

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	16.09.2024
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	17.09.2024
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	20.09.2024
RAPOR TARİHİ	23.09.2024
RAPOR NO	ISGY-2409041
KULLANIM AMACI	MARMARA PARK AVM ARSASI
GİZLİLİK DERECE	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) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
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, değerlendirme tarihindeki Güncel Pazar Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2409041 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme 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-2010043 numaralı, ISGY-2109141 numaralı ve ISGY-2405035 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-2010043	ISGY-2109141	ISGY-2405035
Rapor Tarihi	21.12.2020	1.11.2021	28.06.2024
Rapor Konusu	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	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)	245.330.000	335.856.000	2.319.778.000

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 : 6.08.2008

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 16.09.2024 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.NOTERLIGI 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 17.09.2024 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısına göre;

21 ada 110 parsel; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2013 tarihli ve 1854 sayılı kararı ile onaylanan 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),

21 ada 102 parsel; kısmen trafo alanı, kısmen imar yolu, 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 bilgileye 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 **durumu**

ile alakalı olarak alınan bilgiye göre konu taşınmazların imar planı iptali istemiyle açılan davanın Danıştay 6. Daire Başkanlığı 2022/7402E. 2023/3525K. sayılı karar ile temyiz isteminin reddine kadar verildiği bilgisi edinilmiştir. *Talep

sahibinden alınan bilgi doğrultusunda 21 ada 110 parselin İmar Planı İptali istemi ile açılan davanın sonucu aşağıdaki şekilde neticelenmiştir;

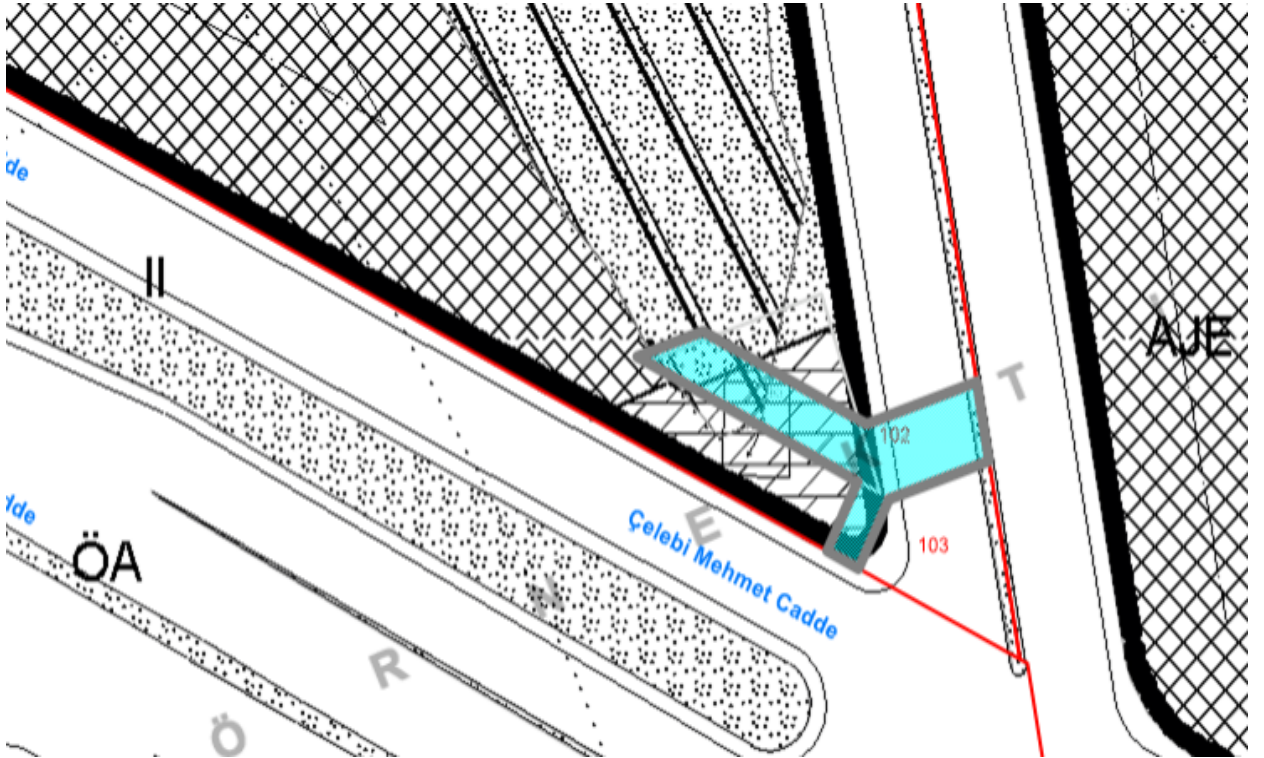
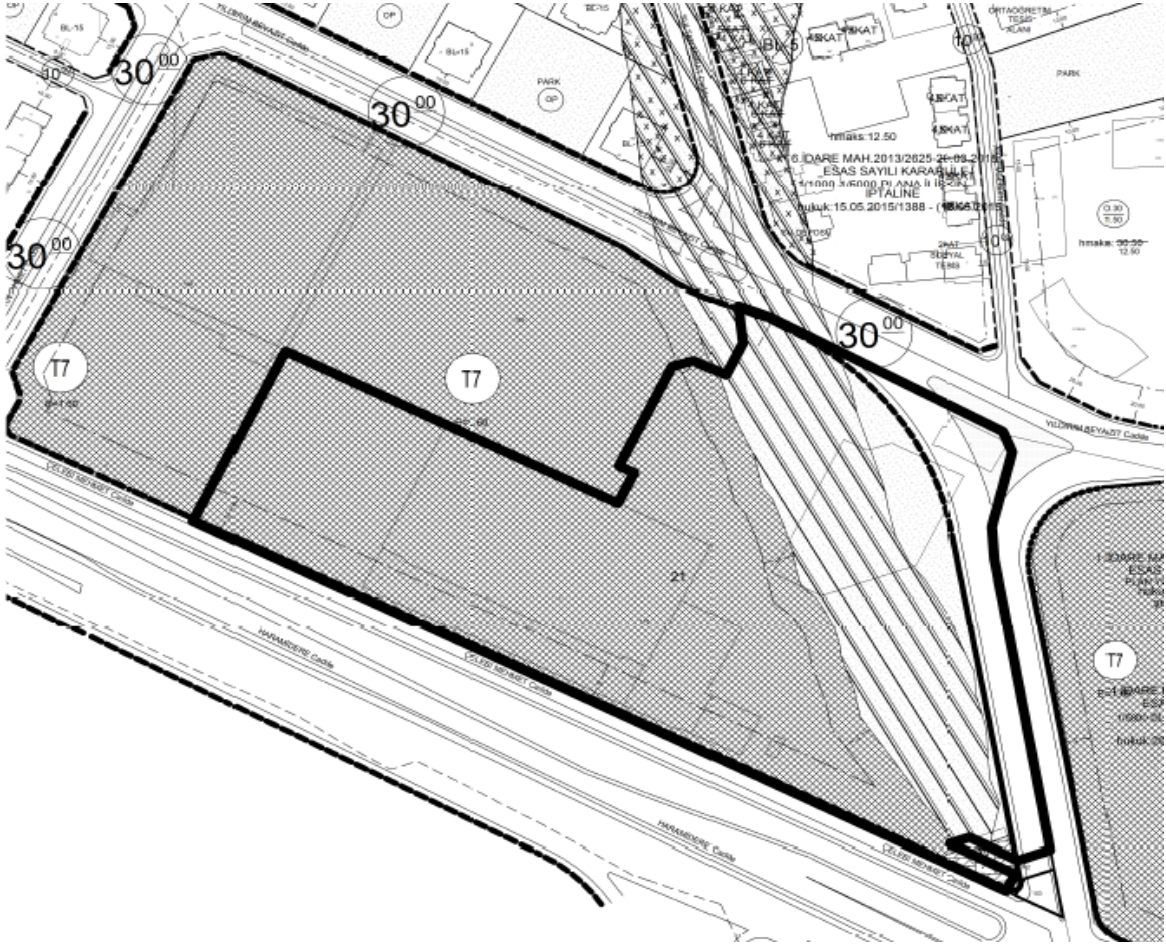
MARMARA PARK İDARİ DAVA- İmar Planı İptali(1/1000)

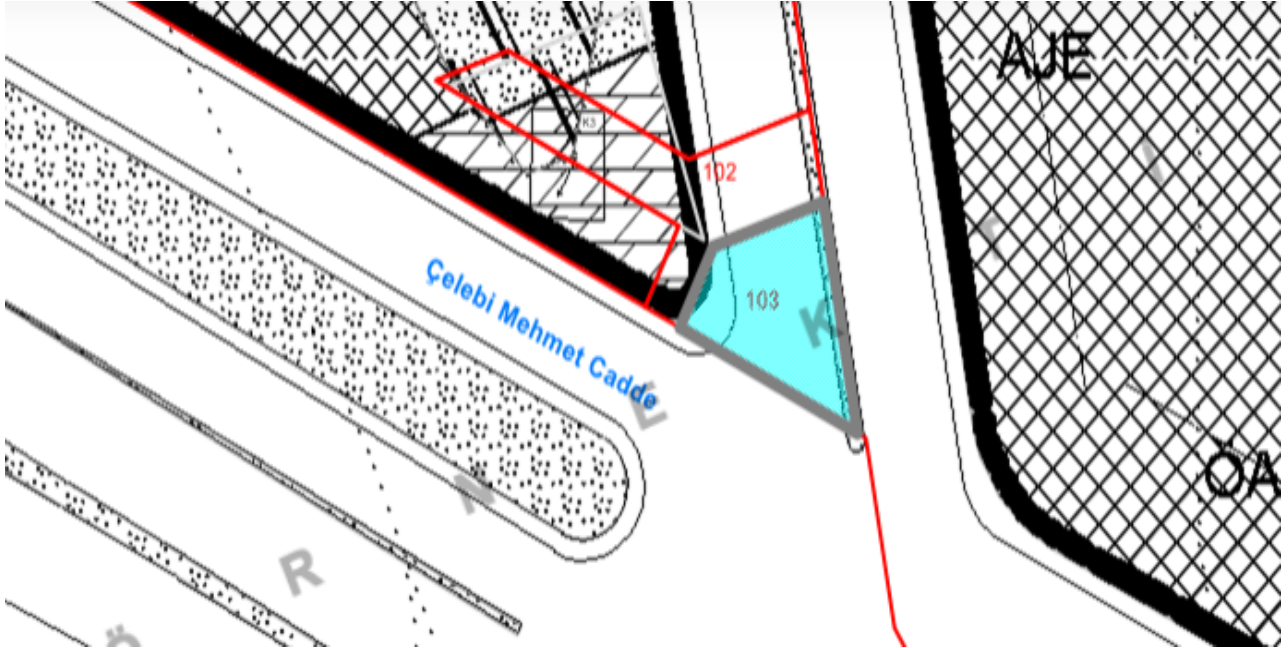
İSTANBUL 3. İDARE MAHKEMESİ 2014/613 E., 2015/1476 K.

YENİ ESAS 2022/1015 E., 2022/1049 K.

06.04.2023 tarihli Danıştay 6. Daire Başkanlığı 2022/7402E. 2023/3525K. sayılı karar ile temyiz isteminin reddine anılan kararın onanmasına, kararın düzeltilmesi yolu açık olarak karar verilmiş, 23.06.2023 tarihinde karar düzeltme dilekçesi sunulmuştur. 02.10.2023 tarihli Danıştay kararı ile karar düzeltme istemimizin reddine karar verilmiş olup ilgili karar 31.10.2023 tarihinde tarafımıza tebliğ olmuştur.

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 17.09.2024 tarihinde alınan ve ekte sunulan imar durum yazısı esas alınmıştır.





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 Güzeyurt Mahallesi, 21 ada, 101, 105, 106 , 107 (yeni 110 nolu parsel) sayılı taşınmazların kısmen yerleşime uygun olmayan alan, kısmen ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alan olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Esenyurt 5.Etap TEM Güneyi Uygulama İmar Planı onaylanması yolundaki 21.05.2013 günü 69 sayılı Esenyurt Belediye Meclisi kararının İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2013 tarihli 1854 sayılı kararının ve 1/1000 ölçekli planının dayanağı olan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2013 tarih, 639 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planının 13.06.2008 tarih, 1358 sayılı, 17.10.2008 gün ve 2413 sayılı plan ve uygulama şartlarına aykırı olduğundan ilgili parseller yönünden iptali istenmiş ve dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.

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

* Dosyasında incelenen kararlar; Esenyurt Belediyesi Hukuk Servisi'nden şifahi olarak da alınan bilgilerce kontrol edilmiştir. Yine Esenyurt Belediye Başkanlığı T.C. İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarihli 2014/613 esas nolu ve 2015/1476 karar nolu karara itiraz için Danıştay 6.Daire Başkanlığı'na 23.10.2015 tarihinde 2015/10068 sayılı temyiz davası açtığı ve T.C. İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin 28.09.2015 tarihli 2014/700 esas nolu ve 2015/1823 karar nolu karara itiraz için Danıştay 6.Daire Başkanlığı'na 10.02.2016 tarihinde 2016/1203 sayılı temyiz davası açtığı ve ***durumu ile alakalı olarak alınan bilgiye göre konu taşınmazların imar planı iptali istemiyle açılan davanın Danıştay 6. Daire Başkanlığı 2022/7402E. 2023/3525K. sayılı karar ile temyiz isteminin reddine kadar verildiği bilgisi edinilmiştir.***

****Talep sahibinden alınan bilgi doğrultusunda 21 ada 110 parselin İmar Planı İptali istemi ile açılan davanın sonucu aşağıdaki şekilde neticelenmiştir;***

***MARMARA PARK İDARİ DAVA- İmar Planı İptali(1/1000)
İSTANBUL 3. İDARE MAHKEMESİ 2014/613 E., 2015/1476 K.
YENİ ESAS 2022/1015 E., 2022/1049 K.***

06.04.2023 tarihli Danıştay 6. Daire Başkanlığı 2022/7402E. 2023/3525K. sayılı karar ile temyiz isteminin reddine anılan kararın onanmasına, kararın düzeltilmesi yolu açık olarak karar verilmiş, 23.06.2023 tarihinde karar düzeltme dilekçesi sunulmuştur. 02.10.2023 tarihli Danıştay kararı ile karar düzeltme istemimizin reddine karar verilmiş olup ilgili karar 31.10.2023 tarihinde tarafımıza tebliğ olmuştur.

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 17.09.2024 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 parsele ait olan 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 parsele ait olarak;

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	6.03.2009	2009/33427	YENİLEME							
A	28.01.2011	2011/5489	YENİLEME	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	200	0	6	6	5A	115.325,50
A	21.03.2011	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	6.03.2009	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
	8.10.2013	2013/20295	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	KAFETERYA	1	0	3	3	4A	16.205,00
İSTİNAT DUVARI	6.03.2009	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 değerlendirme 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.

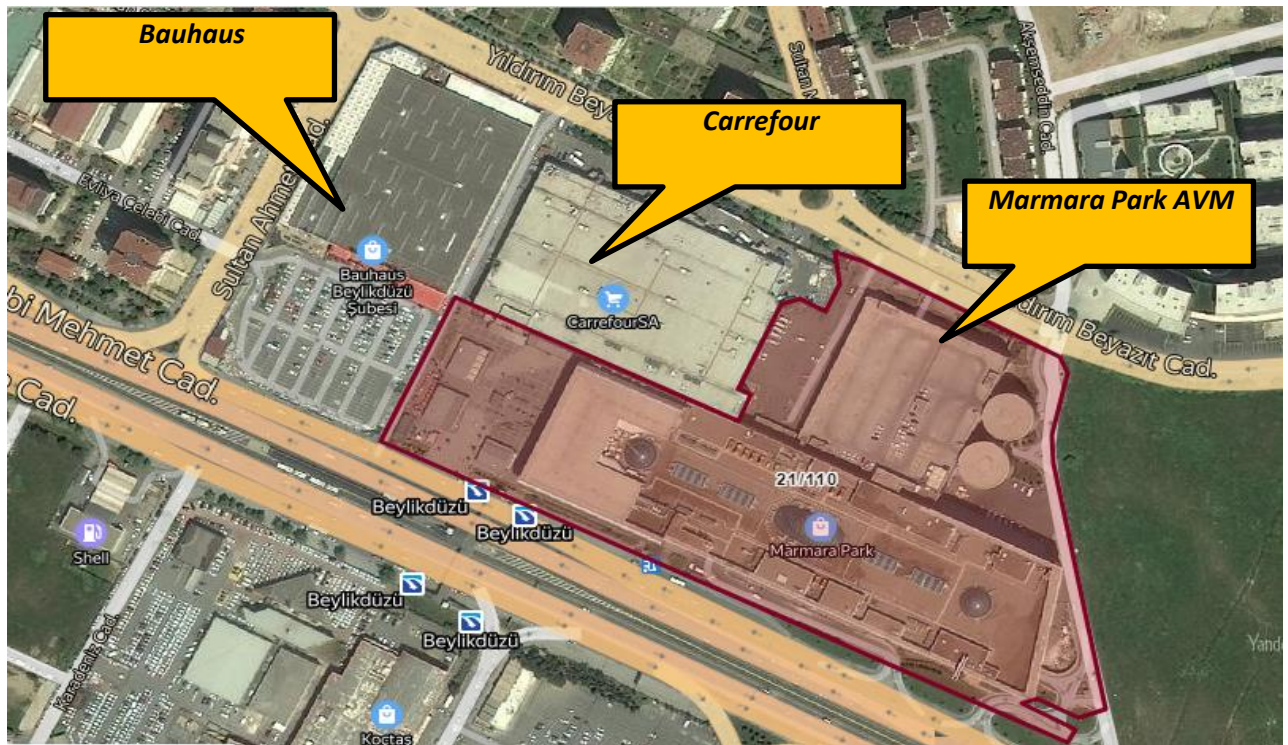
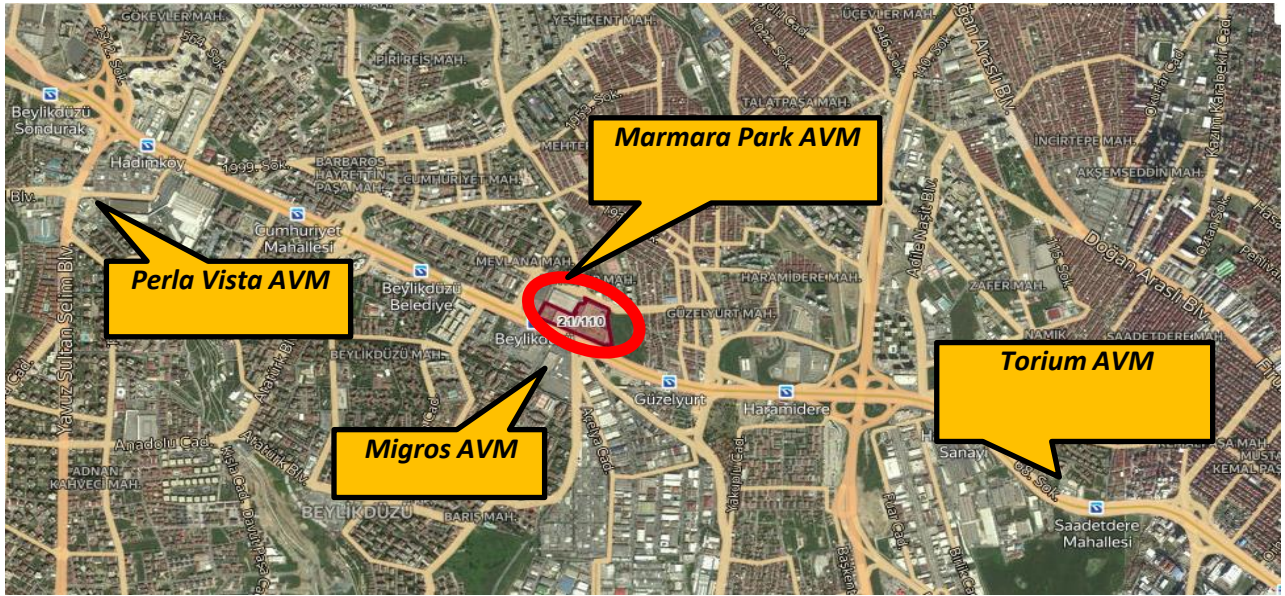
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

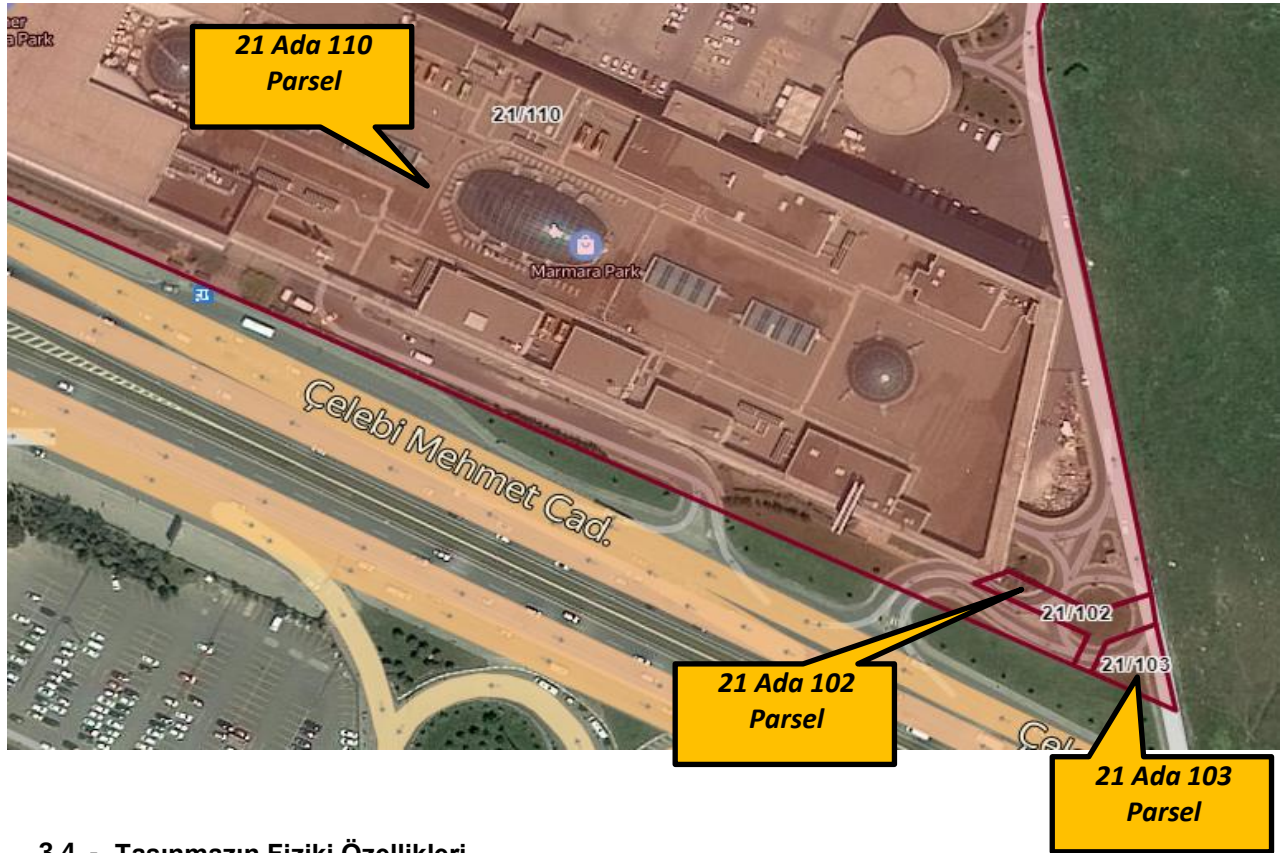
Taşınmazın bulunduğu konumda toplu konut yerleşimi yoğun durumdadır. Yakın çevresinde Bauhaus, Carrefour, Migros AVM gibi ticari merkezler de bulunmaktadır. Konum olarak merkezi noktadadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış durumdadır. Sosyal ve kamusal donatılardan istifadesi iyi durumdadır.



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 konumludur.





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 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.655.924 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Esenyurt İlçesi

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

İstanbul Metropoliten alanı içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi Doğusunda Küçükçekmece gölü ve yerleşkesi Batısında TEM – D.100 Bağlantı yolu, Büyükçekmece Belediyesi, Kuzeyinde Hoşdere-Kıralı-Trakya Otoyolu (E-6-TEM) güneyinde D-100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. E-5 karayolu ve TEM (E-6) otoyolunu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır. Esenyurt ilçesi yaklaşık 4800 Hektar bir alanı kapsamaktadır. Esenyurt Belediyesi 1989 yılında kurulmuştur. Esenyurt idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı iken 10 Temmuz 2004 tarihinde kabul edilen 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile birlikte ilk kademe belediyesi olmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır. 5747 sayılı 'Büyükşehir sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun hükümlerinin 1. maddesi 22.fıkrasıyla Esenyurt ilçesi kurulmuştur. Kanun 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun ekli 20. sayılı listede Esenyurt ilçe sınırları tespit edilmiştir. Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Esenyurt'un sınırları genişlemiş ve Mahalle sayımız 20'ye ulaşmıştır. Listede Kırac ilk kademe Belediyesine bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D.100 bağlantı yolunun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı Güzeyurt Mahalleleri, Avcılar İlçe Belediyesine bağlı Yeşilkent Mahallesinin D3 ila D100 bağlantı yolunun batısında kalan kısım, Bahçeşehir ilk kademe belediyesine bağlı 2.kısım Mahallesinin Hadımköy-Hoşdere, Esenyurt-Hadımköy yolun batısında ve Sanayi Mahallesinin kuzeyinde kalan kısmı Esenyurt ilçe sınırlarına katılmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Esenyurt'un Toplam Nüfusu 978.007 kişidir



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur. Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları’nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB’nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed’in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu’da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya’ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin’de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak’ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7’ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat’ta 50,2’ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3’e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir. (Gyoder, 2024, 1.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

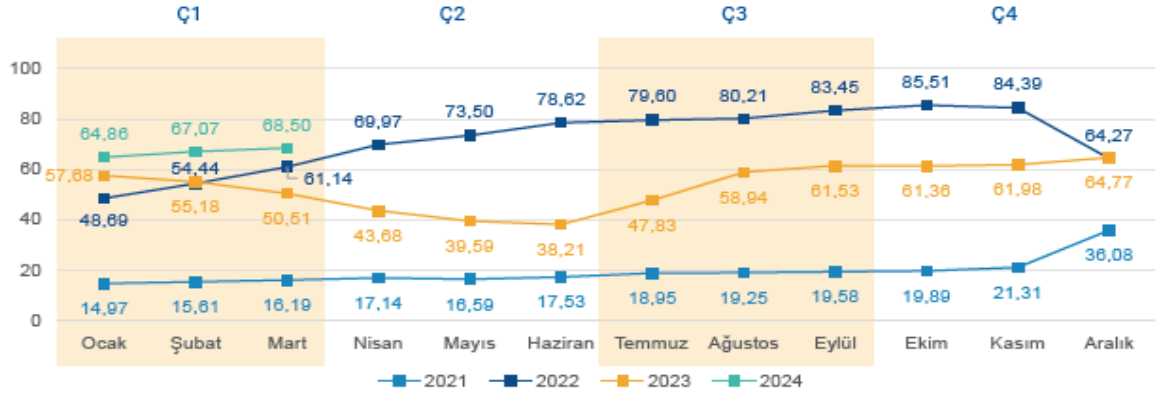
GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 1.çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

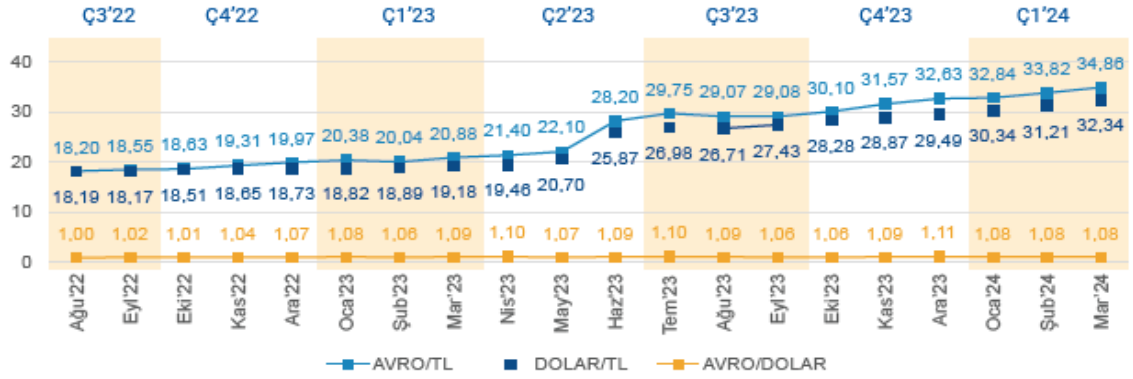


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,50 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 4. çeyreğini 29,49 ile kapatan dolar 2024 Mart ayında 32,34'e yükseldi.
2023 yılı 4.çeyreğini 32,63 ile kapatan Avro ise 2024 Mart ayında 34,86'ya yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

Gayrimenkul Sektörü:

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır.

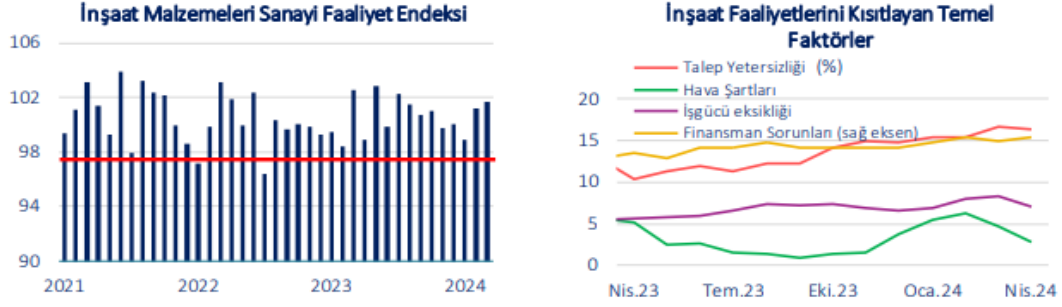
Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. (Gyoder, 2024, 1.Çeyrek Raporu)

TÜİK verilerine göre, inşaat sektörü güveni 2023 yılı genelinde ve 2024'ün ilk dört ayında iyimserlik eşiği olan 100'ün altındaki seyrini sürdürmüştür. Mevsim etkilerinden arındırılmış endeks Nisan'da 88,6 düzeyinde gerçekleşerek bir önceki aya göre herhangi bir değişiklik göstermemiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri ve alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksleri aylık bazda sırasıyla %4,3 ve %0,1 artış kaydederek sektördeki nispeten olumlu görünümü teyit etmiştir.

Finansman koşullarının sıkılaşması sektör üretiminde son dönemde gözlenen nispeten olumlu seyrin sürdürülebilirliğine ilişkin soru işareti yaratsa da sektörün gelir ve maliyet yapısı genel olarak pozitif bir tablo çizmektedir. 2023 genelinde inşaat sektörünün gelirlerindeki yıllık artışın maliyetlerdeki artışın üzerinde seyretmesi eğilimi 2024'ün ilk çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde bina inşaatı ciro endeksi yıllık bazda %132,1 düzeyinde yükselirken, bina inşaatı maliyet endeksi %67,9 düzeyinde artış kaydetmiştir. (Sektörel Güncel Gelişmeler, 1.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



TÜİK'in hazırladığı inşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörler anketinin Nisan sonuçları incelendiğinde finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranının 0,7 puan artması dikkat çekmiştir. Sektörün takipteki alacaklar oranı Kasım 2023'te %3,2'ye kadar düşmesinin ardından Aralık 2023'te %4,6'ya yükselmiştir. Söz konusu oran Mart 2024 itibarıyla %4,1 düzeyindedir.



AVM VE PERAKENDE PİYASASI

2023 yılı, Türkiye'deki alışveriş merkezleri için iyi toparlanma dönemi olmuştu. Pandemi kısıtlamalarının tamamen kaldırılması, tüketici güveninin artması ve enflasyonun yükselişi alışveriş merkezlerine olan ilgiyi artırmış; ziyaretçi sayıları ve ciro düzeyleri bir önceki yıla göre önemli ölçüde artış göstermişti.

2024 yılında alışveriş merkezlerinin ciro ve ziyaretçi sayılarındaki büyüme ivmesi biraz yavaşlamış olsa da artış eğilimi devam etti. Bu durum sektörün hala güçlü olduğunu ve istikrarlı bir büyüme trendine sahip olduğunu gösteriyor. 2023 yılında başlayan ve 2024 yılının ilk yarısında da devam eden yerli tüketicilerin enflasyondan korunmak için ihtiyaç alışverişlerini öne çekmesi, sektöre olan talebi canlı tuttu ve olumlu bir etki yarattı. Yabancıların payı ise kurun baskılanmasından dolayı düşüş gösterdi. Bu dönemde, Metro

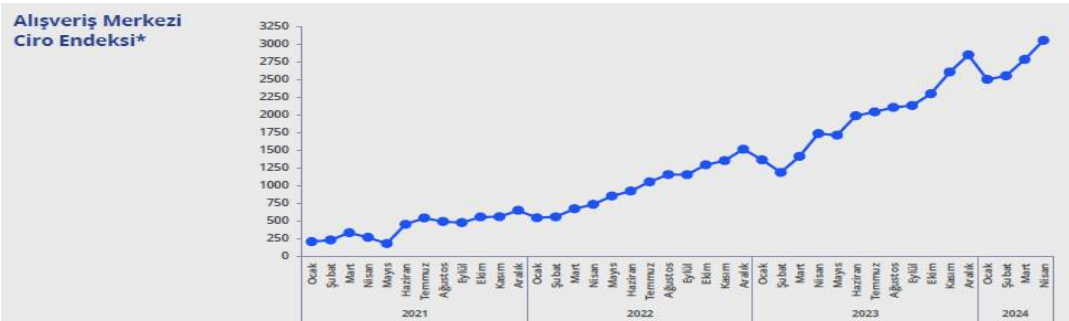
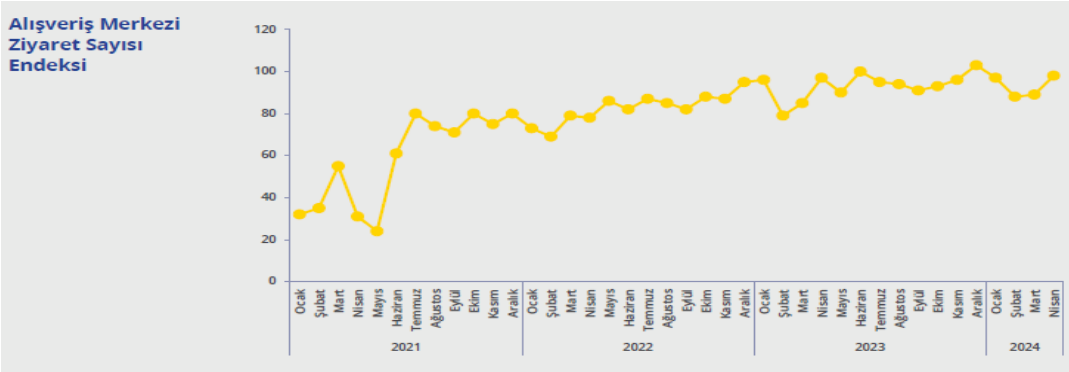
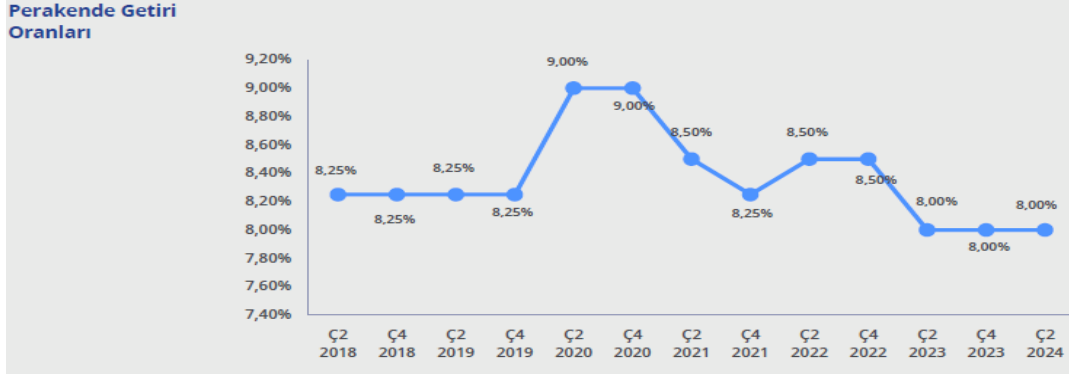
Properties'e ait Gaziantep Adana, Konya M1 alışveriş merkezlerinin el değiştirmesi, Elazığ Konsept Vera AVM'nin satışa çıkarılması, Ataşehir Novada AVM'nin satışı ve CarrefourSA Bursa AVM'nin %70'ini kapsayan satış işlemleri ve İstinye Park'ın hisselerinin bir kısmının el değiştirmesi, İstanbul'da yer alan Profilo AVM'nin ve Sapphire Çarşı'nın kapanması, Antalya Kipa Alışveriş Merkezi'nin satışı piyasanın dikkat çeken gelişmeleri oldu.

Türkiye'nin toplam nüfusunun yaklaşık %25'inin yaşadığı İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının yaklaşık %47'sini oluşturup, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında sırasıyla 1. ve 2. sırada yer alıyor.

Nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu ve Edirne illeri konumlarının avantajlarını kullanmaktalar. İstanbul ve Ankara gibi iki önemli merkezin geçiş güzergahında bulunma özelliğine sahip olan Bolu, 1.000 kişi başına kiralanabilir alan verisine göre 276m² ile İstanbul ve Ankara'nın ardından 3. sırada yer alıyor. Son zamanlarda alışveriş merkezi sayısında artış görülen ve bu sektörde gelişen Bursa ise 236m² ile 6. sırada bulunuyor.

Türkiye'nin Bulgaristan sınırında yer alan Edirne, günlük alışveriş ziyaretlerinin yarattığı talep nedeniyle 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan arzında 180 m² ile 10. sırada yer almaktadır. Türkiye'nin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü ili olan İzmir ise, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında 198m² ile 8. sırada yer alıyor. Mevcut kontrat kiralari göz önüne alındığında, pandemi döneminde oluşan belirsizliğin ortadan kalkmasına karşın artan ülke riskinin etkisiyle İstanbul'daki AVM'lerde getiri oranı %8 civarında seyreliyor.

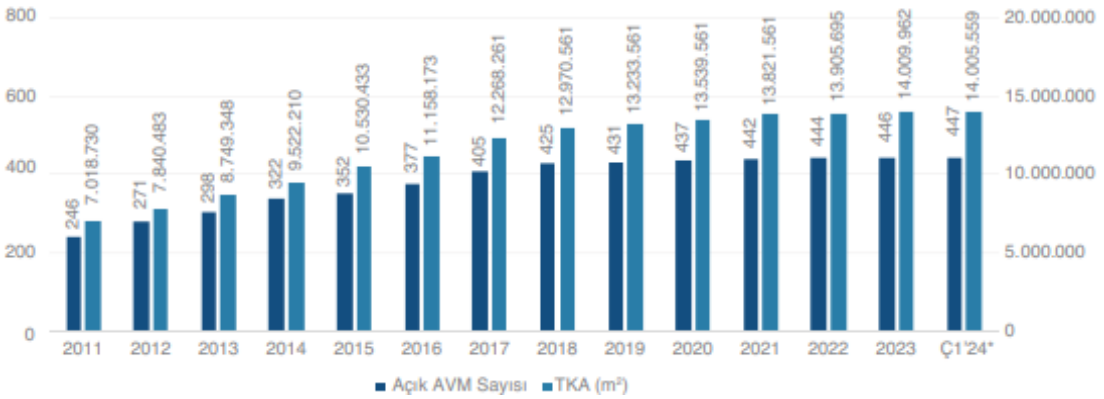
2024 yılının ilk yarısında ise toparlanma devam etti ve ciro endeksi nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76 artış gösterdi. Artan ziyaret sayılarının etkisinin yanında, ciro endeksindeki bu artışın temel sebebinin enflasyon olduğunu söyleyebiliriz. 2024 yılının ilk yarısında ziyaret sayısı endeksinde toparlanma sürerken, endeks pandemi öncesi döneme yaklaşımaya devam ediyor. Alışveriş Merkezi Ziyaret Sayısı Endeksi, 2024 yılının nisan ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %1 oranında yükselip pandemi öncesi seviyesine oldukça yaklaştı ve 98 oldu. E-ticarete yönelim, alışveriş merkezlerindeki ziyaret sayılarının beklenenden daha yavaş toparlanmasında önemli rol oynuyor. (Colliers Araştırma Raporu, 2024 İlk Yarı)



(*)Fiyatlardaki değişim Türk Lirası cinsinden değişimi yansıtmaktadır.
Kaynak: AYD ve Akademetre Research

2023 yılında ülke genelinde toplam 137 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 361 bin m² kiralanabilir alana sahip 10 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,4 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına yaklaşık 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdur. Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 168 m² seviyesine çıkması beklenmektedir. (Gyoder, 2024, 1.Çeyrek Raporu)

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



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir 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, değerlendirilmesi 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 Torium AVM; alışveriş, eğlence, lezzet, sinema ve etkinlikleri bir arada sunan bir yaşam merkezidir. 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.
İnşaat Firması	: Torunlar GYO	
Açılış Tarihi	: 2010	
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. 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.
İnşaat Yüklenici	: Koç Grubu	
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 Arı Emlak

Tel 212 886 52 79

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, D-100 Karayoluna 3.parsel konumunda olduğu belirtilen net 350 m² alanlı olarak pazarlanan 4 kat ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen parseldir.

SATILIK	350 .-M ²	20.500.000 .-TL	58.571 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Atılım Gayrimenkul

Tel 212 856 16 61

Konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan, D-100 Karayoluna 2.parsel konumunda olduğu belirtilen net 194 m² alanlı olarak pazarlanan 4 kat ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen parseldir.

SATILIK	194 .-M ²	14.000.000 .-TL	72.165 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Mülkedin Gayrimenkul

Tel 212 706 25 90

Yakın konumda bulunan Beysan Sanayi Sitesinde bulunan net 5.019 m² alanlı olarak pazarlanan E=2.00 sanayi imarlı olduğu belirtilen parseldir.

SATILIK	5019 .-M ²	250.500.000 .-TL	49.910 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

4 Time 34 Gayrmenkul

Tel 212 591 03 27

Autopia yanında bulunan D-100 Karayoluna 2.parsel konumunda olduğu belirtilen net 6.000 m² alanlı olarak pazarlanan E=3,00 ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen parseldir.

SATILIK	6000 .-M ²	360.000.000 .-TL	60.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

5 Vizyon Emlak

Tel 212 980 00 20

Yakın konumda, D-100 ün karşı aksında D-100 Yan Yola 3.parsel konumunda olduğu ve H=4 kat ticaret+konut imarlı olduğu belirtilen net 351 m² alanlı olarak pazarlanan parseldir.

SATILIK	351	.-M ²	16.750.000	.-TL	47.721	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

6 Artek Emlak

Tel 537 229 57 04

Yakın konumda konut projelerinin arasında olduğu belirtilen plansız olduğu belirtilen net 5.120 m² alanlı olarak pazarlanan parseldir.

KİRALIK	5120	.-M ²	300.000	.-TL	59	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	----	---------------------

7 Sahibinden

Tel 536 798 21 12

Yakın konumda D-100 Karayoluna yakın konumlu olduğu belirtilen ticaret imarlı olduğu belirtilen net 2.090 m² alanlı olarak pazarlanan parseldir. Satış fiyatı olarak da 90.000.000.-TL istendiği belirtilmiştir.

KİRALIK	2090	.-M ²	400.000	.-TL	191	.-TL/M ²
SATILIK	2090	.-M ²	90.000.000	.-TL	43.062	.-TL/M ²

8 Artek Emlak

Tel 537 229 57 04

Yakın konumda TEM Bağlantı Yoluna cepheli olduğu belirtilen E=1.50 ticaret imarlı olduğu belirtilen net 1.566 m² alanlı olarak pazarlanan arsadır. Satış fiyatının 65.000.000.-TL olabileceği belirtilmiştir.

KİRALIK	1566	.-M ²	300.000	.-TL	192	.-TL/M ²
SATILIK	1566	.-M ²	65.000.000	.-TL	41.507	.-TL/M ²

9 Ekip Emlak

Tel 530 773 37 95

Yakın konumda Yakuplu da olduğu belirtilen E=2.00 ticaret imarlı olduğu belirtilen net 4.000 m² alanlı olarak pazarlanan parseldir. Satış fiyatının 160.000.000.-TL olabileceği belirtilmiştir.

KİRALIK	4000	.-M ²	750.000	.-TL	188	.-TL/M ²
SATILIK	4000	.-M ²	160.000.000	.-TL	40.000	.-TL/M ²

10 Sahibinden

Tel 536 937 05 00

Yakın konumda cadde üzerinde olduğu belirtilen park alanı imarlı olduğu belirtilen net 1.000 m² alanlı olarak pazarlanan parseldir.

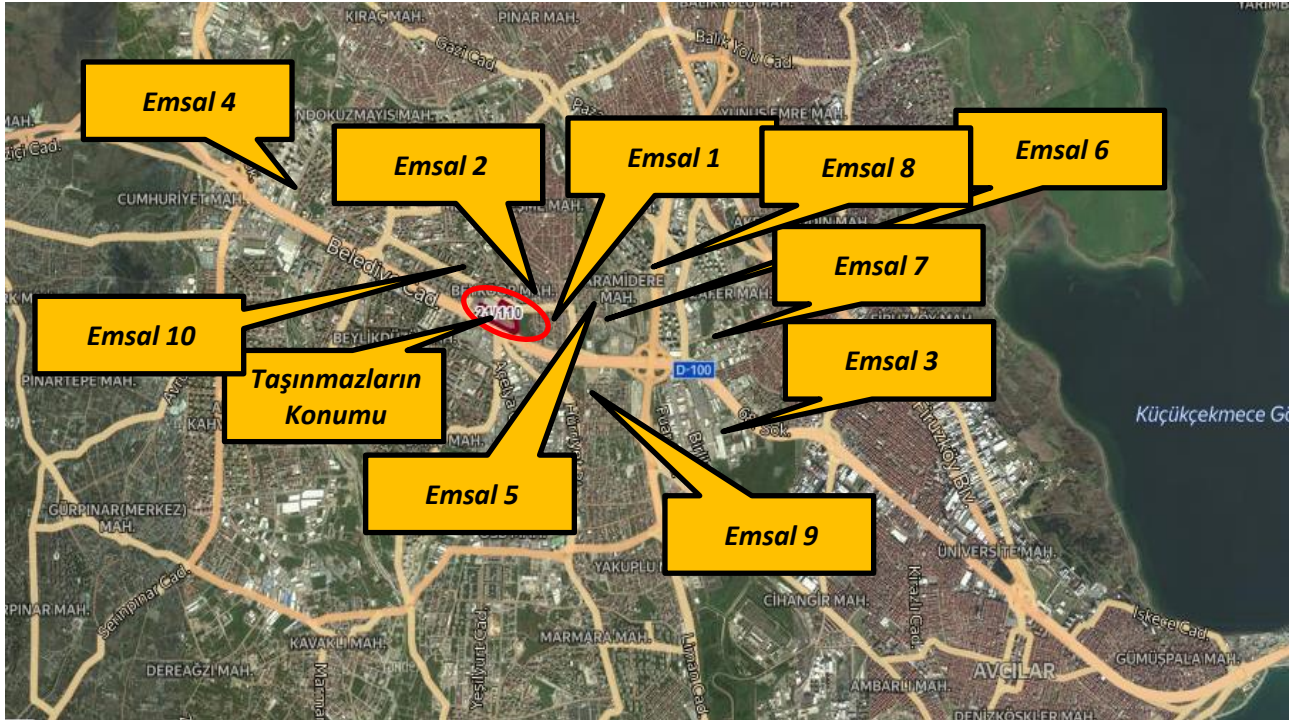
KİRALIK	1000 .-M ²	100.000 .-TL	100	.-TL/M ²
---------	-----------------------	--------------	-----	---------------------

11 KENTSEL DÖNÜŞÜM BAŞKANLIĞI TEMMUZ 2024 İHALE İLANI

Beylikdüzü, Yakuplu Mahallesi, 543 ada 2 parsel, Sanayi, Ticaret ve Depolama Alanı
KAKS: 2,00 H: 4 Kat imar koşullarına sahiptir. Muhammen bedel için 40.000.-TL/m² birim değer belirlenmiştir.Konum ve imar durumu bakımından eksi şerefiededir.

MUH.BEDEL	2559,2 .-M ²	102.366.000 .-TL	40.000 .-TL/M ²
-----------	-------------------------	------------------	----------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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 beş adet emsalin özellikleri "+" "-" yönleri irdelenmiştir. 21 ada 110 parselin arsa birim m² değerinin 42.300.-TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		20.500.000	14.000.000	250.500.000	360.000.000	16.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	62343,69	350	194	5.019	6.000	351
BİRİM M ² DEĞERİ		58.571	72.165	49.910	60.000	47.721
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-35%	-40%	-20%	-20%	-35%
İMAR KOŞULLARI İMAR KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.60	E=1.00	E=1.00	E=2.00	E=3.00	E=1.00
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	T+H	T+K	T+K	S	T+K	T+K
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME						
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-14%	-10%	-16%	-15%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-19%	-20%	-36%	-40%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	42.300	47.443	57.732	31.943	36.000	38.177

21 ADA 110 PARSELİN DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL)	Değeri (.-TL)
62.343,69	42.300	2.637.138.087 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)		2.637.000.000 TL

21 ADA 102 PARSELİN DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL)	Değeri (.-TL)
436,11	20.000,00	8.722.200,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)		8.720.000 TL

21 ADA 103 PARSELİN DEĞER TABLOSU		
Alanı (m ²)	Birim M ² Değeri (TL)	Değeri (.-TL)
311,19	20.000,00	6.223.800,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)		6.220.000 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 2024 yılı için 8.346,45-TL/m²'dir. 21 ada 102 ve 103 parsel kamusal alan imarlıdır. Bu alanlarla ilgili olarak Esenyurt Belediyesi parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağını 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 yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayiçi 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 değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki imarlı arsaların değerleri karşılaştırılmıştır. Belediyece belirlenmiş olan emlak vergisine esas 2024 rayiç değerlerin ortalama 8.346,45 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 20.000.-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	2.637.000.000 TL
21	102	436,11	8.720.000 TL
21	103	311,19	6.220.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			2.651.940.000 TL

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (9)	EMSAL (10)
SATIŞ FİYATI		300.000	400.000	300.000	750.000	100.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	62343,69	5.120	2.090	1.566	4.000	1.000
BİRİM M ² DEĞERİ		59	191	192	188	100
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-18%	-18%	-20%	-15%
İMAR KOŞULLARI İMAR KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.60	PLANSIZ	E=1.00	E=2.00	E=1.25	PARK
		30%	10%	-20%	8%	30%
FONKSİYON	T+H	PLANSIZ	T	T	T	PARK
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	10%	10%	10%	30%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%	5%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	5%	5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	SÖZLEŞME İLE KİRA GETİRİSİ	50%	50%	50%	50%	50%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		85%	47%	17%	43%	90%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	214	108	281	224	268	190

Yukarıda yer alan satılık ve kiralık karşılaştırma tablosunda, değerlemesi yapılan arsanın yapılaşma özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 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 11-20 yıl için 3.000.000.- USD olup, kiracı şirketin yabancı sermaye şirketi olması nedeni ile kiranın döviz olarak alınıyor olması dikkate alınmıştır. Ayrıca ciro üzerinden kira geliri de bulunmaktadır. 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	214,00	13.341.549,66 TL	160.098.595,92 TL
YUVARLATILMIŞ DEĞER		13.342.000,00 TL	160.099.000,00 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 % 5,50 kullanılmıştır. Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen emsaller sonucunda arsa kira değeri takdir edilmiştir. Bu değere ve kapitalizasyon oranından yola çıkarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5,33-%5,63 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5,50 bulunmuş, yuvarlatılmış değer olarak % 5,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 7	2090	400.000	4.800.000	90.000.000	5,33%
Emsal 8	1566	300.000	3.600.000	65.000.000	5,54%
Emsal 9	4000	750.000	9.000.000	160.000.000	5,63%

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 yöntemle 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	5,50%	13.342.000	160.099.000	2.910.890.909
YUVARLATILMIŞ DEĞER				2.910.891.000

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	2.910.891.000 TL
21	102	436,11	-
21	103	311,19	-

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;**

21 ADA 110 PARSELİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	2.637.000.000 TL
22 ADA 102 PARSELİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	8.720.000 TL
23 ADA 103 PARSELİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	6.220.000 TL
3 ADET PARSELİN TOPLAM GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	2.651.940.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

21 ADA 110 PARSELİN GÜNCEL PAZAR DEĞERİ (TL)	2.910.891.000 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 değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 21 ada 110 parselin 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 ulaşılrken 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.

21 ada 102 ve 103 parseller için ise tek yöntemin yeterli olması nedeni ile pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

21 ada 110 parselin çıplak mülkiyeti ve 21 ada 102 ve 103 parseller için değer takdir 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 ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 - 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir. Yine şerh tarihinden itibaren 2 yıl içerisinde 13.maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

	Toplam Brüt Alanı	Ortalama Aylık Kira Birim Değeri	Toplam Aylık Kira Değeri	Toplam Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	62.343,69	214	13.342.000	160.099.000

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İŞ GYO A.Ş. portföyünde arsa olarak bulunsa da, parseller üzerinde üst hakkı sözleşmesine konu MARMARA PARK AVM yapısı bulunmaktadır.

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;

23.09.2024 tarihli güncel pazar değeri için ;

2.651.940.000 .-TL

(İki Milyar Altı Yüz Elli Bir Milyon Dokuz Yüz Kırk Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

2.917.134.000 .-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	42.300	2.637.000.000 TL	2.900.700.000 TL
21	102	436,11	20.000	8.720.000 TL	9.592.000 TL
21	103	311,19	20.000	6.220.000 TL	6.842.000 TL

Değerleme Uzmanı

Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * 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.