



İŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Marmara Park AVM_Esenyurt/İSTANBUL
2016/İŞGYO/007

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 21 Eylül 2016 tarih ve 007 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 22 Aralık 2016
Rapor Tarihi	: 26 Aralık 2016
Raporlama Süresi	: 2 iş günü
Rapor No	: 2016/İŞGYO/007
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Çıplak mülkiyet ve tam mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Mevlana Mahallesi, Çelebi Mehmet Caddesi, No: 33A, Marmara Park AVM, 21 ada, 102, 103 ve 110 no'lu parseller, Esenyurt/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi, Beylikdüzü Mevkii, 436,11 m ² yüzölçümlü 21 ada, 102 no'lu parsel, 311,19 m ² yüzölçümlü 21 ada, 103 no'lu parsel, 62.343,69 m ² yüzölçümlü 21 ada, 110 no'lu parsel
Çıplak Mülkiyet Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Arsa ve arazi
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor; "4.3.1. İmar Durumu Bilgileri"
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mevcut kullanımları olan "Arsa ve arazi"

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Çıplak ve Tam Mülkiyetlerinin Toplam Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	146.620.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi (*)	120.880.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	146.620.000,-TL

(*) Sadece 21 ada, 110 no'lu parselin çıplak mülkiyetinin pazar değeri değeridir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	11
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	11
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	13
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	13
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	14
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	15
5.2.	PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ	16
5.2.1.	21 ADA, 102 NO'LU PARSEL	16
5.2.2.	21 ADA, 103 NO'LU PARSEL	16
5.2.3.	21 ADA, 110 NO'LU PARSEL	16
5.3.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	17
5.4.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ	18
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	19
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	19
6.1.	MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	19
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	21
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	22
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	22
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	23
7.1.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	24
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	24
8.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	24
8.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	25
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	27
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	27
10. BÖLÜM	SONUÇ	28

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	: Mevlana Mahallesi, Çelebi Mehmet Caddesi, No: 33A, Marmara Park AVM, 21 ada, 102, 103 ve 110 no'lu parseller, Esenyurt/İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 21 Eylül 2016 tarih ve 007 kayıt no'lu
DEĞERLEME TARİHİ	: 22 Aralık 2016
RAPORUN TARİHİ	: 26 Aralık 2016
RAPORUN NUMARASI	: 2016/İŞGYO/007
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazlardan 21 ada 110 no'lu parselin çıplak mülkiyeti ile 21 ada, 102 ve 103 no'lu parsellerin tam mülkiyetinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Alican KOÇALI (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Levent Mahallesi, Meltem Sokak, İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 – 11, Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
FAKS NO	: +90 (212) 325 23 80
TESCİL TARİHİ	: 06 Ağustos 1999
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 850.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 2.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 402908
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularında iştirak etmektir.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazlardan 21 ada 110 no'lu parselin çıplak mülkiyeti ile 21 ada, 102 ve 103 no'lu parsellerin tam mülkiyetinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

	21 ADA, 102 NO'LU PARSEL	21 ADA, 103 NO'LU PARSEL	21 ADA, 110 NO'LU PARSELİN ÇIPLAK MÜLKİYETİ
SAHİBİ	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	İstanbul	İstanbul	İstanbul
İLÇESİ (*)	Esenyurt	Esenyurt	Esenyurt
MAHALLESİ	Yakuplu	Yakuplu	Yakuplu
MEVKİİ	Beylikdüzü	Beylikdüzü	---
PAFTA NO	243DN2B-244DN3C	243DN2B-244DN3C	F21D24D4B
ADA NO	21	21	21
PARSEL NO	102	103	110
NİTELİĞİ	Trafo Yeri	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	436,11 m ²	311,19 m ²	62.343,69 m ²
ARSA PAYI	Tamamı	Tamamı	Tamamı
YEVMIYE NO	5598	5598	17599
CİLT NO	13	13	4
SAYFA NO	1295	1296	375
TAPU TARİHİ	28.06.2001	28.06.2001	06.08.2008

Not: Taşınmazların tapu kayıtları Büyükçekmece İlçesi'nden Esenyurt İlçesi'ne aktarılmıştır. Rapor ekindeki tapu suretleri bilgilendirme amaçlı olup, güncel durum rapor ekindeki "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerindeki gibidir.

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

28.09.2016 tarihi itibari ile Esenyurt İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

21 Ada, 102 No'lu Parsel Üzerinde:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 106 no'lu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 100,27 m²'lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih: 07.08.1997 - Bitiş Tarih: 07.08.1997) (07.08.1997 tarih ve 6768 yevmiye ile)

21 Ada, 103 No'lu Parsel Üzerinde:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- 106 no'lu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 207,66 m²'lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih: 07.08.1997 - Bitiş Tarih: 07.08.1997) (07.08.1997 tarih ve 6768 yevmiye ile)

21 Ada, 110 No'lu Parsel Üzerinde:**Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- 102 no'lu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih: 07.08.1997 - Bitiş Tarih: 07.08.1997) (07.08.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 103 no'lu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih: 07.08.1997 - Bitiş Tarih: 07.08.1997) (07.08.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 101 no'lu parselden bu parsel malikinin krokisinde gösterildiği gibi 541,02 m²'lik kısımda geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih: 07.08.1997 - Bitiş Tarih: 07.08.1997) (07.08.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 101 ve 104 nolu parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 876,14 m²'lik kısımda geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih: 07.08.1997 - Bitiş Tarih: 07.08.1997) (07.08.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 104 ve 105 parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 541,02 m²'lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih: 07.08.1997 - Bitiş Tarih: 07.08.1997) (07.08.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 104 no'lu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih: 07.08.1997 - Bitiş Tarih: 07.08.1997) (07.08.1997 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 104 no'lu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih: 07.08.1998 - Bitiş Tarih: 07.08.1998) (07.08.1998 tarih ve 6768 yevmiye no ile)
- 21 ada, 101 no'lu taşınmazın 1.201 m² miktarlı kısmından haritasında gösterildiği şekilde bu parsel lehine geçit hakkı vardır. (Başlama Tarih: 24.03.2006 - Bitiş Tarih: 24.03.2006) (24.03.2006 tarih ve 5140 yevmiye no ile)
- Bu taşınmazın aleyhine 1.201 m² miktarlı kısmından haritada gösterildiği şekilde 21 ada 105 parsel lehine geçit hakkı vardır. (Başlama Tarih: 24.03.2006 - Bitiş Tarih: 24.03.2006) (24.06.2006 tarih ve 5140 yevmiye no ile)
- CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. 6.074.000,-YTL bedelle üst hakkı tesisi vaadi. (Başlama Tarih: 06.02.2007 - Bitiş Tarih: 06.02.2007) (06.02.2007 tarih ve 1608 yevmiye no ile)
- CURA/GGP Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. 6.074.000,-YTL bedelle üst hakkı tesisi vaadi. (Başlama Tarih: 06.02.2007 - Bitiş Tarih: 06.02.2007) (06.02.2007 tarih ve 1609 yevmiye no ile)
- Müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst (inşaat) Hakkı" tescil edilmiştir. (Yüzölçümü 62.343,69 m², Başlangıç Tarihi: 19.06.2009 Süre: 72 Yıl) (Lehdar: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi) (19.06.2009 tarih ve 16262 yevmiye no ile)
- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar 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) (Başlama Tarih: 13.05.2015, Bitiş Tarih: 18.06.2081 – Süre 65 Yıl 13 Ay 28 Gün) (Lehdar: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi) (25.05.2015 tarih ve 34019 yevmiye no ile)

- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar 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) (Lehdar: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi) (25.05.2015 tarih ve 34019 yevmiye no ile)
- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar 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) (Lehdar: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi) (25.05.2015 tarih ve 34019 yevmiye no ile)
- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar 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) (Lehdar: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi) (25.05.2015 tarih ve 34019 yevmiye no ile)
- Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar 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) (Lehdar: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi) (25.05.2015 tarih ve 34019 yevmiye no ile)
- Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar 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) (Lehdar: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi) (25.05.2015 tarih ve 34019 yevmiye no ile)
- Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar 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) (Lehdar: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi) (25.05.2015 tarih ve 34019 yevmiye no ile)
- Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar 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) (Lehdar: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi) (25.05.2015 tarih ve 34019 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü:

- 19.06.2009 tarih 16262 yevmiye nolu bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı tadil edilmiştir. (14.01.2011 tarih ve 1325 yevmiye no ile)
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine 2924 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme. (04.11.2011 tarih ve 34784 yevmiye no ile)
- 19.06.2009 tarih 16262 yevmiye nolu bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı tadil edilmiştir. (18.03.2014 tarih ve 15596 yevmiye no ile)
- 19.06.2009 tarih 16262 yevmiye nolu bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı tadil edilmiştir. (05.11.2014 tarih ve 61382 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL'den kira şerhi bulunmaktadır. (Lehdar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.) (06.06.2007 tarih ve 8620 yevmiye no ile)
- Ön Alım Hakkı: Beşiktaş 4. Noterliği'nin 13.01.2011 tarih 1091 sayılı Noter Sözleşmesi bulunmaktadır. (Lehdar: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi) (Başlatma Tarih: 18.01.2011, Süre: 10 yıl) (18.01.2011 tarih ve 1660 yevmiye no ile)

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan; üst hakkı ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun "Kamulaştırmada önce yapılacak işlemler ve idari şerh" başlıklı 7. maddesi; "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. Şerh tarihinden itibaren iki yıl içerisinde 13 üncü maddeye göre tebligata başlanılmamış ise bu şerh sicilden silinir." şeklindedir.

21 ada, 110 no'lu parsel üzerinde bulunan "İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme."nin; değerlemeye konu taşınmazın; Avcılar-Beylikdüzü TÜYAP Arası Yol Rehabilitasyon ve metrobüs hattı projesi kapsamında 60,77 m²'lik kısmı için konulduğu bilgileri İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden şifahen öğrenilmiştir. Ancak söz konusu kamulaştırma şerhinin İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından mal sahibine; 2 yıl içerisinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun "Tebliğat" başlıklı 13. maddesine göre bildirilmediği şifahen öğrenilmiştir. Söz konusu şerhin resen sicilden silinmesi uygun olacaktır. Bu nedenle kamulaştırma şerhinin değerlemeye konu taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmadığı anlaşılmıştır.

4721 Sayılı Türk Madeni Kanun'un "Sözleşmeden doğan önalım hakkı" başlıklı 735. maddesi; "Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır. Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer. Yasal önalım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan önalım hakkında da uygulanır." şeklindedir.

21 ada, 110 no'lu 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 ve 1091 sayılı "Düzenlenme Şeklinde Ön Alım Sözleşmesi" esas alınarak konulmuştur. Sözleşmede geçen hak sahibinin ön alım hakkı başlıkları aşağıdaki gibidir.

- Malik (İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) taşınmazları 3. kişilere 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 Bedel'in kabulüne ilişkin olarak Malik'e yapılacak bildirimin, malike tebliğini takip eden 30 gün içinde; taraflar satış işlemini tamamlayacaklar ve hak sahibi önerilen bedeli malike ödeyecektir.
- Sözü edilen 30 günlük sürenin sonuna kadar hak sahibi tarafından yazılı olarak cevap verilmemesi, hak sahibinin 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 onalım hakkını kullanabilecek ve taşınmazı üçüncü kişiye satılan bedel ve koşullarla sözü edilen üçüncü kişiden satın alabilecektir.

Sözleşme maddelerinden de anlaşılacağı üzere; konu şerh sözleşme gereği kısıtlılık sağlamamaktadır. Bu nedenle ön alım şerhinin değerlemeye konu taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan geçme ve geçit hakları; taşınmazların halka açık ticari amaçlı kullanımı nedeniyle tasarrufunu kısıtlamadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeye konu 21 ada 110 no'lu parselin çıplak mülkiyet niteliği "arsa"dır. Ancak parsel üzerinde üst hakkına konu Marmarapark Alışveriş Merkezi bulunmakta olup, üst hakkı mülkiyetinde taşınmazın niteliği "6 ve 7 katlı 2 adet betonarme mağaza binası ve arsası" şeklindedir. 21 ada, 110 no'lu parselin çıplak mülkiyeti yani "arsa" değerlemeye konu olduğundan ve çıplak mülkiyet sahibi arsa üzerinden gelir elde ettiğinden; taşınmazın çıplak mülkiyeti olan "arsa" olan niteliği ile fiili kullanım şekli uyumludur.

Değerlemeye konu; 21 ada, 102 no'lu 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 nedenlerden dolayı niteliği "trafo yeri" olarak belirtilmiştir.

Taşınmazların tapudaki çıplak mülkiyet niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar ve araziler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Esenyurt Belediye Başkanlığı Plan ve Projeler Müdürlüğü'nün 04.10.2016 tarih ve 58023703/414-96551 sayılı imar durumu yazısına göre; rapor konusu taşınmazların; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2013 tarih ve 1854 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı'nda kaldıkları ve yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir. 21 ada, 102 no'lu parsel; **"kısmen trafo alanı, kısmen yol ve kısmen park alanı"**, 21 ada, 103 no'lu parsel; **"Yol"**, 21 ada, 110 no'lu parsel ise; **"T7 Rumuzlu Ticaret ve Hizmet Alanı ve kısmen park alanı"** içerisinde kalmaktadır.

Ancak; Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibarı ile değerlendirme konusu taşınmazlardan 21 ada, 110 no'lu (eski 101, 105, 106 ve 107 no'lu parseller) parseli ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarihli, 2014/613 esas no'lu ve 2015/1476 karar no'lu kararında; Esenyurt ilçesi, Güzeyurt Mahallesi, 24D-4b pafta, 21 ada, 101, 105, 106, 107 (yeni 110 no'lu 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'nın onaylanması yolundaki 21.05.2013 günlü 69 sayılı Esenyurt Belediye Meclisi Kararı'nın, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2013 tarihli, 1854 sayılı kararının ve 1/1000 ölçekli söz konusu uygulama imar planının dayanağı olan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2013 tarihli, 639 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planının 13.06.2008 gün ve 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 verilmiştir.

- T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 28.09.2015 tarihli, 2014/700 esas no'lu ve 2015/1823 karar no'lu kararında; 21.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt 5. Etap TEM Güneyi Uygulama İmar Planı ile dayanağı olan 12.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı'nın, müvekkilinin mülkiyetinde bulunan Esenyurt ilçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24D-4b pafta, 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 olarak belirlenmesinin hukuka aykırı olduğu, üzerinde bulunan yapının ortasından yol geçirilmesinin planların bölge incelenmeden hazırlandığının delili olduğu, düzenlenen teknik raporlar ile taşınmazın 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.

Dosyada incelenen kararlar; Esenyurt Belediye Başkanlığı Hukuk Servisi bölümünden teyit edilmiş olup, Esenyurt Belediye Başkanlığı; T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarihli, 2014/613 esas no'lu ve 2015/1476 karar no'lu 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 no'lu ve 2015/1823 karar no'lu karara itiraz için; Danıştay 6. Daire Başkanlığı'na 10.02.2016 tarihinde 2016/1203 sayılı temyiz davası açtığı, sürecin devam ettiği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

13.09.2013 tarih ve 1854 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi 5. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notları'na göre "T7 Rumuzlu Ticaret ve Hizmet Alanı" yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** 1,60
- Bu alanda turizm, spor, eğitim, sağlık, hastane ve hizmet tesisleri ile ticaret, inşaat malzemeleri ve ev gereçleri ile ilgili ticaret ve eğlence merkezleri yapılabilir.

Not: Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibarı ile değerlendirme konusu taşınmazlardan halihazırda üzerinde yapı bulunmayan 21 ada, 102 ve 103 no'lu parsellerin arşiv dosyalarının bulunmadığı öğrenilmiştir. Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibarı ile değerlendirme konusu taşınmazlardan 21 ada, 110 no'lu parsel için arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- A Blok'a ait; 06.03.2009 tarih ve 2009/33427 sayılı yenileme ruhsatı,
- B Blok'a ait; 06.03.2009 tarih ve 2009/33427 sayılı yenileme ruhsatı,
- İstinat duvarına ait; 21.01.2010 tarih ve 2009/33427 sayılı yenileme ruhsatı,
- A Blok'a ait; 28.01.2011 tarih ve 2011/2563 sayılı yenileme ruhsatı,
- B Blok'a ait; 28.01.2011 tarih ve 2011/2563 sayılı yenileme ruhsatı,
- İstinat duvarına ait; 28.01.2011 tarih ve 2011/2563 sayılı yenileme ruhsatı,
- A Blok'a ait; 21.03.2011 tarih ve 2011/5489 sayılı yenileme ruhsatı,
- B Blok'a ait; 21.03.2011 tarih ve 2011/5489 sayılı yenileme ruhsatı,
- İstinat duvarına ait; 21.03.2011 tarih ve 2011/5489 sayılı yenileme ruhsatı,
- İstinat duvarına ait; 28.06.2011 tarih ve 2011/15876 sayılı yenileme ruhsatı,
- A Blok'a ait; 31.10.2011 tarih ve 2011/26958 sayılı yenileme ruhsatı,
- B Blok'a ait; 31.10.2011 tarih ve 2011/26958 sayılı yenileme ruhsatı,
- A Blok'a ait; 10.09.2012 tarih ve 2012/18651 sayılı yenileme ruhsatı,
- B Blok'a ait; 10.09.2012 tarih ve 2012/18651 sayılı yenileme ruhsatı,
- A Blok'a ait; 17.10.2012 tarih ve 2012/23595 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- B Blok'a ait; 17.10.2012 tarih ve 2012/23595 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- C Blok'a (Kafeterya) ait; 25.04.2014 tarih ve 2014/11929 sayılı yapı kullanma izin belgesi,

bulunmaktadır.

Değerleme konusu 21 ada, 110 no'lu parsel ve üzerinde konumlanan yapılar için; yapı kullanma izin belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu taşınmazlardan 21 ada, 110 no'lu parsel hakkında açılan davalar ile ilgili bilgiler "4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ" başlığı altında ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır.

Davalar mal sahibi; İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından kazanılmış olup, temyiz dava süreci devam etmektedir. Değerlemeye konu 21 ada, 110 no'lu parsel üzerinde konumlanan yapıların yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Tüm bu nedenlerden dolayı, 21 ada, 110 no'lu parsel üzerinde bulunan yapıların yasal prosedürünün yerine getirildiği de dikkate alınarak; imar durumu hakkındaki belirsizlik değerlemede olumsuzluk yaratan bir durum olarak değerlendirilmemiştir.

Değerlemeye konu; 21 ada, 102 no'lu 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 nedenlerden dolayı niteliği "trafo yeri" olarak belirtilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsalar ve araziler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarihli, 2014/613 esas no'lu ve 2015/1476 karar no'lu kararında; Esenyurt ilçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24D-4b pafta, 21 ada, 101, 105, 106, 107 (yeni 110 no'lu 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'nın onaylanması yolundaki 21.05.2013 günlü 69 sayılı Esenyurt Belediye Meclisi Kararı'nın, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2013 tarihli, 1854 sayılı kararının ve 1/1000 ölçekli söz konusu uygulama imar planının dayanağı olan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2013 tarihli, 639 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planının 13.06.2008 gün ve 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 verilmiştir.
- T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi'nin 28.09.2015 tarihli, 2014/700 esas no'lu ve 2015/1823 karar no'lu kararında; 21.05.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt 5. Etap TEM Güneyi Uygulama İmar Planı ile dayanağı olan 12.04.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı'nın, müvekkilinin mülkiyetinde bulunan Esenyurt ilçesi, Güzelyurt Mahallesi, 24D-4b pafta, 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 olarak belirlenmesinin hukuka aykırı olduğu, üzerinde bulunan yapının ortasından yol geçirilmesinin planların bölge incelenmeden hazırlandığının delili olduğu, düzenlenen teknik raporlar ile taşınmazın 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 Belediye Başkanlığı; T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarihli, 2014/613 esas no'lu ve 2015/1476 karar no'lu 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 no'lu ve 2015/1823 karar no'lu karara itiraz için; Danıştay 6. Daire Başkanlığı'na 10.02.2016 tarihinde 2016/1203 sayılı temyiz davası açtığı, sürecin devam ettiği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

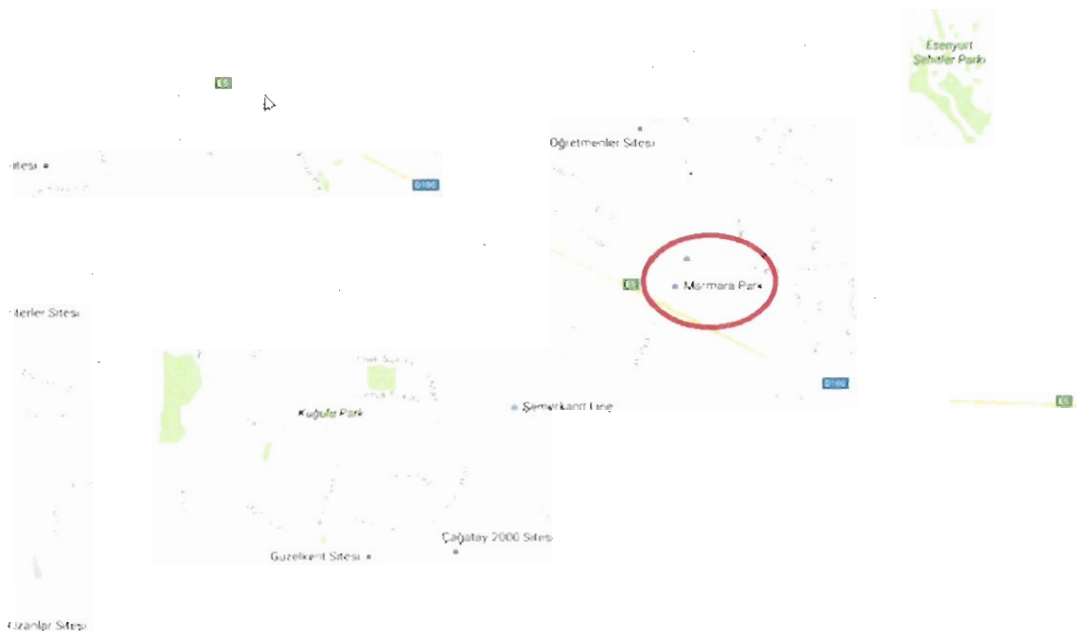
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Mevlana Mahallesi, Çelebi Mehmet Caddesi üzerinde, 33A kapı numaralı yerde bulunan Marmara Park AVM'nin konumlandığı 21 ada, 102, 103 ve 110 no'lu parsellerdir.

Değerleme konusu Marmara Park AVM'ye ulaşım İstanbul'un en önemli arterlerinden birisi olan D100 (E-5) Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir. Marmara Park AVM; D100 (E-5) Karayolu'nu Avcılar – Büyükçekmece istikametinde Beylikdüzü kavşağına gelmeden sağ taraftaki yan yol niteliğindeki Çelebi Mehmet Caddesi üzerinde sağ tarafta konumlanmaktadır.

Bitişğinde Real Hipermarket ve Bauhaus bulunan Marmara Park AVM'nin yakın çevresinde; Migros AVM, Koçtaş, Ataeli Sitesi, Ödül Konut Sitesi, Özgür Sitesi, Profesörler Sitesi gibi çok sayıda konut sitesi ve bloğu bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. PARSELLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

5.2.1. 21 ADA, 102 NO'LU PARSEL

- Değerlemeye konu parselin yüzölçümü **436,11 m²**'dir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Güneyde; D100 (E-5) Karayolu Kuzey Yanyolu bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu; 21 ada, 103 ve 110 no'lu parsellere bitişiktir.
- Az eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzeri; bahçe peyzajı ve Marmara Park AVM'ye girişi sağlayan asfalt ile kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.2.2. 21 ADA, 103 NO'LU PARSEL

- Değerlemeye konu parselin yüzölçümü **311,19 m²**'dir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Güneyde; D100 (E-5) Karayolu Kuzey Yanyolu bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu; 21 ada, 102 no'lu parsele bitişiktir.
- Az eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzeri; Marmara Park AVM'ye girişi sağlayan asfalt ile kaplıdır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.2.3. 21 ADA, 110 NO'LU PARSEL

- Değerlemeye konu parselin yüzölçümü **62.343,69 m²**'dir.
- Düzensiz çokgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- Güneyde; D100 (E-5) Karayolu Kuzey Yanyolu, kuzeyde ise; Yıldırım Beyazıt Caddesi bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu; 21 ada, 102 no'lu parsele bitişiktir.
- Az eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel üzeri; Marmara Park AVM bulunmaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

5.3. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 4
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	204.160,34 m ² (*)
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut (10 adet)
PARATONER	Mevcut (Faraday kafesi)
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Chiller grubu (9 Adet)
KLİMA SANTRALLERİ	Mevcut (25 adet)
ASANSÖR / YÜRÜYEN MERDİVEN	Mevcut (11 adet Asansör, 22 adet Yürüyen Merdiven)
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SICAK SU KAZANI	Mevcut (2 adet)
SU DEPOSU	Mevcut 3 adet (Toplam 1200 ton kapasiteli)
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
YANGIN TESİSATI	Sprinkler tesisatı, yangın alarmı, duman detektörleri, yangın dolapları ve yangın merdivenleri
OTOMASYON SİSTEMİ	Bina otomasyonu BMS sistemi ile sağlanmaktadır.
OTOPARK	1 kat kapalı otopark (A Blok – AVM) 7 kat yarı kapalı otopark (B Blok - Otopark) 2 kat kapalı otopark (C Blok – Plaza)
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu bağımsız taşınmaz satılabilir / kiralanabilir özelliğine sahiptirler.

(*) Değerlemeye konu blokların toplam kullanım alanları bilgileri; A Blok'a ait; 17.10.2012 tarih ve 2012/23595 sayılı yapı kullanma izin belgesi, B Blok'a ait; 17.10.2012 tarih ve 2012/23595 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve C Blok'a (Kafeterya) ait; 25.04.2014 tarih ve 2014/11929 sayılı yapı kullanma izin belgesinden edinilmiştir.

5.4. TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Marmara Park Alışveriş Merkezi; A, B ve C (kafeterya) Blok olmak üzere toplam 3 adet bloktan oluşmaktadır.
- A Blok; alışveriş merkezi, B Blok; otopark, C Blok ise; kafeterya olarak inşa edilmiştir.
- Ana gayrimenkulün dış cephesi kısmen granit mermer kaplı, kısmen alüminyum giydirme cephedir.
- A Blok'un katlara göre alan dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT ADI	KOTU	ALANI	KULLANIM ALANLARI
Zemin kat	+0.00	4.160,25	Depolar, ofisler, kantin, teknik ve ortak alanlar
1. normal kat	+5.07	9.867,50	Depolar, yönetim ofisi, teknik ve ortak alanlar
2. normal kat	+10.20	24.724,45	Mağaza, kiosk alanları, ATM, teknik ve ortak alanlar
3. normal kat	+15.40	24.044,28	Mağaza, kioks alanları, ATM, teknik ve ortak alanlar
4. normal kat	+20.60	23.511,31	Mağaza, kioks alanları, ATM, teknik ve ortak alanlar
5. normal kat	+25.80	23.647,70	Mağaza, kioks alanları, teknik ve ortak alanlar
Ara kat	+29.38	188,81	Teknik mahaller ve ortak alanlar
Çatı katı	+31.00	6.555,59	Mağaza, kioks alanları, teknik mahaller ve ortak alanlar
Ara kat	+36.01	188,92	Teknik ve ortak alanlar
TOPLAM		116.888,81	

- B Blok'un katlara göre alan dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT ADI	KOTU	ALANI	KULLANIM ALANLARI
1. bodrum kat	-1.75	5.441,37	Otopark, spor merkezi, teknik ve ortak alanlar
Zemin kat	+3.32	5.144,90	Otopark, depo, teknik ve ortak alanlar
1. normal kat	+6.79	10.265,73	Otopark, depo, oto yıkama, teknik ve ortak alanlar
2. normal kat	+10.26	10.020,93	Otopark, teknik ve ortak alanlar
3. normal kat	+13.73	10.385,83	Otopark, teknik ve ortak alanlar
4. normal kat	+17.20	9.934,94	Otopark, teknik ve ortak alanlar
5. normal kat	+20.67	9.931,50	Otopark, teknik ve ortak alanlar
6. normal kat	+24.14	9.941,33	Otopark, teknik ve ortak alanlar
TOPLAM		71.066,53	

- C Blok; Marmara Park A.V.M.'nin önünde yer alan meydan alanında bulunan 3 adet yeme içme alanından oluşmaktadır.
- A ve B blokta toplam; 22 adet depo, 25 adet kiosk, 20 adet ATM, 197 adet mağaza, sinema, spor merkezi ve oto yıkama yer almaktadır.
- C blokta; 5 adet ATM ve 3 adet yeme içme mekanı yer almaktadır.
- A Blok; 116.888,81 m² inşaat alanına ve 70.275,75 m² kiralanabilir alana, B Blok; 71.066,53 m² inşaat alanına ve 2.185,11 m² kiralanabilir alana, C Blok; 16.205 m² inşaat alanına ve 1.193,19 m² kiralanabilir alana sahip olup, Marmara Park Alışveriş Merkezi; toplam 204.160,34 m² inşaat alanına ve 73.654,05 m² kiralanabilir alana sahiptir.

5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı En Verimli ve En İyi Kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin mevcut kullanımları olan "**arsa ve arazi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 2. Çeyrek Raporu ve Yıl Değerlendirmesi" raporuna göre; 2008'de tüm dünyayı etkileyen ve halihazırda farklı bir evresini yaşadığımız olguda belki de en çok tartışılan unsurlardan biriside "İnşaat ile özelinde gayrimenkul" sektörü olmuştur. Konut ve buna bağlı finansal türevlerin yarattığı etkinin tüm dünyaya yayılması başta finans sektörü olmak üzere reel sektörü de olumsuz yönde etkilemiştir. Küresel krizde yara alan finans ve inşaat sektörleri toparlanma eğilimine girmiştir.

2014 sonrası hem gelişmiş ülkelerde devam eden düşük büyüme hızı, hem de gelişmekte olan ülkelerde küresel talep azlığına bağlı olarak büyüme kayıpları görülmüştür. Ardından emtia fiyatlarında başta küresel büyüme kaygıları ve arzın korunması nedeniyle yaşanan gelişmeler sorunları daha da artırmıştır. Ancak küresel anlamda yaşanan ekonomik ve diğer risklere rağmen 2016 yılı ikinci çeyrek dönem içerisinde açıklanan ilk dönem büyüme verileri irdelendiğinde inşaat sektörü açısından olumlu tablonun devam ettiğini söylemek mümkündür. Yüzde 4,8'lik gayrisafi yurtiçi hasıla büyüme oranına kıyasla yüzde 6,6'lık inşaat sektörü büyüme oranının gerçekleşmesi 2016 yılının devamı ve gayrimenkul sektörüne duyulan güveni artırmıştır.

Gayrimenkul yatırımlarında getiri maliyet yapılarının şekillenmesinde kredi riskinden kur riskine, faiz oranı riskinden politik/jeopolitik riske, faaliyet riskinden finansman riskine, yönetim riskinden satın alma gücü riskine kadar pek çok risk unsuru etkili olmaktadır. 2016 yılı 2. çeyrek dönem verileri incelendiğinde özellikle tüketici güven endeksi ve inşaat sektörü güven endeksi verilerinin olumlu anlamda geçen yılın aynı dönemine kıyasla ayrılmaktadır.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki, arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte olup, inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana baktığımızda gerek iç gerekse dış pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır. İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşıp, daha etkin bir finansman yönetimi yapmaları, talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır.

Diğer taraftan ilgili dönem içerisinde bireysel ve kurumsal gayrimenkul yatırım kararlarında etkin olan kur ve faiz oranı cephesindeki gelişmelerin de dikkatle izlenmesi gerekmektedir. Nisan-Haziran döneminde dolar kurunun 2,8954 TL olması ve geçmiş dönemlere kıyasla kurda yaşanan görece geri çekilme yatırım kararlarına olumlu yansırken, özellikle konut kredi maliyetlerinin aylık % 1,15 - % 1,20 bandında olması ve burada beklenen azalmanın olmaması ise yatırım tercihleri açısından olumsuzluk yaratmıştır. Buna rağmen, 2016 yılı 2. çeyrek dönem itibarıyla gelinen noktada bankacılık sektörü tarafından kullanılan toplam konut kredisi hacmi geçen yıla göre %10 oranında artış göstermiştir ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %0,5'in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmektedir. Bu noktada konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği de mutlak şekilde söylenebilir.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık 1.000.000 adet civarında konut el değiştirmekte olup, yıllık 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı % 60,9 iken 2013 yılında ise oran % 61 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olmuştur. Yıllık artış hızı ise binde 13,4 olarak gerçekleşmiştir. 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi % 67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir. Bu bağlamda nüfus artışından kaynaklı doğal bir konut talebinin olduğu gözden kaçmamalıdır.

Türk konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemekle birlikte, gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

15 Temmuz sürecinin; alınan ve alınacak tedbirler sayesinde Türkiye ekonomisine etkilerinin tahmin edilenden daha sınırlı olacağı beklenmektedir. Bu süreçten sonra alınan ekonomik tedbirler sayesinde; finansal piyasalar makul dalgalanma göstermiştir. Orta vadede inşaat ve konut sektörünün olumsuz etkilere karşı dayanıklılığının artması amacı ile sektöre özel teşvik programlarının uygulanması hem istihdama hem de tüm ekonomiye olumlu etkide bulunacağı düşünülmektedir.

Türkiye için; inşaat ve konut sektörü lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edeceği düşünülmektedir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında ve dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri; 2016 yılı 4. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %27,7 azalışla 87,7 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2016 yılı 4. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre % 28,2 azalışla 92,8 olarak ölçülmüştür.

Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi 2016 yılı 4. çeyrek döneminde, geçen çeyrek dönemine göre; bankalar ve finansal kurumlar için % 33,9 azalışla 77,6 (kısmen kötümser), gayrimenkul danışmanları için % 25,8 azalışla 93,5 (kısmen kötümser), gayrimenkul değerlendirme uzmanları için % 6,9 azalışla 90,3 (kısmen kötümser), gayrimenkul geliştiricileri için ise; % 29,5 azalışla 90,8 (kısmen kötümser) olarak ölçülmüştür.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ESENYURT İLÇESİ

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 sınırlıdır. Arazi az engebeli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

Esenyurt İlçesi; doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında TEM Otoyolu – D100 (E-5) Bağlantı Yolu, Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde TEM Otoyolu, güneyinde D100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. D100 (E-5) karayolu ve TEM Otoyolu’nu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır.

İlçede sanayi önemli yer tutmaktadır. İlçe sınırları içerisinde; Evren 1. Oto Sanayi Sitesi, Evren 2. Oto Sanayi Sitesi, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isiso Sanayi Sitesi ve Mimsan Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin arttırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 20 olan Mahalle sayısı 43’e çıkartılmıştır.

Esenyurtun en büyük mahallesi olan İstiklal Mahallesi, İstiklal, Battal Gazi ve Şehitler Mahallesi olarak üçe ayrılmış.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi’ne (ADNKS) göre nüfusu 742.810 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK ARSALAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık parsellere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde bulunan, E-5 Karayolu'na cepheli, "Ticaret + Hizmet Alanı" lejandına ve "Emsal: 2" yapılaşma hakkına sahip, 53.000 m² yüzölçümlü arsa; 60.000.000,-USD (~ 210.460.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 1.130,-USD / ~ 3.970,-TL)
Derya Gayrimenkul: 0212 421 04 21
- 2) Esenyurt Güzelyurt Mahallesi'nde bulunan, E-5 Karayolu'na cepheli, "Ticaret + Hizmet Alanı" lejandına ve "Emsal: 2," yapılaşma hakkına sahip, 48.000 m² yüzölçümlü arsa; 65.000.000,-USD (~ 228.000.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 1.355,-USD / ~ 4.750,-TL)
Risestambul: 0212 883 74 73
- 3) Esenyurt Cumhuriyet Mahallesi'nde bulunan, E-5 Karayolu'na yakın konumda yer alan, "Ticaret + Konut Alanı" lejandına ve "Emsal: 2,4" yapılaşma hakkına sahip, 11.000 m² yüzölçümlü arsa; 7.500.000,-USD (~ 26.310.000,-TL) bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 680,-USD / ~ 2.390,-TL)
Pyramid Real Estate: 0212 500 44 88
- 4) Esenyurt Piri Reis Mahallesi'nde bulunan, E-5 Karayolu'na yakın konumda yer alan, "Konut Alanı" lejandına ve "Emsal: 1,2" yapılaşma hakkına sahip, 9.449 m² yüzölçümlü arsa; 20.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.115,-TL)
Konut Market Emlak: 0553 500 30 70
- 5) Esenyurt Belediyesi Emlak Servisi'nde yapılan araştırmalarda rapora konu taşınmazlardan 21 ada, 102 ve 103 no'lu parsellerin 2016 yılı m² rayiç birim bedelinin 1.400,-TL olduğu şifahen öğrenilmiştir.

Not: 23.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5077 TL'dir.

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları,
- Çevrenin yüksek ticaret potansiyeli,
- 21 ada, 110 no'lu parsel üzerinde alışveriş merkezi bulunuyor olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- 21 ada, 102 ve 103 no'lu parsellerin kamusal alan (trafo alanı, yol ve park) içerisinde kalması
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemi kullanılır. Bu yöntemin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

7.1.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Bu yöntemde kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi; yayınlanan müzayede sonuçları ve benzer mal varlıklarının ticaretini düzenli olarak gerçekleştiren firmaların bildirdiği işlemlerdir. Emsal karşılaştırma yaklaşımında, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalı veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır.

7.1.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, hasıla veya iskonto oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazlardan 21 ada, 110 no'lu parselin çıplak mülkiyeti ile 21 ada, 102 ve 103 no'lu parsellerin tam mülkiyetlerinin toplam pazar değerinin tespitinde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi**, 21 ada, 220 no'lu parselin çıplak mülkiyetinin pazar değerinin tespitinde ise ayrıca; **gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

21 ada, 110 no'lu parselin çıplak mülkiyeti arsa olup, üzerinde üst hakkı mülkiyetli "6 ve 7 katlı 2 adet betonarme mağaza binası ve arsası" şeklindedir. Değerlemede 21 ada, 110 no'lu parselin çıplak mülkiyetine değer takdir edilmiş olması ve 21 ada, 102 ve 103 no'lu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu 21 ada, 102 ve 103 no'lu parseller; Marmara Park Alışveriş Merkezi'nin bitişiğinde ve alışveriş merkezine girişi sağlayan yol üzerinde kullanılmaktadır. Mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak 21 ada, 102 ve 103 no'lu parsellerin m² birim pazar değerlerinin; parsellerin 2016 yılı m² rayiç birim bedeli olan 1.400,-TL olarak alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Emsaller; değerlemeye konu, üzerinde Marmara Park Alışveriş Merkezi'nin bulunduğu, 21 ada 110 no'lu parselin çıplak mülkiyeti için; konum, imar durumu, fiziksel özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Her ne kadar değerlemeye konu 21 ada, 110 no'lu parselin imar durumunda belirsizlik olsa da, parselin üzerinde bulunan Marmara Park Alışveriş Merkezi'nin tüm yasal izinlerinin alınmış olmasından dolayı değerlemede bu durum göz ardı edilmiştir.

21 ada, 110 no'lu parsel üzerinde halihazırda Marmara Park Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Emsal parseller ise boş durumdadırlar. Değerlemeye konu 21 ada, 110 no'lu parsel; bu bakımdan emsallere göre daha avantajlıdır. Ancak değerlemeye konu taşınmaz üst hakkına konu olduğu için gelir elde etme anlamında emsale konu parsellere kıyasla daha dezavantajlıdır. Her iki durum da aşağıdaki emsal analizi tablosundaki "Fiziksel Özellikler" başlığında olumlu ve olumsuz etken olarak dikkate alınmış olup, parselin m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

21 ADA 110 NO'LU PARSELİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyüklik	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	3.970	15%	-25%	0%	-5%	-20%	2.580
Emsal 2	4.750	5%	-25%	0%	-5%	-20%	2.615
Emsal 3	2.390	40%	-20%	0%	-20%	-15%	2.030
Emsal 4	2.115	15%	15%	0%	-20%	-10%	2.115
Ortalama							2.335

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların m² pazar değeri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PARSELLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
21	102	436,11	1.400	610.000
21	103	311,19	1.400	435.000
21	110	62.343,69	2.335	145.575.000
				146.620.000

8.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerleme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

8.2.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Değerlemeye konu taşınmazlardan 21 ada, 110 no'lu parselin çıplak mülkiyetinin sahibi olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması, söz konusu taşınmazın çıplak mülkiyetinden, tapu siciline işlenen; 19.06.2009 tarih ve 16262 yevmiye numarası ile şerh edilen ve daha sonra 14.01.2011 tarih ve 1325 yevmiye no ile, 18.03.2014 tarih ve 15596 yevmiye no ile ve 05.11.2014 tarih ve 61382 yevmiye no ile 3 kez tadil edilen üst hakkı sözleşmesine göre gelir elde etmektedir.
- Üst hakkı sahibinin çıplak mülkiyet sahibine ödediği üst hakkı bedeli başlama tarihi 19.06.2009, bitiş tarihi ise 19.06.1081 tarihidir.
- Sözleşme gereği; üst hakkı sahibi çıplak mülkiyet sahibine üst hakkı başlangıç tarihinden itibaren; 1. ila 10. yıllar arasında 2.500.000,-USD, 11. ila 20. yıllar arasında 3.000.000,-USD, 21. ila 30. yıllar arasında 3.500.000,-USD, 31. ila 40. yıllar arasında 4.000.000,-USD, 41. ila 50. yıllar arasında 5.000.000,-USD, 51. ila 60. yıllar arasında 6.000.000,-USD ve 61. ila 72. yıllar arasında 7.000.000,-USD sabit (asgari) kira ödemesi gerekmektedir.
- Ayrıca her yıl üst hakkı sahibi çıplak mülkiyet sahibine asgari 400.000,-USD ciro geliri ödemekle yükümlüdür.
- Sözleşme gereği değerlemeye konu 21 ada, 110 no'lu parselin çıplak mülkiyetinin emlak vergisi üst hakkı sahibi tarafından ödeneğinden değerlemede gider olarak yansıtılmamıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerleme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Risksiz getiri oranı, projeksiyon süre bitim yılı esas alınarak belirlenmiş olup, 14.04.2026 vadeli USD para cinsinden getiri oranı % 5,41'dir. Pazar riski; kur, ekonomik, politik, jeopolitik, piyasa ve finansal riskler gibi risk bileşenlerinden oluşmaktadır. Rasyonel bir yatırımcının risk primi olarak risksiz getiri oranına yakın bir oranda risk primi alacağı kabul edilmiş olup, nominal iskonto oranının % 10,50 olarak alınması uygun görülmüştür.

8.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın toplam hasılatının bugünkü finansal değeri **~ 120.9100.000,-TL (34.470.585,-USD)** olarak bulunmuştur.

Not: 23.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5077 TL'dir.

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazlardan 21 ada, 110 no'lu parselin çıplak mülkiyeti ile 21 ada, 102 ve 103 no'lu parsellerin tam mülkiyetlerinin emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri **146.620.000,-TL**, 21 ada, 110 no'lu parselin çıplak mülkiyetinin gelir indirgeme yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri ise **120.880.000,-TL**'dir.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir. Ayrıca 21 ada, 110 no'lu parselin üzerinde üst hakkına konu Marmara Park Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Üst hakkı dönemi azaldıkça gayrimenkulün değeri de artmış olacaktır. Ancak sahip olduğumuz veriler sadece üst hakkı sözleşmesinde yazan üst hakkı bitiş süresine kadar gelir anlaşması olduğundan bu durum mülkiyeti kısıtlı bir gayrimenkul gibi değerlendirmemize neden olmakta olup, gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile bulunan sonucun sağlıklı bir değeri yansıtmadığı düşünülmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu; Seri: VIII, No: 45 sayılı "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" in Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1 Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi bölümünün 5.11 maddesinde "Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar Değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.", 5.11.1. maddesinde ise "Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değerın takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır." yazmaktadır.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile bulunan pazar değerinin kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu 21 ada, 110 no'lu parselin çıplak mülkiyeti ile 21 ada, 102 ve 103 no'lu parsellerin tam mülkiyetlerinin toplam pazar değeri için **146.620.000,-TL (Yüzkırkaltıbinaltıyüzymibin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan 21 ada, 110 no'lu parselin çıplak mülkiyeti ile 21 ada, 102 ve 103 no'lu parsellerin tam mülkiyetlerinin toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	146.620.000	41.725.000	39.937.000

Not: 23.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,5140 TL ve 1,-EURO = 3,6713'dür.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 173.011.600,-TL'dir.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "arsa ve araziler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2016

(Değerleme tarihi: 22 Aralık 2016)

Saygılarımızla,



Alican KOÇALI
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İNA Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- İmar Durum Yazısı
- Düzenlenme Şeklinde Ön Alım Sözleşmesi
- 21 Ada, 110 No'lu Parsel Lehine Sonuçlanan Dava Belgeleri
- 21 Ada, 110 No'lu Parsel Üzerindeki Yapılara Ait Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri