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı'nın 110 parseli 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.

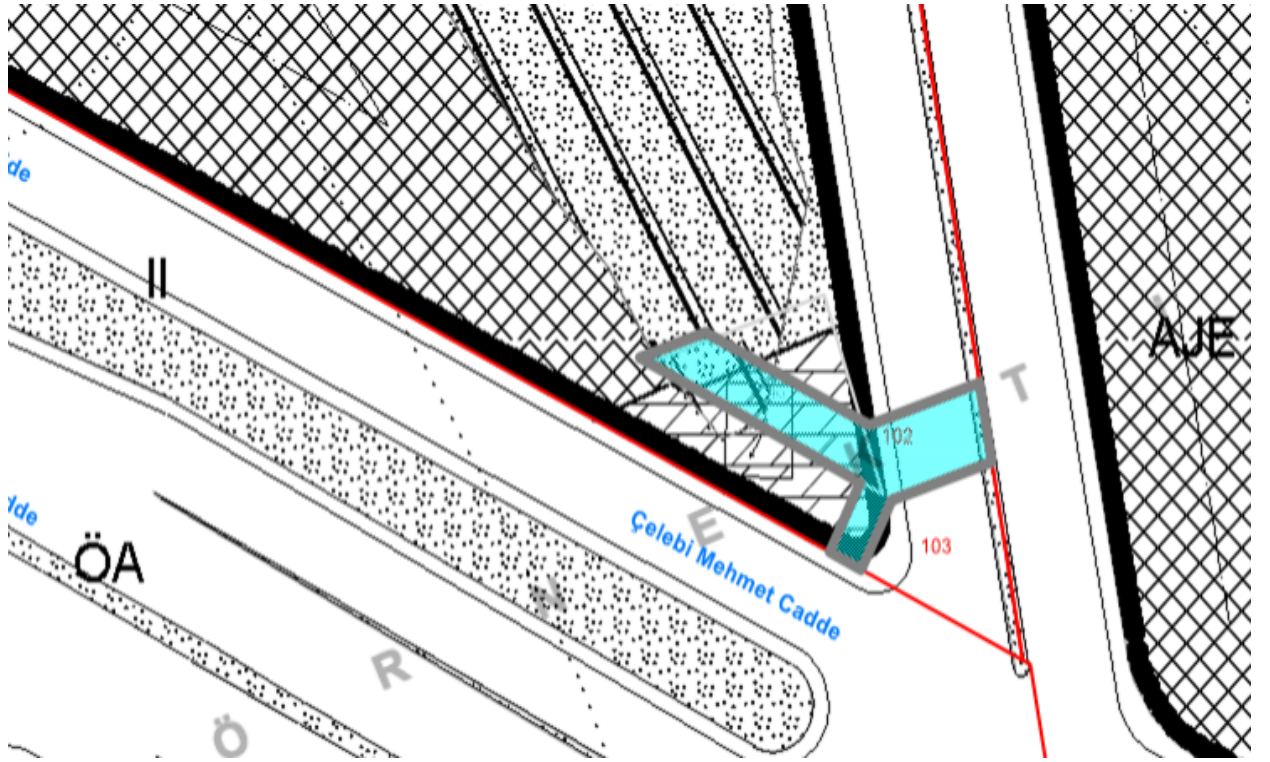
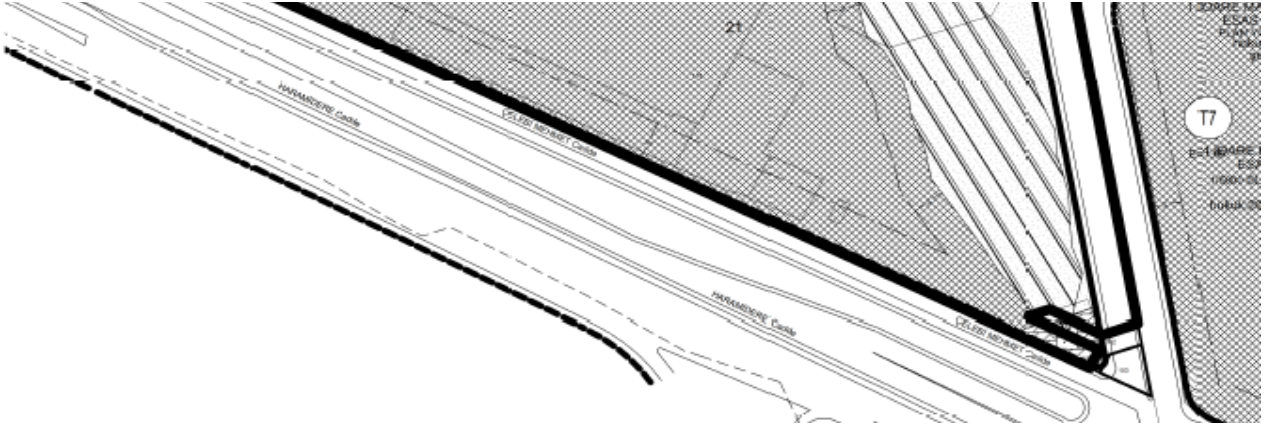
Esenyurt Belediyesi Hukuk Servisi'nden şifahi olarak da alınan bilgilere göre; Esenyurt Belediye Başkanlığı T.C. İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarihli 2014/613 esas nolu ve 2015/1476 karar nolu karara itiraz için Danıştay 6.Daire Başkanlığı'na 23.10.2015 tarihinde 2015/10068 sayılı temyiz 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.

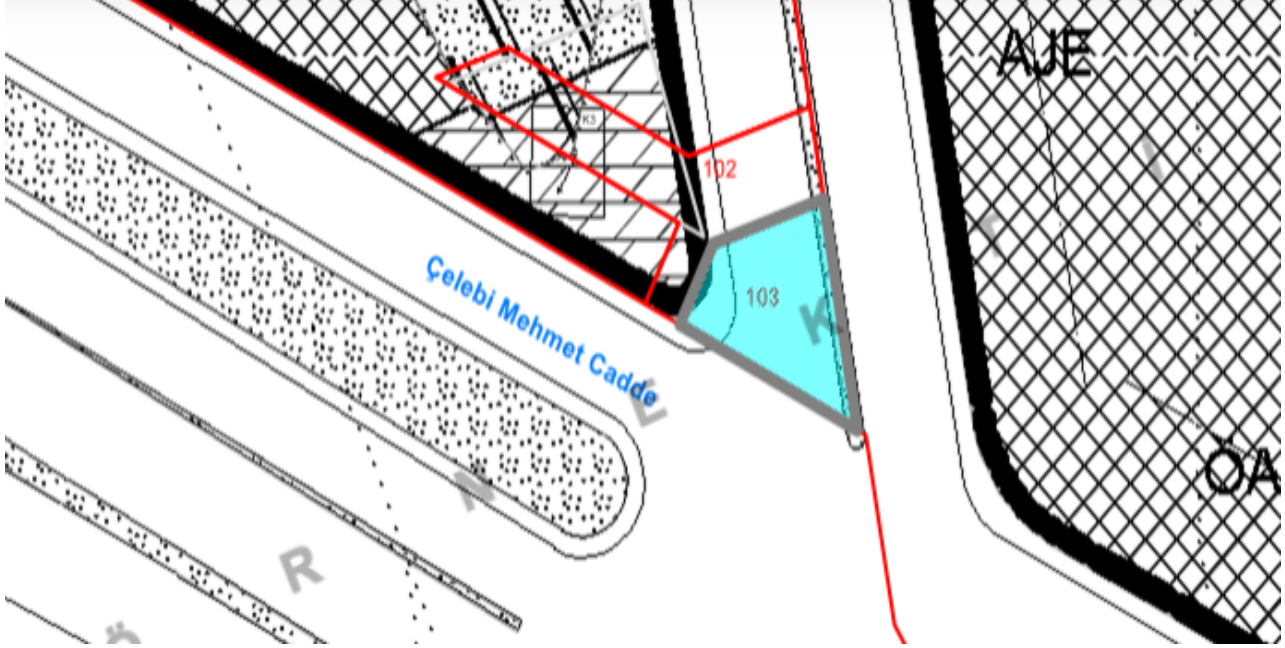
3621 ha. alanı kaplayan 13.04.2013 onaylı Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı, parsel bazlı açılmış bir dava sonucu İstanbul 10.İdare Mahkemesi'nin 29.12.2016 tarih ve 2014/656 Esas 2016/2410 sayılı kararı ile planın tamamı iptal edilmiştir. İptal kararı sonrası 05.04.2017 tarih ve 3006 sayılı Başkanlık Oluru alınarak plan çalışmalarına başlanmıştır. İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında tanımlanan alt merkez nitelikleri, ulaşım bağlantıları, donatı alanlarının bütünlüğü ve işlevsellik gibi kriterler bakımından yeniden değerlendirilmesi gereken planlama alanına ilişkin ilgili kamu kurum ve kuruluşların güncel görüş, talep, proje, yatırım kararları, ileriye dönük plan ve programları talep edilmiştir. Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında; kurum görüşlerinin temini ve değerlendirilmesi, analiz ve kısıtlayıcılara yönelik çalışmalarının tamamlanması, üst ölçekli planlar ile 1/5000 ölçekli mülga plan koşullarının belirlenmesi, sentez ve sorunların belirlenmesi, aşamaları tamamlanmış; plan çizimi, plan notlarının belirlenmesi ve rapor yazımı devam etmektedir. Bununla birlikte Esenyurt TEM Güneyi bölgesi "Sanayi Bölgesi" ve "Konut Bölgesi" olmak üzere 2 alt bölge olarak planlanmakta; 1. Etap olan "Konut Bölgesi"nin 2021 yılı Nisan ayında Meclise iletilmiştir. 2. Etap olan "Sanayi Bölgesi"nin ise halihazırda tamamlanmamış olduğu bilgisi edinilmiştir. Planlama bölümünde görevli memur ile görüşülmüştür. Kendisi 1/5000 planların iptal olduğunu ancak kendilerinin eski 1/1000 planlara göre imar durumu verdiklerini bilgisini vermektedir. Konuyla ilgili olarak gerek plan iptal kararının içeriği gerekse üst ölçekli planı iptal olmuş bir plana hangi gerekçe ile imar durumu verildiği soruları sorulmuş olup cevaben tarafımıza Büyükşehir Belediyesi'nde 1/5000 lik plan çalışmasının devam ettiği, işlerin aksamaması nedeni ile 1/1000 ölçekli plan bilgisi verildiği, TEM Güneyinde bulunan 7.Etap hariç tüm etaplarda parsellerde yapı ruhsatı verildiği söylenmiştir. Ancak sadece şifahi olarak 1/1000 imar durumu verildiği bilgisinden başkaca bilgi alınamamıştır. Değerleme esnasında 06.09.2021 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısı esas 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.

* T.C. İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarih, 2014/613 esas nolu ve 2015/1476 karar nolu kararında Esenyurt İlçesi Güzelyurt 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.

3621 ha. alanı kaplayan 13.04.2013 onaylı Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı, parsel bazlı açılmış bir dava sonucu İstanbul 10.İdare Mahkemesi'nin 29.12.2016 tarih ve 2014/656 Esas 2016/2410 sayılı kararı ile planın tamamı iptal edilmiştir. İptal kararı sonrası 05.04.2017 tarih ve 3006 sayılı Başkanlık Oluru alınarak plan çalışmalarına başlanmıştır. İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında tanımlanan alt merkez nitelikleri, ulaşım bağlantıları, donatı alanlarının bütünlüğü ve işlevsellik gibi kriterler bakımından yeniden değerlendirilmesi gereken planlama alanına ilişkin ilgili kamu kurum ve kuruluşların güncel görüş, talep, proje, yatırım kararları, ileriye dönük plan ve programları talep edilmiştir. Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında; kurum görüşlerinin temini ve değerlendirilmesi, analiz ve kısıtlayıcılara yönelik çalışmalarının tamamlanması, üst ölçekli planlar ile 1/5000 ölçekli mülga plan koşullarının belirlenmesi, sentez ve sorunların belirlenmesi, aşamaları tamamlanmış; plan çizimi, plan notlarının belirlenmesi ve rapor yazımı devam etmektedir. Bununla birlikte Esenyurt TEM Güneyi bölgesi "Sanayi Bölgesi" ve "Konut Bölgesi" olmak üzere 2 alt bölge olarak planlanmakta; 1. Etap olan "Konut Bölgesi"nin 2021 yılı Nisan ayında Meclise iletilmiştir. 2. Etap olan "Sanayi Bölgesi"nin ise halihazırda tamamlanmamış olduğu bilgisi edinilmiştir. Planlama bölümünde görevli memur ile görüşülmüştür. Kendisi 1/5000 planların iptal olduğunu ancak kendilerinin eski 1/1000 planlara göre imar durumu verdiklerini bilgisini vermektedir. Konuyla ilgili olarak gerek plan iptal kararının içeriği gerekse üst ölçekli planı iptal olmuş bir plana hangi gerekçe ile imar durumu verildiği soruları sorulmuş olup cevaben tarafımıza Büyükşehir Belediyesi'nde 1/5000 lik plan çalışmasının devam ettiği, işlerin aksamaması nedeni ile 1/1000 ölçekli plan bilgisi verildiği, TEM Güneyinde bulunan 7.Etap hariç tüm etaplarda parsellerde yapı ruhsatı verildiği söylenmiştir. Ancak sadece şifahi olarak 1/1000 imar durumu verildiği bilgisinden başkaca bilgi alınamamıştır. Değerleme esnasında 06.09.2021 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısı esas 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 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen 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.

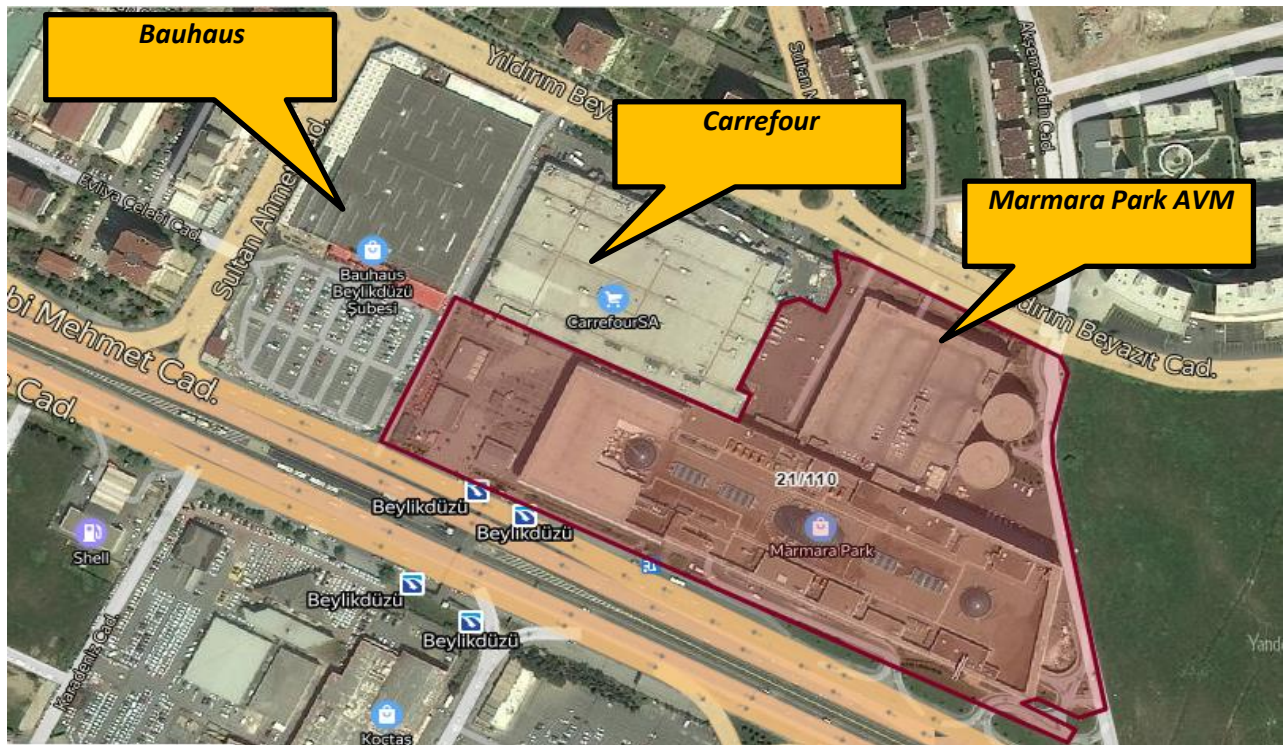
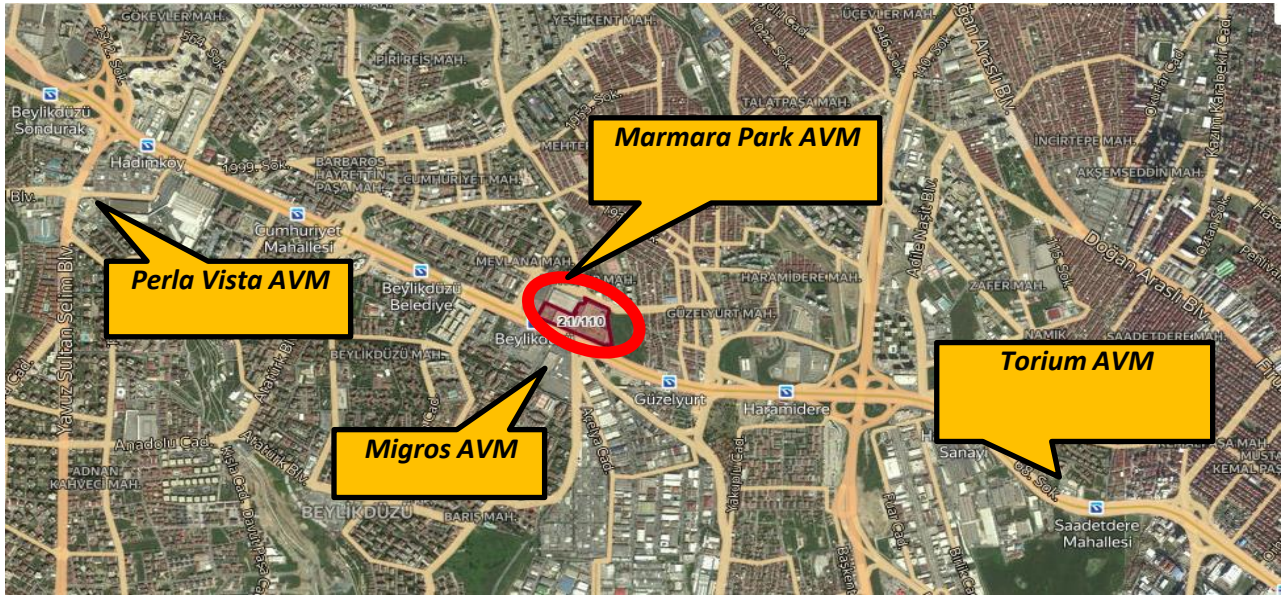
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

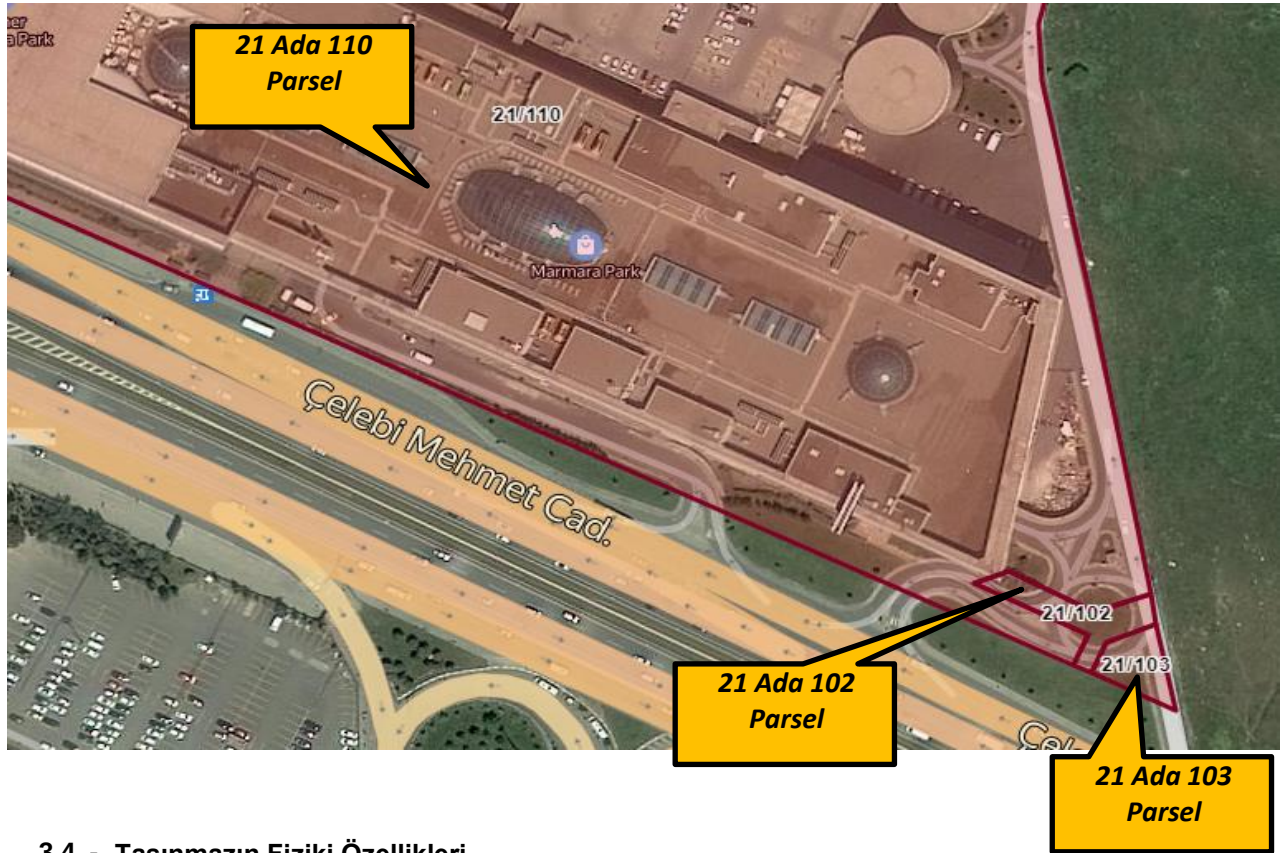
Taşınmazın bulunduğu konumda toplu konut yerleşimi yoğun durumdadır. Yakın çevresinde Bauhaus, Carrefour, Migros AVM gibi ticari merkezler de bulunmaktadır. Konum olarak merkezi noktadadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır. Sosyal ve kamusal donatılardan istifadesi iyi durumdadır.



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 konumlanmaktadır.





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 ile 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 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-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 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. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Esenyurt'un Toplam Nüfusu 957.398 kişidir



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

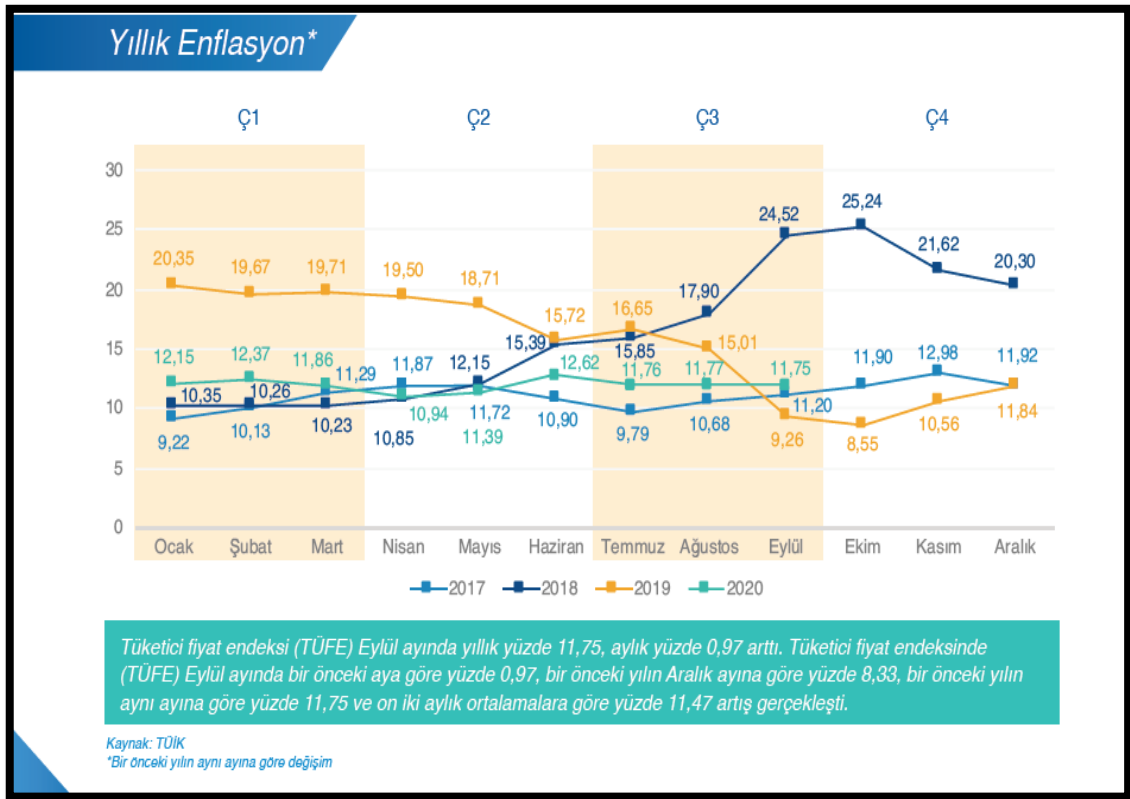
(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılgan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeksi) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

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 artırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değışiklikler gayrimenkul sektööründe alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektööründe 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 bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değışiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değışiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektöörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değışikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değışikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektööründe de değışiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değışken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağılık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değışken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2018 Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde faal 395 adet AVM iken 2019 yılı 3. çeyreği itibarıyla AVM sayısı 453'e ulaşmıştır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 453 bin m²'dir.

Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye ulaşmış ve 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile 1.000.000 m² yi aşmış ve 2015 Mayıs ayı itibarıyla 1.292.993 m²'yi bulmuştur. 2018 Şubat ayı verilerine göre ise bu alan 11.905.821 m² olmuştur. JLL'nin 2018 yarı yıl raporu çalışmasına göre Türkiye genelinde şu anda aktif halde olan AVM sayısı 411. İstanbul'daki alışveriş merkezi sayısı 118. Mega şehirde inşaat halinde olan AVM sayısı ise 18 olarak belirlendi.

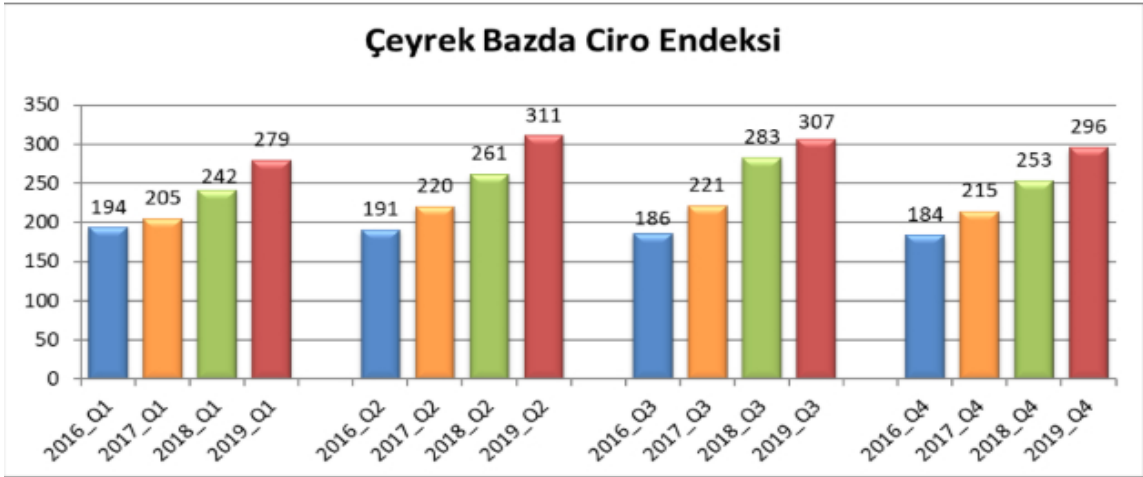
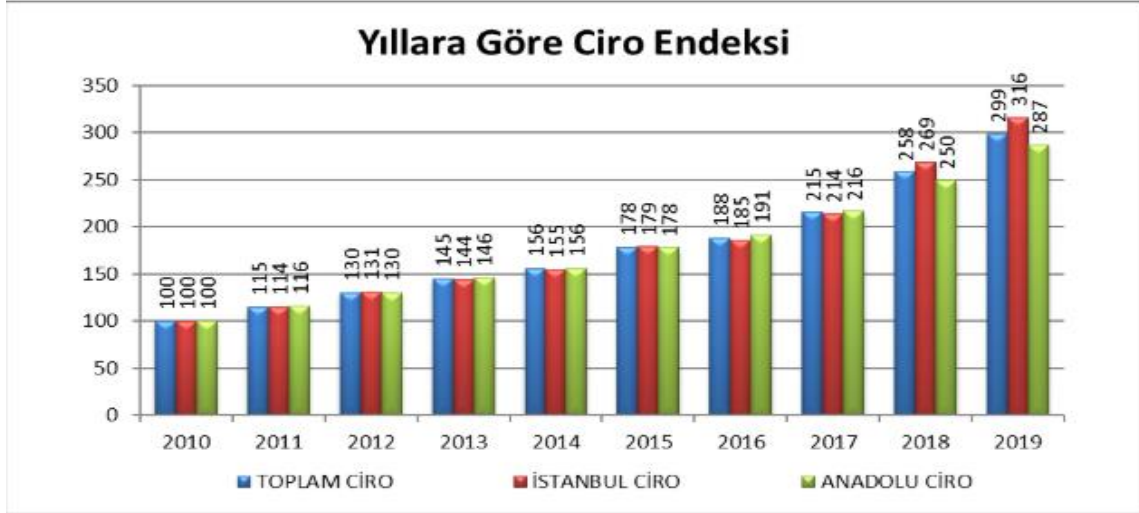
Ulaştığı kiralanabilir alan büyüklüğü ile Avrupa' daki oranların üzerinde kiralanabilir alana ulaşan Ankara'da tüketicinin nitelikleri diğerlerine göre daha üstün sayılabilecek AVM' lerden yana tercih kullanmaya başladığı ve müşteri potansiyelinin daha fazla marka ürün ve hizmete ulaşabileceği AVM' leri tercih ettiği gözlemlenmektedir.

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı " olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2019 yılsonu rakamları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Aralık 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 17,2 oranında artış kaydederek 375 puana oldu. Endeks verileri yıllık bazda 2018 yılı ile karşılaştırıldığında yüzde 15,9 artış göstererek 2019 yılında 299 puana ulaştı.

AVM Perakende Ciro Endeksi dördüncü çeyrekte ise geçtiğimiz yılın dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 17 artış gösterdi ve 2019 dördüncü çeyrek döneminde 296 puana ulaştı.



Temmuz ayı perakende ciro endeksi ile ilgili olarak AYD tarafından yapılan açıklamada şu bilgiler yer aldı: "Bilindiği üzere COVID-19 salgını sonrası normalleşme adımları çerçevesinde 11 Mayıs itibarıyla AVM'ler kademeli olarak açılmaya başlamıştı. Haziran ayındaki tümüyle açılış sonrası Temmuz ayında AVM perakende ciro endeksinin pandemi gibi olağanüstü koşulları kapsayan bir dönemde daha sadece en yakın ciro analizi ile kıyaslanabileceği göz önünde bulundurulsa da bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 2,6 oranında düştüğü görülmüştür. Kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi incelendiğinde, tüm kategorilerde gerileme yaşanırken teknoloji kategorisinde yüzde 41,9'luk artış görülmüş ve en yüksek gerileme yüzde 39,3 ile yiyecek-içecek kategorisinde yaşanmıştır. Ziyaret sayısı endeksinde yüzde 39,8'lik düşüş yaşanırken, metrekare verimliliği endeksinde yaşanan düşüş yüzde 2,6 olarak kaydedilmiştir. Temmuz 2020 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde ise yüzde 33,5'lik artış göstererek 303 puana yükselmiştir. Ziyaret sayılarının düşük seyretmesine rağmen cirolardaki artış normalleşme döneminde ziyaretçilerin alışveriş aklı hareket ettiğini gösteriyor. Teknoloji kategorisi dışında kategoriler bazında düşüşler yaşandığını görüyoruz. AVM yatırımcısı da ciro düşüşlerinin yaşandığı, zor durumdaki perakendecisine Haziran ayında olduğu gibi Temmuz ayında da imkanları ölçüsünde destek vermeyi sürdürmüştür. Bu zor dönemi perakendecisi, çalışanları, ziyaretçileri ve tüm hizmet sağlayıcıları ile birlikte atlatacağının bilinciyle AVM yatırımcısı gerekli tüm sağlık ve hijyen tedbirlerini de en üst düzeyde almaya ve güvenli alışveriş mekanları olmaya devam edecektir".

Ayrıca AYD tarafından her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ise ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaştı. Ekim 2020 bir önceki ay olan Eylül 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde de yüzde 19,1 oranında artışla 349 puana ulaşmıştır.

Bütün dünyayı etkileyen COVID-19'un, mart ayının başından itibaren Türkiye'de patlak vermesinin ardından, tüm diğer sektörler gibi perakende sektörü de yoğun olarak etkilendi. Virüsün 2020 yılının mart ayı içerisinde etkisini gittikçe artırması, alınan önlemler kapsamında Türkiye genelinde birçok AVM'nin geçici süreyle faaliyetlerine ara vermesine sebep oldu. Mart ayının 2'inci yarısından itibaren faaliyetlerini geçici olarak durduran alışveriş merkezleri, mayıs ayıyla birlikte COVID-19 ile mücadeleye uyumlu hale getirilerek çeşitli bölgelerde tekrar faaliyete başladı. 1 Haziran normalleşme sürecinin başlaması ile birlikte, tamamı açılan alışveriş merkezlerinin bazılarında ise mağazalar münferit olarak kapalı.

AVM'LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

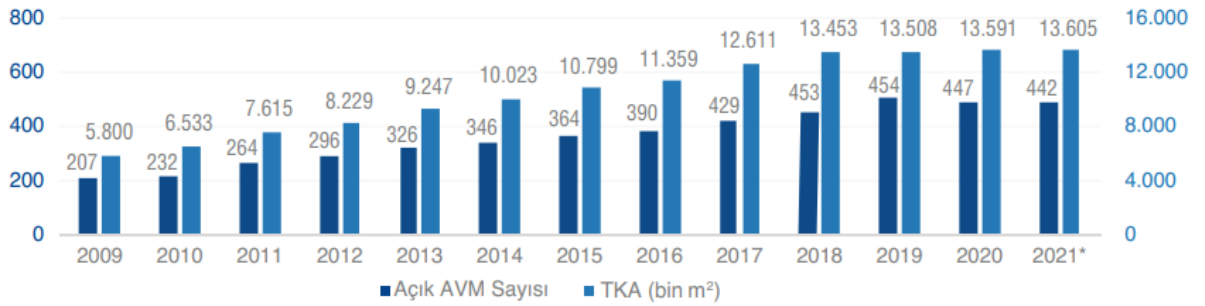
2021 Yılı İkinci Çeyreği itibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 442 Adet Alışveriş Merkezinde 13,6 Milyon m2 Olarak Kayıt Altına Alınmıştır. Toplam kiralanabilir alan 2019 yılının ilk yarısına göre %3 oranında artış gösterdi. 2020 yılının ilk yarısında 6 adet alışveriş merkezi açıldı. Önümüzdeki dört yıl içinde 49 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 15.578.810m2'ye ulaşması bekleniyor. Ancak, planlanan ve yapımı devam eden alışveriş merkezlerinde pandemiden dolayı gecikmeler veya iptaller olacağını düşünüyoruz. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2020 yılının birinci yarısı itibarıyla Türkiye geneli için ortalama 159m² düzeyine ulaştı. İstanbul'da toplam 122 adet AVM bulunurken 2023 yılına kadar bu stoka eklenmesi planlanan 9 yeni AVM daha bulunuyor.

(Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yıl sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 29 alışveriş merkezinde yaklaşık 958 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 328 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

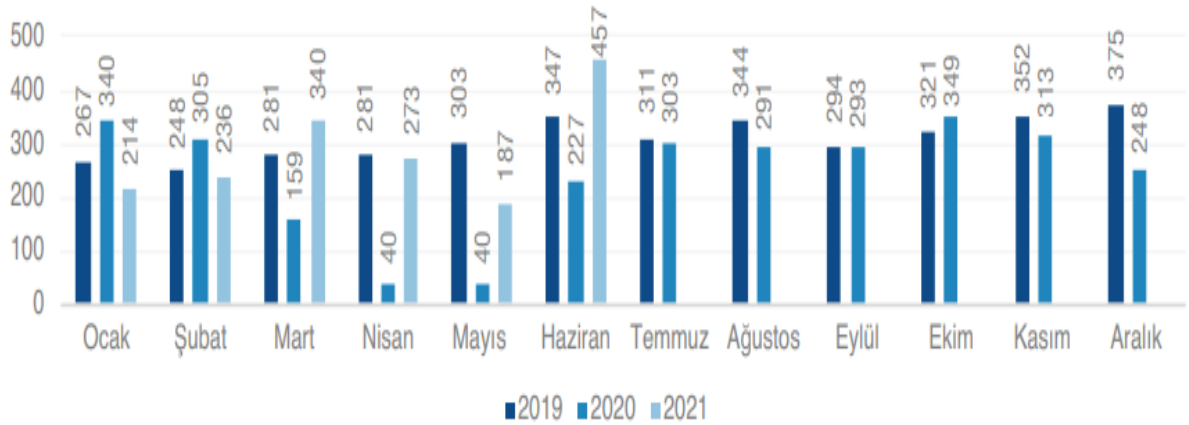
Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



2021 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 442, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 605 bin m² 'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163 m² 'dir.

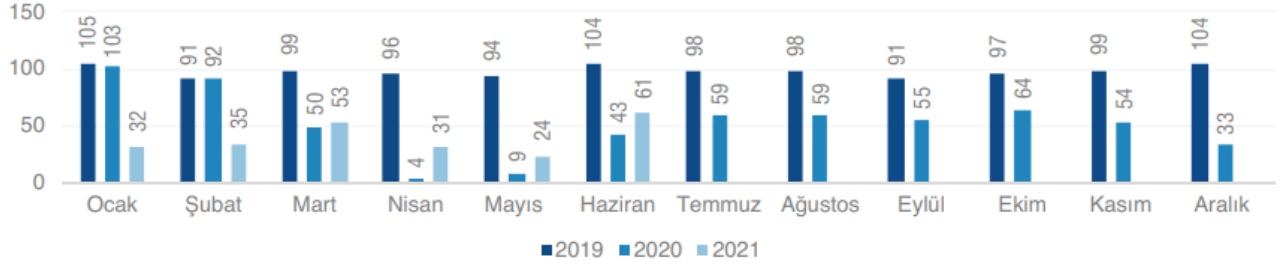
2.çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 107,3'lük bir artış yaşanmıştır.(Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Perakende Ciro Endeksi



2.çeyrekte geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 95,5'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Kaynak:AYD)

Ziyaret Sayısı Endeksi



Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/ (kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m2 ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir. Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövizde endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır. (GYODER 2020, 1.Çeyrek Raporu)

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı " olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

19 Mart 2020'den beri AVM'ler öncelikli tüketim mağazaları (market, eczane gibi) haricinde faaliyetlerini durdurmuş durumdadır. AVM'lerde yer alan perakendeciler 20 Mart - 30 Nisan tarihleri arasında kira ödemesi yapmadılar, ancak işletme ortak giderlerine katıldılar.

AVM'ler 11 Mayıs 2020'dan başlayarak 1 Haziran 2020'ye kadar kademeli şekilde açılmış olup belli tedbirler kapsamında tam olarak hizmet vermeye başlamışlardır. Colliers International'ın Mayıs 2020 raporuna göre gelecek süreçte; açık ve yarı açık mimariye sahip AVM'ler ve cadde mağazaları bu süreçte kapalı alanlara göre daha avantajlı olacakları düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemde cirolar, kiralar ve kiralama işlemlerinde düşüş; boşluk oranlarında ise artış yaşanacağı, Haziran ayından sonra tüm mağazalarda ciro kirasına dönülmesi, belirli bir tarihe kadar kira ödenmemesi, ortak alan giderlerine katılım oranının düşürülmesi gibi talepler gelmesi beklenmektedir. E-ticaret hacmindeki artışın COVID-19 sonrasında da devam etmesi bekleniyor. Ancak, orta vadede AVM'erin sosyalleşme ihtiyacını gidermesi ve görerek, dokunarak, deneyerek, hissederek yani geleneksel türde alışverişe verilen önemin devam etmesi fiziksel mağazaların cazibesini bir süre daha korumasına yardımcı olacağı tahmin edilmektedir. Kısıtlanan büyük sosyal ve ticari etkinliklerin salgının kendisi ve sosyal etkileri ortadan kalktığına, artan bir

hızla toparlanması bekleniyor. COVID-19 ve ekonomik/ piyasa etkisi kontrol altına alındığında perakende ticareti güven endeksinde ve sektörde toparlanmanın 2020'nin son çeyreğinde başlayacağını düşündüklerini belirtmişlerdir.

2021 yılı içerisinde COVID-19 salgını ülkemizde yeniden pik yapması sonrası yeniden tam kapanma ve kısmi kapanma gibi kısıtlamalara gidilmiş ve AVM'ler de bu durumdan etkilenmiştir. Haziran ayı itibarıyla yeniden kademeli açılma başlamış olup, aşılamanın hızlanması ile salgının kontrol altına alınabileceği görüşleri kuvvetlenmiştir. Ancak aşılama oranının hali hazırda düşük olması, mutasyonlu virüslerin çoğalması gibi etkenler nedeni ile COVID-19'un piyasalar üzerindeki etkisinin ne kadar süreceği bilinmemektedir.

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 yoğunudur.
- * 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:

TORIUM 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 Snowpark, 3500 m2 alanda hizmet veren kapalı lunapark Starpark, 11 sinema salonuna sahip Cinetech bulunmaktadır.
Mağaza Sayısı	: 180	

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.

PELICAN 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 Rema Time Emlak

Tel 212 352 80 80

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 10.327 m² alanlı olarak pazarlanan E=3.00 ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen parseldir. Çok yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

SATILIK	10327 .-M ²	192.500.000 .-TL	18.640 .-TL/M ²
----------------	------------------------	------------------	----------------------------

2 Remax Kale Emlak

Tel 212 660 00 33

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 2.636 m² alanlı olarak pazarlanan E=3.00 ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen parseldir. Çok yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

SATILIK	2636 .-M ²	48.000.000 .-TL	18.209 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

3 Gümüşkale Gayrimenkul

Tel 212 731 33 88

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 1.278 m² alanlı olarak pazarlanan 5 kat konut imarlı olduğu belirtilen parseldir.

SATILIK	1278 .-M ²	6.500.000 .-TL	5.086 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 Çiftçiler Gayrimenkul

Tel 212 689 41 23

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan net 1.500 m² alanlı olarak pazarlanan 4 kat konut imarlı olduğu belirtilen parseldir.

SATILIK	1500 .-M ²	7.000.000 .-TL	4.667 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5 Çağdaş Emlak

Tel 212 871 20 71

Hadımköy Bağlantı Yolu üzerinde bulunan E=1.50 sanayi imarlı olduğu belirtilen net 5.000 m² olarak pazarlanan arsadır.

KİRALIK	5000	.-M ²	220.000	.-TL	44	.-TL/M ²
SATILIK	5000	.-M ²	42.000.000	.-TL	8.400	.-TL/M ²

6 Çağdaş Emlak

Tel 212 871 20 71

Hadımköy Bağlantı Yolu üzerinde bulunan E=1.50 sanayi imarlı olduğu belirtilen net 2.500 m² olarak pazarlanan arsadır.

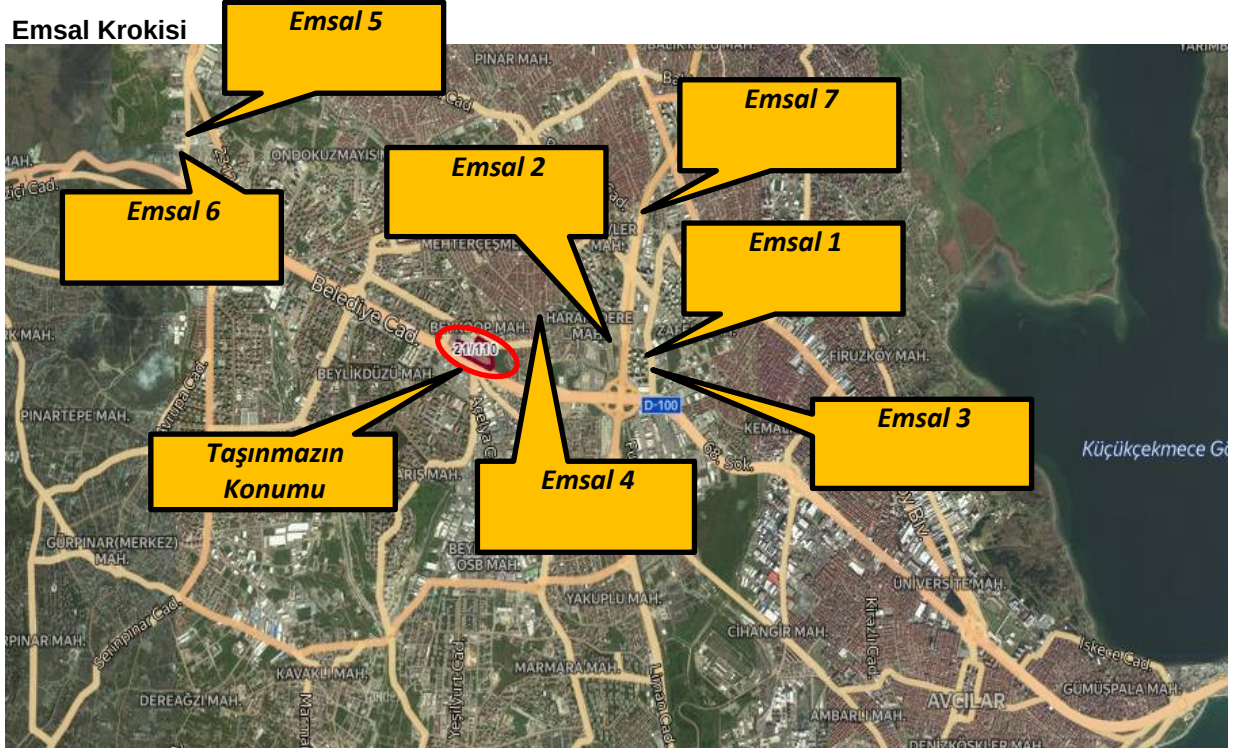
KİRALIK	2500	.-M ²	130.000	.-TL	52	.-TL/M ²
SATILIK	2500	.-M ²	20.000.000	.-TL	8.000	.-TL/M ²

7 Çağdaş Emlak

Tel 212 853 38 98

Yakın konumda TEM Bağlantı Yolu'na cepheli olduğu belirtilen ticaret imarlı olduğu belirtilen net 3.200 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır. Çok yüksek fiyat istenildiği düşünülmektedir.

KİRALIK	3200	.-M ²	175.000	.-TL	55	.-TL/M ²
SATILIK	3200	.-M ²	30.000.000	.-TL	9.375	.-TL/M ²



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

Bölgenin yerleşik bölge olması ve değerlendirme konusu 21 ada 110 parselin alan ve niteliklerine uygun boş emsal arsaya rastlanmamıştır. Bölgede yakın konumda konut-ticaret-sanayi imarlı arsalar için istenilen rakamlar incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tablosunda taşınmazın özellikleri ile seçilen üç adet emsalin özellikleri "+" "-" yönleri irdelenmiştir. 21 ada 110 parselin arsa birim m² değerinin 5.570.-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		48.000.000	6.500.000	20.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	62.343,69	2.636	1.278	2.500
BİRİM M ² DEĞERİ		18.209	5.086	8.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-30%	-40%	-33%
İMAR KOŞULLARI	E=1.60	E:3.00	4 KAT	E:1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	T+H	ÇOK İYİ	KÖTÜ	BENZER
		-25%	20%	0%
FONKSİYON		TİCARET	KONUT	SANAYİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		0%	20%	25%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-25%	-18%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-70%	-8%	-18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.570	5.463	4.679	6.560

21 ADA 110 PARSELİN DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL)	Değeri (.-TL)
62.343,69	5.570	347.254.353 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)	347.254.000 TL	

21 ADA 102 PARSELİN DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL)	Değeri (.-TL)
436,11	3.350,00	1.460.968,50
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)	1.461.000 TL	

21 ADA 103 PARSELİN DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL)	Değeri (.-TL)
311,19	3.350,00	1.042.486,50
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)	1.042.000 TL	

Değerlemesi yapılan 21 ada 110 parselin değeri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilmiştir. Karşılaştırma tablosu 21 ada 110 parsel için hazırlanmış olup, 21 ada 102 ve 103 parsellerin emlak vergisine esas arsa rayiç bedeli 2021 yılı için 3.064,82-TL/m²'dir. 21 ada 102 ve 103 parsel kamusal alan imarlıdırlar. Bu alanlarla ilgili olarak Esenyurt Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağının belli olmadığı bilgisi edinilmiştir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki imarlı arsaların değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılmaları ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayici ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki imarlı arsaları değerleri karşılaştırılmıştır. Her bir taşınmaz için rayiç bedel ile imarlı arsası birim m² bedelinin aritmetik ortalaması alınarak değer takdir edilmiştir. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas 2021 rayiç değerlerin ortalama 3.064,82 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır. Her bir parselin imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak 21 ada 102 ada 103 parsellerin piyasalarda alım satıma konu olması ve yatırım amaçlı kullanılması nedeni ile 3.350.-TL/m² olarak kabul ve takdir edilmiştir.

3 ADET PARSELİN DEĞER TABLOSU			
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
21	110	62.343,69	347.254.000 TL
21	102	436,11	1.461.000 TL
21	103	311,19	1.042.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			349.757.000 TL

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
KİRA FİYATI		220.000	130.000	175.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	62.343,69	5.000	2.500	3.200
BİRİM M ² DEĞERİ		44	52	55
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-35%	-35%	-33%
CEPHESİ		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-25%	-43%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	32,92	29	39	31

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 1-10 yıl için 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	32,92	2.052.601,05 TL	24.631.212,62 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER		2.053.000,00 TL	24.631.000,00 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsellerin çıplak mülkiyet hakkının değerlendirme 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 % 7,00 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 % 7,03 bulunmuş, yuvarlatılmış değer 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	5000	220.000	2.640.000	42.000.000	6,29%
Emsal 6	2500	130.000	1.560.000	20.000.000	7,80%
Emsal 7	3200	175.000	2.100.000	30.000.000	7,00%

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%	2.053.000,00	24.631.000,00	351.871.428,57
YUVARLATILMIŞ DEĞER				351.871.428,57

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	351.871.430 TL
21	102	436,11	1.461.000 TL
21	103	311,19	1.042.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			354.375.000 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, değerlendirme 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)	349.757.000 TL
--------------------------------------	----------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

PARSELLERİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	354.375.000 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 değerlendirme 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, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme 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 önalım 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 önalım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan önalın 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 gereklilerin 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	32,93	2.053.000	24.631.000

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine 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.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel 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;

22.12.2021 tarihli güncel pazar değeri için ;

349.757.000 .-TL

(Üç Yüz Kırk Dokuz Milyon Yedi Yüz Elli Yedi Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

412.713.260 .-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	5.570	347.254.000 TL	409.759.720 TL
21	102	436,11	3.350	1.461.000 TL	1.723.980 TL
21	103	311,19	3.348	1.042.000 TL	1.229.560 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.