



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 103 ve 21 Ada 110 Parselde
Konumlu “ARSA” Vasıflı, 21 Ada 102 Parselde Konumlu “TRAFO YERİ” Vasıflı”
Nitelikli Taşınmazların Üst Hakkına Sözleşmesinden Kaynaklı Üst Hakkı Kullanım
Değerinin Türk Lirası Cinsinden Tespiti Raporu



Özel 2023 - 1165

Aralık, 2023



Talep Sahibi	İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	15.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 1165
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada 103 ve 21 ada 110 parselde konumlu "ARSA" vasıflı, 21 ada 102 parselde konumlu "TRAFO YERİ" vasıflı" nitelikli taşınmazların üst hakkına sözleşmesinden kaynaklı üst hakkı kullanım değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Doksan Üç (93) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

***Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	13
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	13
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	13
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	14

***Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	14
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	24
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	25
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	25
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	26
5.1	Pazar Yaklaşımı	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	33
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	34
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
7.	SONUÇ	36
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
7.2	Nihai Değer Takdiri	36
8.	UYGUNLUK BEYANI	37
9.	RAPOR EKLERİ	37

*Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 - 1165 / 15.12.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Mevlana Mah. Çelebi Mehmet Caddesi Marmara Park AVM Esenyurt / İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Yakuplu Mahallesi, 21 ada 110 parselde konumlu “arsa” vasıflı, 21 ada 103 parselde konumlu “arsa” vasıflı, 21 ada 102 parselde konumlu “trafo yeri” vasıflı taşınmazlar Esenyurt/İSTANBUL
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Konu taşınmazlardan 21 ada 110 parsel üzerinde Marmara Park AVM bulunmaktadır, 21 ada 102 parsel ve 21 ada 103 parsel boş arsa durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	21 ada 110 parsel; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2013 tarihli ve 1854 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Esenyurt İlçesi TEM Güneyi 5.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen E=1.60 olmak üzere T7 lejantında (Ticaret ve Hizmet Alanlarıdır. KAKS: 1.60'dır. Bu alanda turizm, spor, eğitim, sağlık, hastane ve hizmet tesisleri ile ticaret inşaat malzemeleri ve ev gereçleri ile ilgili ticaret ve eğlence merkezleri yapılabilir), kısmen imar yolu, kısmen yapı yasaklı alan, kısmen trafo alanı, kısmen de park alanında, 21 ada 102 parsel; kısmen trafo alanı, kısmen yol, kısmen yapı yasaklı alan ve kısmen park alanında, 21 ada 103 parsel; yol alanında kalmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Aylık Kira Değeri</u>	8.000.000,00-TL/AY (Sekiz Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Aylık Piyasa Kira Değeri</u>	9.600.000,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Buğra Uğur YAP – SPK Lisans No: 408393 Doğukan TORUNLER – SPK Lisans No: 915831 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 01418

*Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme itibarıyla başlanmış 13.12.2023 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 15.12.2023 tarihinde Özel 2023 - 1165 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi Mahallesi, 21 ada 110 parselde konumlu “arsa” vasıflı, 21 ada 102 parselde konumlu “trafo yeri” vasıflı, 21 ada 103 parselde konumlu “arsa” vasıflı taşınmazların adil piyasa kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel pazar kira değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 05.10.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Doğukan TORUNLER ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖNOĞLU tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 01.11.2022 tarih Özel 2022 – 1139 sayılı, 915.000.000,00-TL tutarlı piyasa değer tespitine yönelik, 19.12.2022 tarih Özel 2022 – 1143 sayılı 5.000.000,00-TL tutarlı piyasa kira tespitine yönelik ve 20.06.2023 tarih Özel 2023 – 451 Sayılı, 1.298.000.000,00 – tutarlı piyasa değer tespitine yönelik toplam 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

*Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara’da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009’da “Kurul Listesine” alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara “gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Ödenmiş Sermayesi : 958.750.000,-TL
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı : % 37,31
Telefon : 0 850 724 23 50
E-Posta : info@isgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi Mahallesi, 21 ada 110 parselde konumlu “arsa” vasıflı, 21 ada 102 parselde konumlu “trafo yeri” vasıflı, 21 ada 103 parselde konumlu “arsa” vasıflı taşınmazların adil piyasa kira değerinin değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

*Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

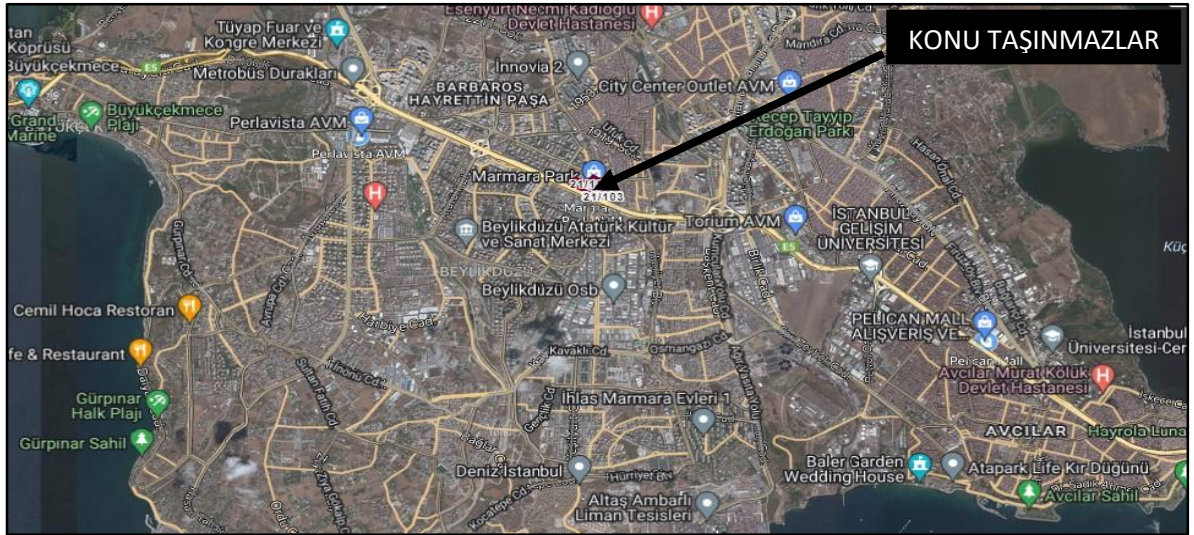
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada 110 parsel, 21 ada 102 parsel, 21 ada 103 parsel konumlandır.

Değerleme konusu taşınmazlar E5 karayolu üzerinde Beylikdüzü Mevkiinde Edirne istikametine ilerlerken sağ kolda konumlandır.

Taşınmazın yer aldığı bölge ticari olarak gelişmiş olup yakın çevrede genellikle ofis vb. şekilde kullanılan plazalar, iş merkezleri vb. yapılar bulunmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi üst düzeyde olup herhangi bir altyapı problemi bulunmamaktadır.



21 Ada 102 Parsel: Enlem: 41.0084 – Boylam: 28.6616

21 Ada 103 Parsel: Enlem: 41.0083 – Boylam: 28.6618

21 Ada 110 Parsel: Enlem: 41.0096 – Boylam: 28.6600

**Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.*

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL - ESENYURT
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: YAKUPLU MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: TABLO-1
ADA - PARSEL	: TABLO-1
YÜZÖLÇÜM	: TABLO-1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TABLO-1
TAŞINMAZ ID	: TABLO-1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: TABLO-1
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	TABLO-1
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) (MÜŞTEREK)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: TABLO-1

TABLO - 1								
Ada - Parsel	Taşınmaz ID	Cilt No	Sayfa No	Yüzölçüm (m2)	Nitelik	Edine Sebebi	Tarih	Yevmiye
21 - 102	19612865	13	1295	436,11	TRAFO YERİ	SATIŞ	28.06.2001	5598
21 - 103	19612110	13	1296	311,19	ARSA	SATIŞ	28.06.2001	5598
21 - 110	31785419	4	375	62343,69	ARSA	İFRAZ	6.08.2008	17599

3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden malikçe alınan Tapu Kayıt belgesinde göre rapora konu;

21 Ada 102 Parsel ve 21 Ada 103 Parsel numaralı taşınmazlar üzerinde;

İrtifaklar Hanesinde:

- A M:106 NOLU PARSEL MALİKİNİN HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 100.27 M² LİK KISIMDA BU PARSELDEN GEÇME HAKKI VARDIR. (Şablon: Geçit Hakkı)(T: 07-08-1997 00:00 – Y:6768)

21 Ada 103 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde;

İrtifaklar Hanesinde:

- M:106 NOLU PARSEL MALİKİNİN HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 207.66 M² LİK KISIMDA BU PARSELDEN GEÇME HAKKI VARDIR.(Şablon: Geçit Hakkı)(T: 07-08-1997 00:00 – Y:6768)

*Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

21 Ada 110 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

-19/06/2009 TARİH 16262 YEVMİYE NOLU BAĞIMSIZ SÜREKLİ NİTELİKTEKİ ÜST HAKKI TADİL EDİLMİŞTİR. (05.11.2014 tarih, 61382 yevmiye)

-19/06/2009 TARİH 16262 YEVMİYE NOLU BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ NİTELİKTEKİ ÜST HAKKI TADİL EDİLMİŞTİR. (18.03.2014 tarih, 15596 yevmiye)

-2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (04.11.2011 tarih, 34784 yevmiye)

-19/06/2009 TARİH 16262 YEVMİYE NOLU BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ NİTELİKTEKİ ÜST HAKKI TADİL EDİLMİŞTİR. (14.01.2011 tarih, 1325 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-TEDAŞ AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TLDEN KİRA ŞERHİ.06/06/2007 YEV:8620 (06.06.2007 tarih, 8620 yevmiye)

-Ön Alım Hakkı : BEŞİKTAŞ 4.NOTERLİĞİ nin 13/01/2011 tarih 1091 sayılı Noter Sözleşmesi (18.01.2011 tarih, 1660 yevmiye)

-Ön Alım Hakkı : (12.12.2017 tarih, 78902 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-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 (25.05.2015 tarih, 34019 yevmiye)

-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 (25.05.2015 tarih, 34019 yevmiye)

-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 (25.05.2015 tarih, 34019 yevmiye)

-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 (25.05.2015 tarih, 34019 yevmiye)

-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 (25.05.2015 tarih, 34019 yevmiye)

-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 , (25.05.2015 tarih, 34019 yevmiye)

-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 (25.05.2015 tarih, 34019 yevmiye)

-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 geçit hakkı (25.05.2015 tarih, 34019 yevmiye)

***Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

-Ç H:21 ADA 101 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN 1201 M² MİKTARLI KISMINDAN HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE BU PARSEL LEHİNE GEÇİT HAKKI VARDIR. (24.03.2006 tarih, 5140 yevmiye)

-Ç H: BU TAŞINMAZIN ALEYHİNE 1201 M² MİKTARLI KISMINDAN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 21 ADA 105 PARSEL LEHİNE GEÇİT HAKKI. (24.03.2006 tarih, 5140 yevmiye)

-B H:104 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (07.08.1998 tarih, 6768 yevmiye)

-A H:101 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ GİBİ 541.02M²LİK KISIMDA GEÇME HAKKI VARDIR. (07.08.1997 tarih, 6768 yevmiye)

-C M:101 VE 104 NOLU PARSELLER MALİKİNİN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 876.14 M²LİK KISIMDA GEÇME HAKKI VARDIR. (07.08.1997 tarih, 6768 yevmiye)

-A M:104 VE 105 PARSELLER MALİKİNİN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 541.02 M² LİK KISIMDA BU PARSELDEN GEÇME HAKKI VARDIR. (07.08.1997 tarih, 6768 yevmiye)

-B H:104 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (07.08.1997 tarih, 6768 yevmiye)

-B H:102 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR. (07.08.1997 tarih, 6768 yevmiye)

-C H:103 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR (07.08.1997 tarih, 6768 yevmiye) yevmiye) ***Taşınmazlar üzerinde yer alan irtifak, beyan ve şerhlerin kısıtlayıcı etkisi bulunmamaktadır. Söz konusu beyan ve şerhlerin GYO tebliğine göre uyumluluğu raporun 6.8 maddesinde belirtilmiştir.*

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde alım – satım işlemi olmamıştır. İmar 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.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

İmar durumu ile alakalı olarak belediye yetkilisinden alınan bilgiye göre ;

21 ada 110 parsel; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt İlçesi TEM Güneyi 5.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen E=1.60 olmak üzere T7 lejantında(Ticaret ve Hizmet Alanlarıdır. KAKS: 1.60'dır. Bu alanda turizm, spor, eğitim, sağlık, hastane ve hizmet tesisleri ile ticaret inşaat malzemeleri ve ev gereçleri ile ilgili ticaret ve eğlence merkezleri yapılabilir), kısmen imar yolu, kısmen yapı yasaklı alan, kısmen trafo alanı, kısmen de park alanında,

21 ada 102 parsel; kısmen trafo alanı, kısmen yol, kısmen yapı yasaklı alan ve kısmen park alanında,

21 ada 103 parsel; yol alanında kalmaktadır.

*Ayrıca parsellerden 21 ada 102 parsel numaralı taşınmaz trafo alanında kalmakta olup ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

Taşınmazlara ait güncel yazılı imar durum belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

**Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.*

***Talep sahibinden alınan bilgi doğrultusunda 21 ada 110 parselin İmar Planı iptali 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.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre 110 parsel tapu kaydında bulunan 2942 sayılı kanunun 7. Madde şerhinin, yol ve metrobüs projesi kapsamında 60,77 m²'lik kısmı için konulduğu öğrenilmiştir. Söz konusu maddenin konulduğu tarih üzerinden 2 yıl geçtikten sonra herhangi bir bildirim yapılmadığı için şerhin geçerliliği kalmamıştır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Rapora konu taşınmazdan 21 ada 110 parsel tapu kayıtlarında yer alan ön alım hakkı sözleşmesinde yer alan bilgilere göre,

** 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. Sözleşmelerin içeriğinden anlaşıldığı üzere ön alım sözleşmelerinin 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. (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;*

***Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

* 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 sözleşmelerinin taşınmazın devrine ilişkin engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Ayrıca taşınmaz tapu kaydı üzerinde 72 yıl süreli üst hakkı kaydı bulunmaktadır. Üst Hakkı kaydına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

* 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.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 21 ada 10 parsel için düzenlenmiş Ruhsatlar ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri aşağıda sunulmuştur;

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ											
	BLOK	VERİLİŞ NEDENİ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	ORTAK ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	YAPI KULLANMA İZNİ	17.11.2012	2012/23595	Mağaza	1	91.234,38	25.654,43	116.888,81	6	5A
2	B	YAPI KULLANMA İZNİ	17.10.2012	2012/23595	Mağaza-Otopark	1	3.667,62	67.398,91	71.066,53	7	3A
3	KAFETERYA	YAPI KULLANMA İZNİ	25.04.2014	2014/11927	Kafeterya	1	1.246,40	14.958,60	16.205,00	3	4A

RUHSATLAR											
SIRA NO	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	KULLANIM AMACI	BB. SAYISI	ALANI	ORTAK ALANI	TOPLAM ALAN	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A	YENİLEME	6.03.2009	2009/33427	Alışveriş Merkezi	200	90.259,97	25.065,53	115.325,50	6	5A
2	A	YENİLEME	28.01.2011	2011/2563	Alışveriş Merkezi	200	90.259,97	25.065,53	115.325,50	6	5A
3	A	YENİLEME	21.03.2011	2011/5489	Alışveriş Merkezi	200	90.259,97	25.065,53	115.325,50	6	5A
4	A	TADİLAT	31.10.211	2011/26958	Alışveriş Merkezi	224	92.558,34	24.365,45	116.923,79	6	5A
5	A	TADİLAT	10.09.2012	2012/18651	Alışveriş Merkezi	1	91.234,38	25.654,43	116.888,81	6	5A
6	B	YENİLEME	6.03.2009	2009/33427	Mağaza-Otopark	1	3.719,17	80.607,49	84.326,66	7	3A
7	B	YENİLEME	28.01.2011	2011/2563	Mağaza-Otopark	1	3.719,17	80.607,49	84.326,66	7	3A
8	B	YENİLEME	21.03.2011	2011/5489	Mağaza-Otopark	1	3.719,17	80.607,49	84.326,66	7	3A
9	B	TADİLAT	31.10.211	2011/26958	Mağaza-Otopark	2	3.673,27	77.456,19	81.129,46	7	3A
10	B	TADİLAT	10.09.2012	2012/18651	Mağaza-Otopark	1	3.667,62	67.398,91	71.066,53	7	3A
11	-	TADİLAT	16.09.2013	2013/17052	Kafeterya	1	1.143,40	15.061,60	16.205,00	3	4A
12	-	TADİLAT	8.10.2013	2013/20295	Kafeterya	1	1.143,40	15.061,60	16.205,00	3	4A
13	-	YENİLEME	21.01.2010	2009/33427	İstinat Duvarı	1		-	7.620,00	-	2A
14	-	-	28.01.2011	2011/5489	İstinat Duvarı	1		-	7.620,00	-	2A
15	-	-	21.03.2011	2011/5489	İstinat Duvarı	1		-	7.620,00	-	2A
16		TADİLAT	28.06.2011	2011/15876	İstinat Duvarı	1		-	7.620,00	-	2A

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

21 ada 110 parsel üzerinde yer alan Marmarapark AVM'nin yapı denetim işleri Büyükdere Caddesi No:34 Kat:4 Daire:10 Şişli/İSTANBUL açık adresinde konumlu taşınmazın yapı denetim işleri Sanat Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar "trafo yeri" ve "arsa" niteliklidir. Parseller üzerinde Marmara Park AVM binası bulunmaktadır. Taşınmazların yalnızca arsa üst hakkı kira değeri tespit edilmesi için rapor hazırlanmış olup farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlara ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

***Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz



iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır.

Esenyurt İlçesi hakkında: Esenyurt'un kurucu belediye başkanı Gürbüz Çapan'dır. Şu an belediye başkanlığı görevini Cumhuriyet Halk Partisi adayı olup seçilmiş Kemal Deniz Bozkurt sürdürmektedir. İlk yerleşim, Merkez Mahallesi'nde Köyiçi mevkiinde oluşmuştur. Bugün hala bu alanda bulunan çingenelerin yaşadığı ve yerleşmenin en yoğun özelliklerini taşıyan Çingene Mahallesi ilk yerleşmenin çekirdek alanlarından biridir. 1920-1938 yıllarında bölgeye gelen Romanya ve Bulgaristan göçmenlerinin ikamet ettiği Merkez Mahallesi'nin kuzey kesiminde bulunan göçmen mahallesi de yerleşmenin en eski bölgesidir. Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara Bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere mahallesi ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. İlçe batıda Büyükçekmece, kuzeyde Başakşehir, kuzeybatıda Arnavutköy, doğuda Avcılar, güneyde Beylikdüzü ilçeleriyle komşudur. Esenyurt'un yüzölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır. Belediye teşkilatının kurulmasıyla bölgenin gelişmesi hızlanmıştır. Nüfus bakımından İstanbul ve Türkiye'nin en büyük ilçesidir. Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 2015'te 20 olan mahalle sayısı 43'e çıkartılmıştır.

ESENYURT
Nüfus: 983.571
Esenyurt nüfusu 2022 yılına göre 983.571.
Bu nüfus, 503.189 erkek ve 480.382 kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: %51,16 erkek, %48,84 kadındır.

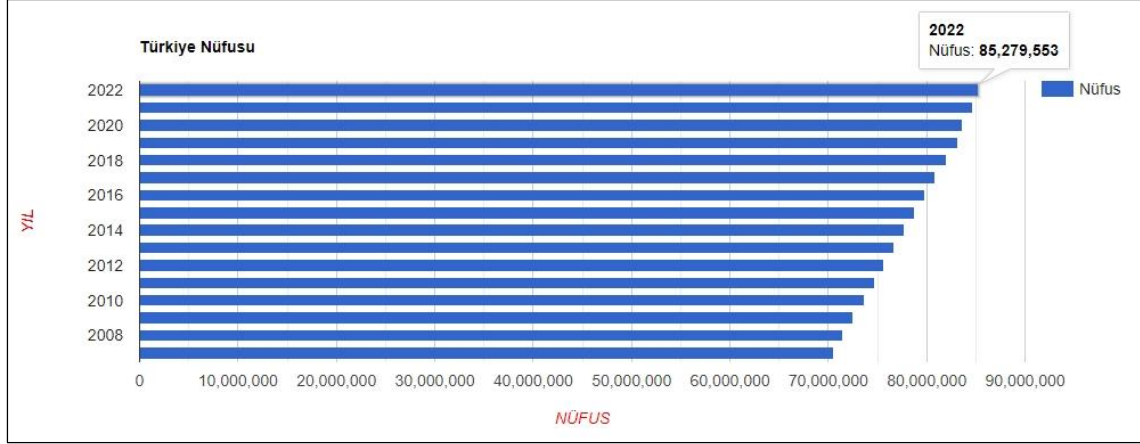
İSTANBUL
Nüfus: 15.907.951
± %0,42
İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 67.051 artmıştır.
İstanbul nüfusu 2022 yılına göre 15.907.951'dir.
Bu nüfus, 7.955.820 erkek ve 7.952.131 kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: %50,01 erkek, %49,99 kadındır.

*Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



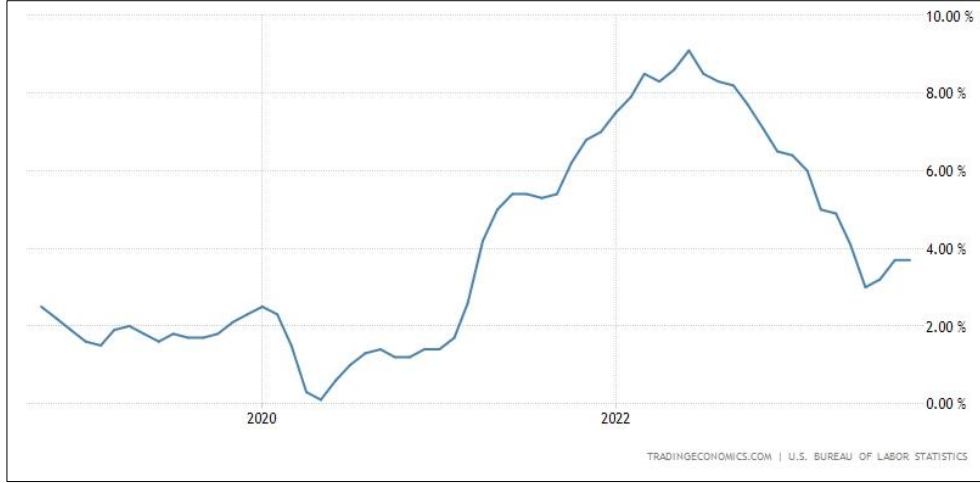
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



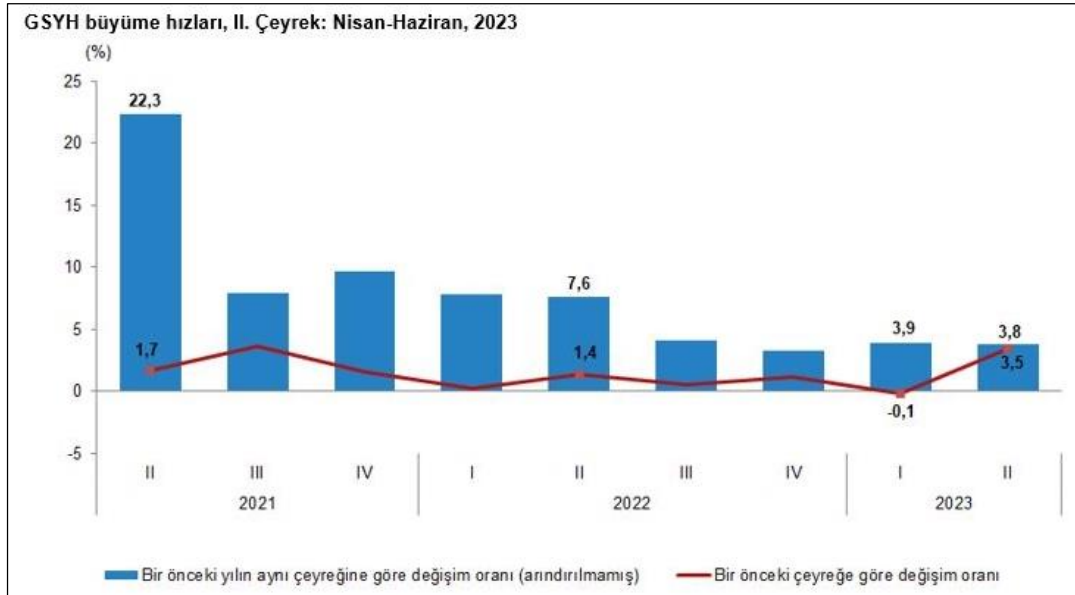
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %20,16 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,48 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %2,59 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %30,27 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %5,06, bir önceki yılın Aralık ayına göre %54,66, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,22 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,75 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)

*Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3.6 seviyesine gelmiştir.

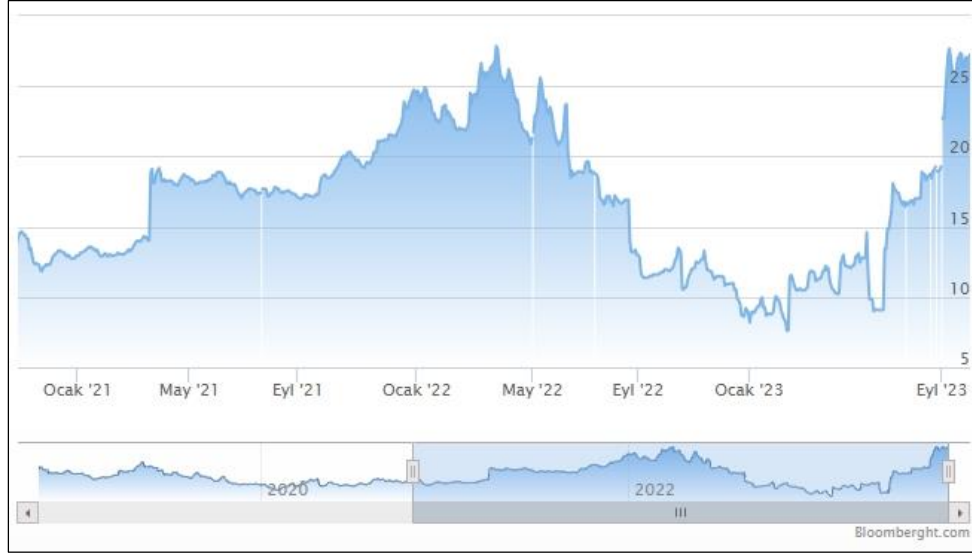
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



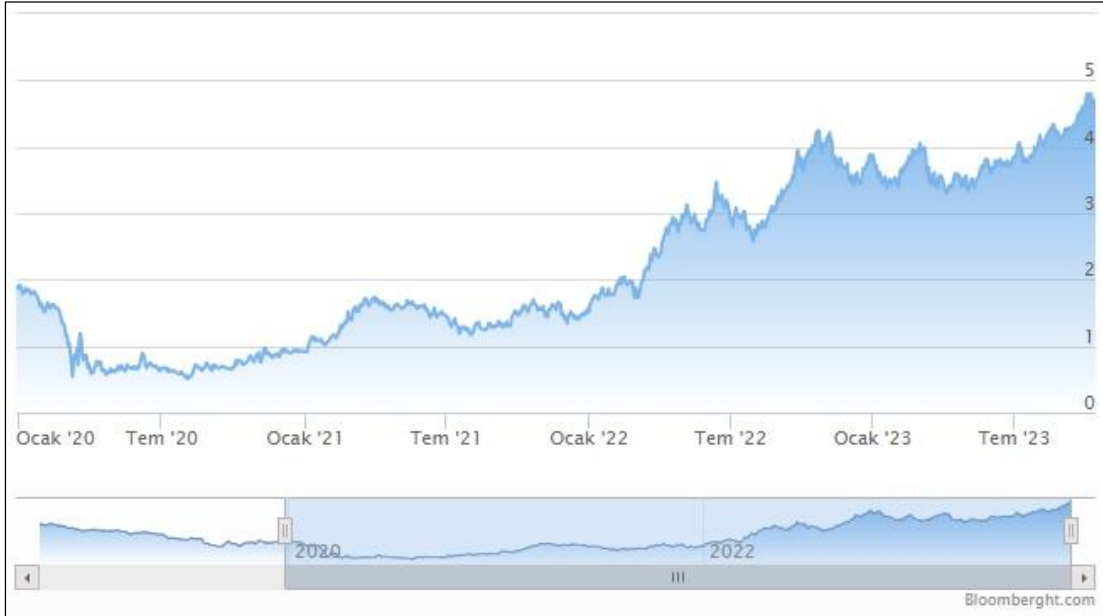
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %6,6, hizmetler %6,4, inşaat %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %5,1, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %3,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,3 ve tarım sektörü %1,2 arttı. Sanayi %2,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %1,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %3,5 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,0 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %60,7 artarak 5 trilyon 502 milyar 192 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 271 milyar 468 milyon olarak gerçekleşti. Net işletme artışı/karma gelir %31,0 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın ikinci çeyreğinde %25,3 iken, bu oran 2023 yılında %34,3 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %53,3 iken %43,8 oldu. (TÜİK)

*Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

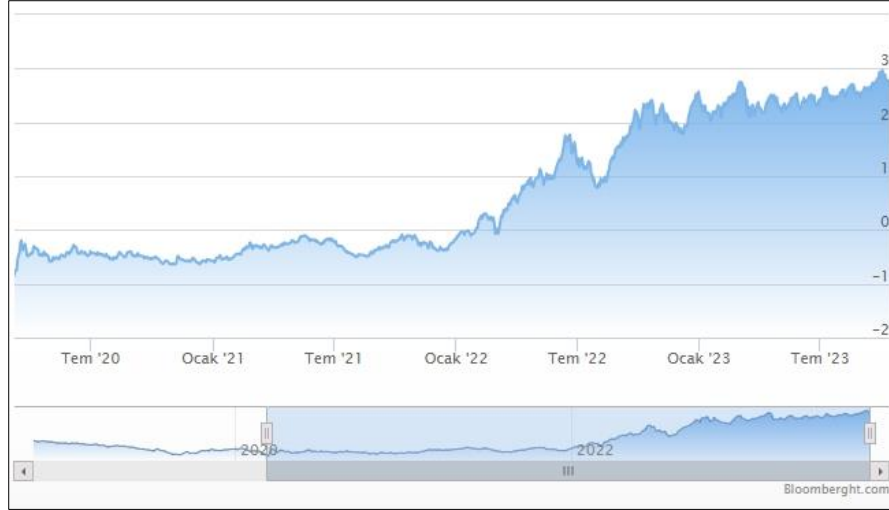


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle yaklaşık %27 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



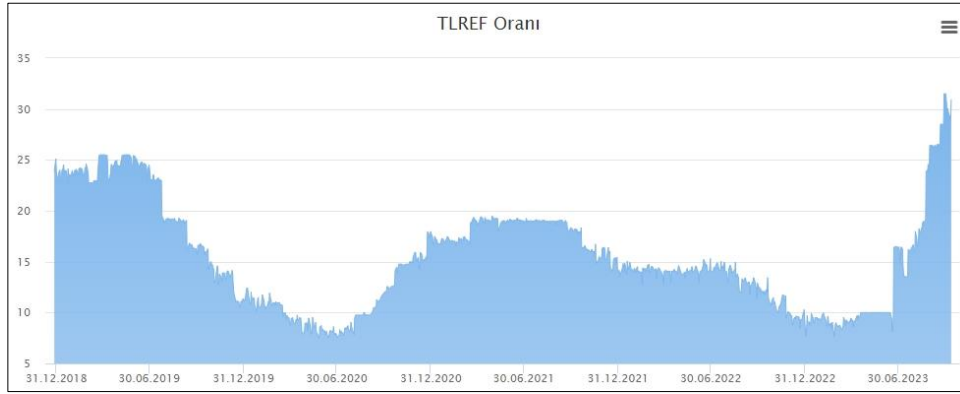
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %4,60 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

**Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.*

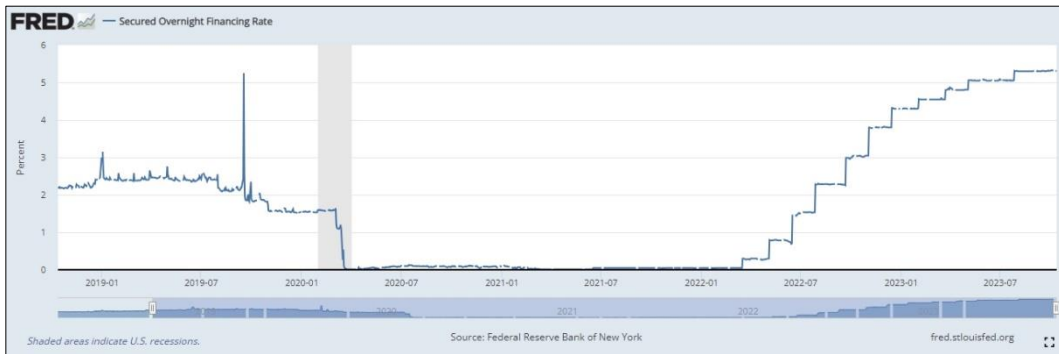


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



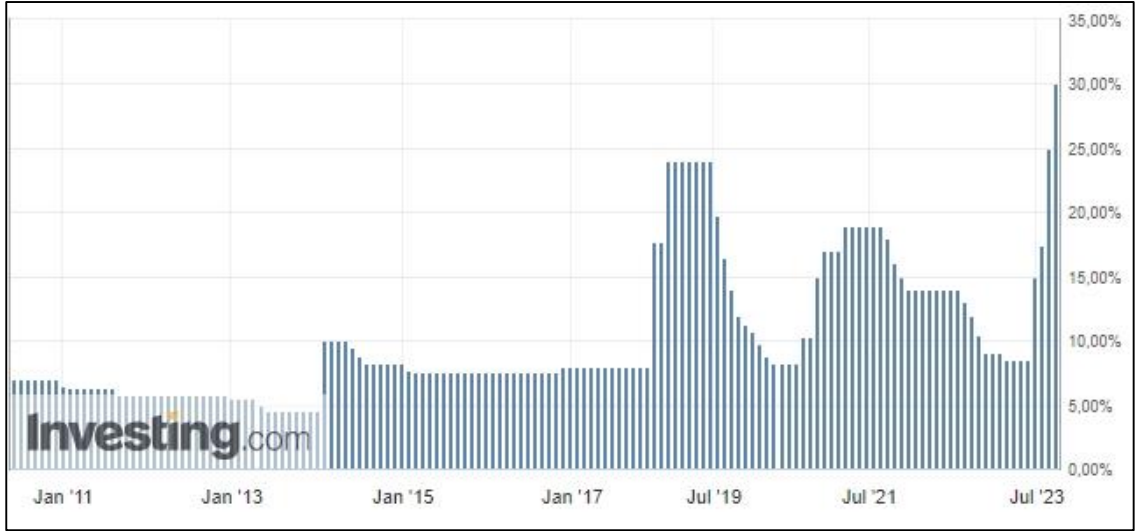
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %28,50 civarındadır.



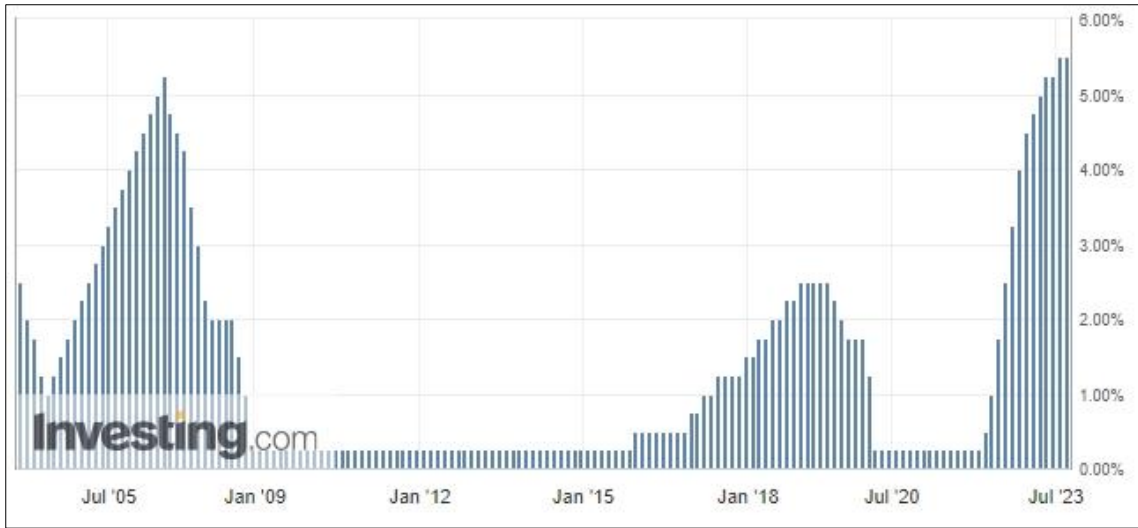
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibarı ile %5,30 seviyesine yükselmiştir.

***Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %30 seviyesine gelmiştir.

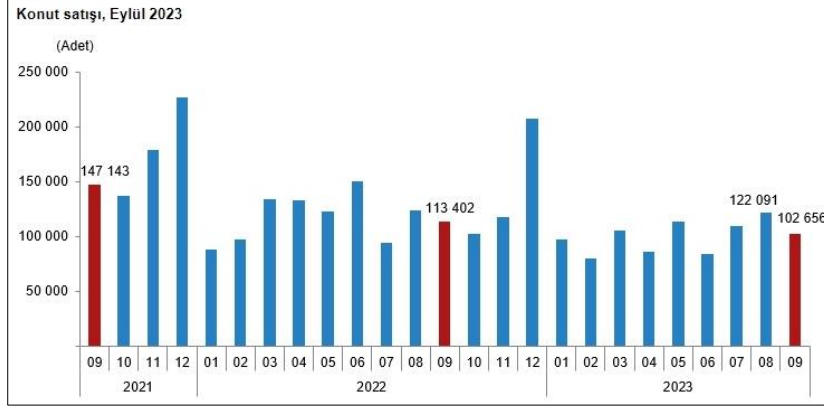


A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

*Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

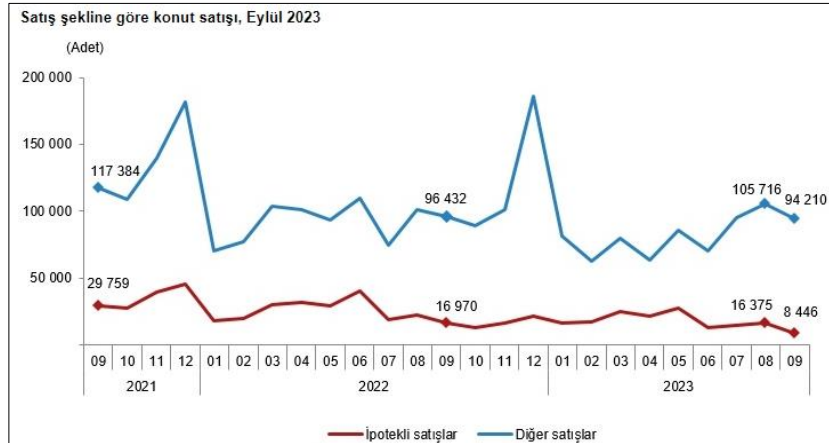
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkari ve 77 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



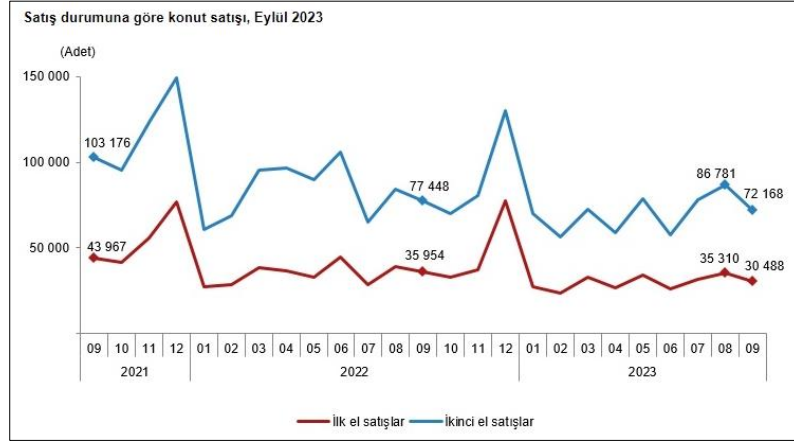
	Eylül			Ocak - Eylül		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İpotekli satış	8 446	16 970	-50,2	160 884	228 601	-29,6
Diğer satış	94 210	96 432	-2,3	739 190	828 592	-10,8
Satış durumuna göre toplam satış	102 656	113 402	-9,5	900 074	1 057 193	-14,9
İlk el satış	30 488	35 954	-15,2	268 597	312 118	-13,9
İkinci el satış	72 168	77 448	-6,8	631 477	745 075	-15,2

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Eylül ayındaki ipotekli satışların, bin 971'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 48 bin 865'i ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. (TÜİK)

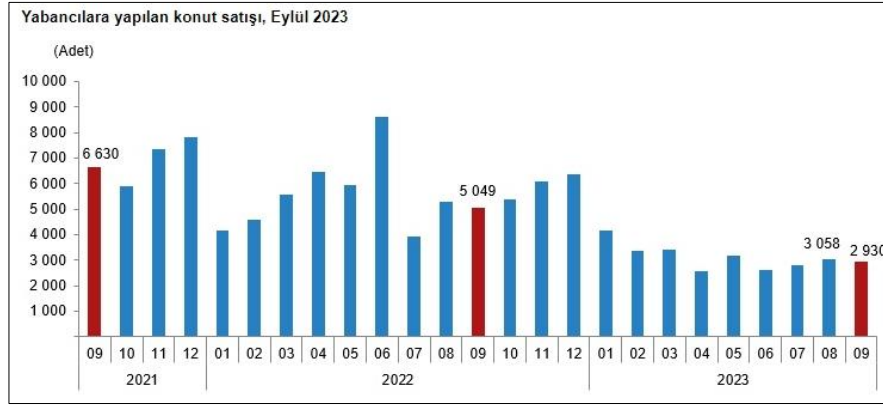


*Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

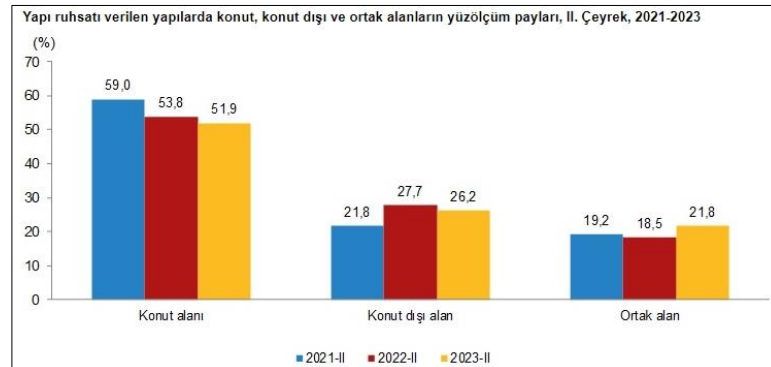
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 azalarak 30 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,9 azalışla 268 bin 597 olarak gerçekleşti. İkinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 38,6 milyon m² iken; bunun 20,0 milyon m²'si konut, 10,1 milyon m²'si konut dışı ve 8,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



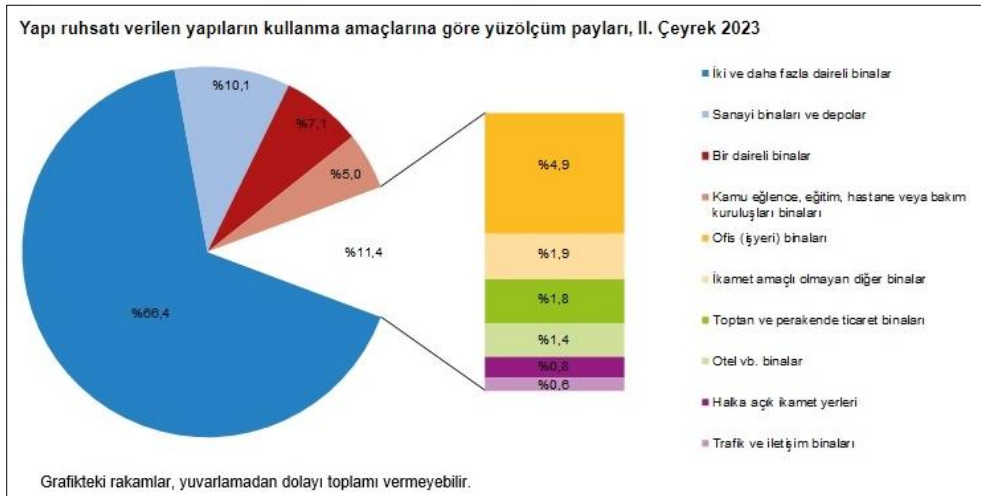
*Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



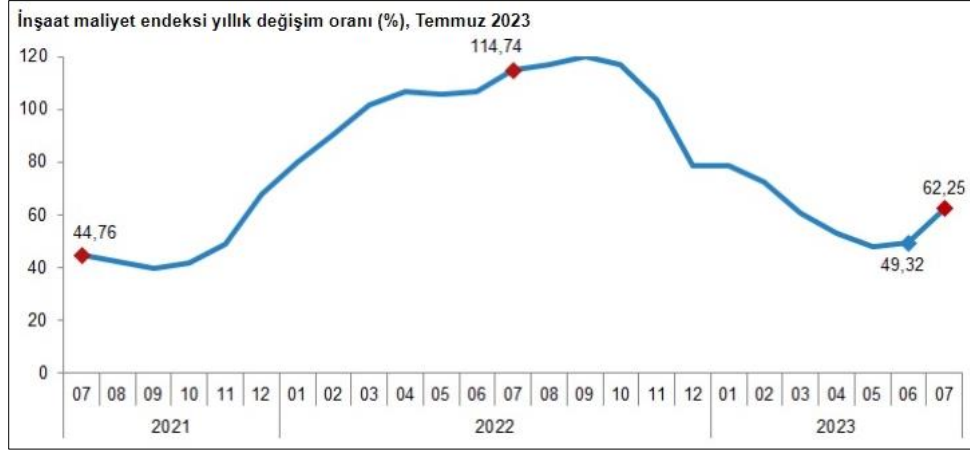
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023							
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 556	44,1	724 544	30,5	151 328 137	34,4
	I	33 587	137,1	174 733	117,0	34 367 501	95,7
	II	30 535	55,7	157 696	14,4	31 783 225	15,6
	III	30 438	20,3	149 589	6,0	33 316 744	19,5
	IV	43 996	18,7	242 526	23,9	51 860 668	30,6
2022		127 745	-7,8	695 246	-4,0	145 875 756	-3,6
	I	26 133	-22,2	129 311	-26,0	27 378 845	-20,3
	II	29 065	-4,8	143 760	-8,8	30 713 792	-3,4
	III	28 280	-7,1	145 396	-2,8	32 111 128	-3,6
	IV	44 267	0,6	276 779	14,1	55 671 992	7,3
2023	I	23 841	-8,8	130 760	1,1	26 818 231	-2,0
	II	30 712	5,7	188 740	31,3	38 572 889	25,6

Belediyeler tarafından 2023 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. (TUIK)

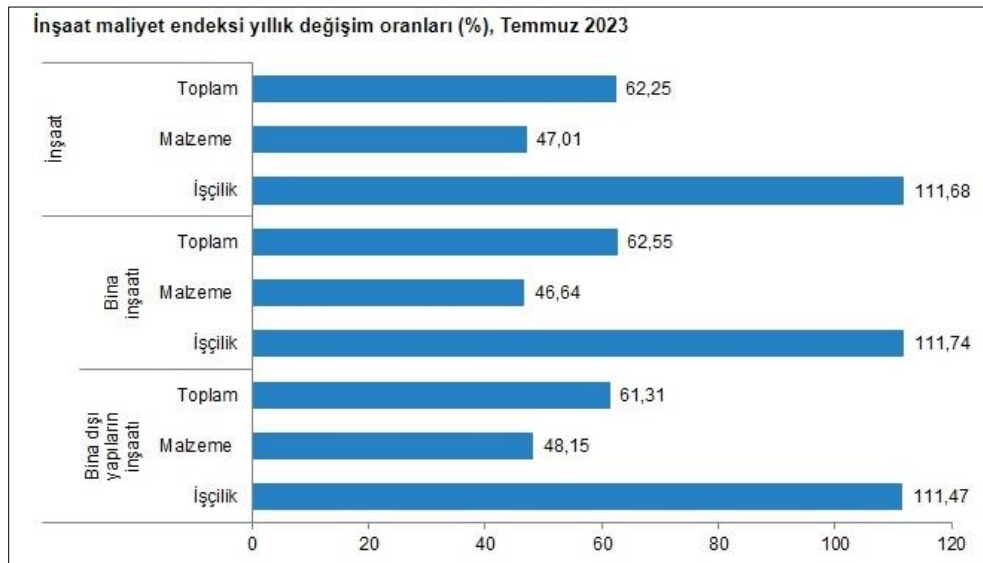
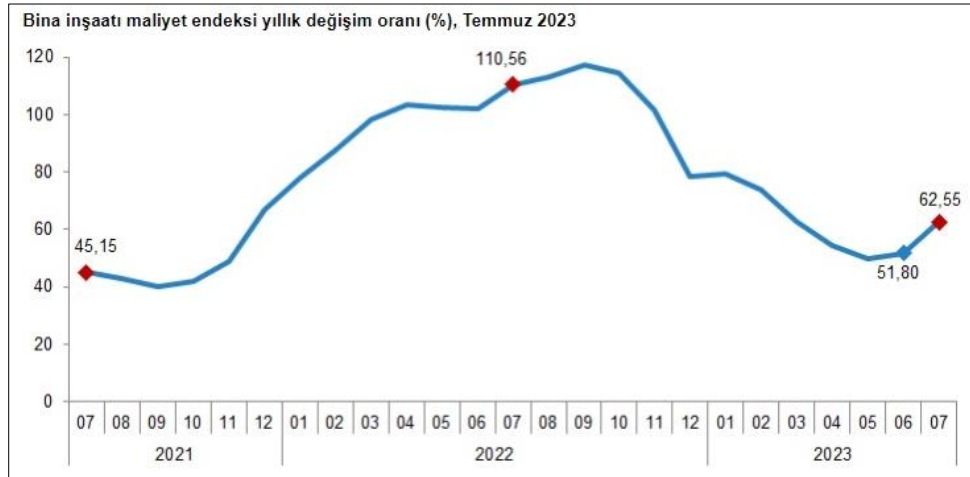


*Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %15,67, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,25 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %9,76, işçilik endeksi %31,66 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %47,01, işçilik endeksi %111,68 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %14,68, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,55 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %8,18, işçilik endeksi %31,62 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %46,64, işçilik endeksi %111,74 arttı. (TÜİK)



*Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu 21 ada 102 parsel numaralı, “trafo yeri” vasıflı taşınmaz mevcutta boş arsa durumunda, geometrik olarak amorf tarzda, eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Değerlemeye konu 21 ada 103 parsel numaralı, “arsa” vasıflı taşınmaz mevcutta boş arsa durumunda, geometrik olarak amorf tarzda, eğimli bir arazi yapısına sahiptir.

Değerlemeye konu 21 ada 110 parsel numaralı, “arsa” vasıflı taşınmaz üzerinde Marmarapark AVM bulunmaktadır. AVM A ve B Bloklar olmak üzere 2 blok, ayrıca AVM önünde bulunan kafeterya hacminden oluşmaktadır. A blok AVM, B blok ise otopark olarak inşa edilmiştir.

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.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu 21 ada 110 parsel üzerinde herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır. 21 ada 102 ve 103 parsel numaralı taşınmazlar mevcutta boş arsa durumundadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerden 21 ada 110 parsel numaralı taşınmaz üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile alışveriş merkezi bulunmaktadır. 21 ada 102 ve 103 parsel numaralı taşınmazlar ise boş durumda olup, AVM’ye girişi sağlayan yol üzerinde bulunmaktadır.

**Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.*

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**Bu Belge, 5070 sayılı “Elektronik İmza Kanunu” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.*

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Kiralık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, daha düşük ticari yoğunluklu bölgede bulunan, ticari imarlı, 2.500,00 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 400.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin küçük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı yüksektir. **İlgilisi: 537 975 35 18**

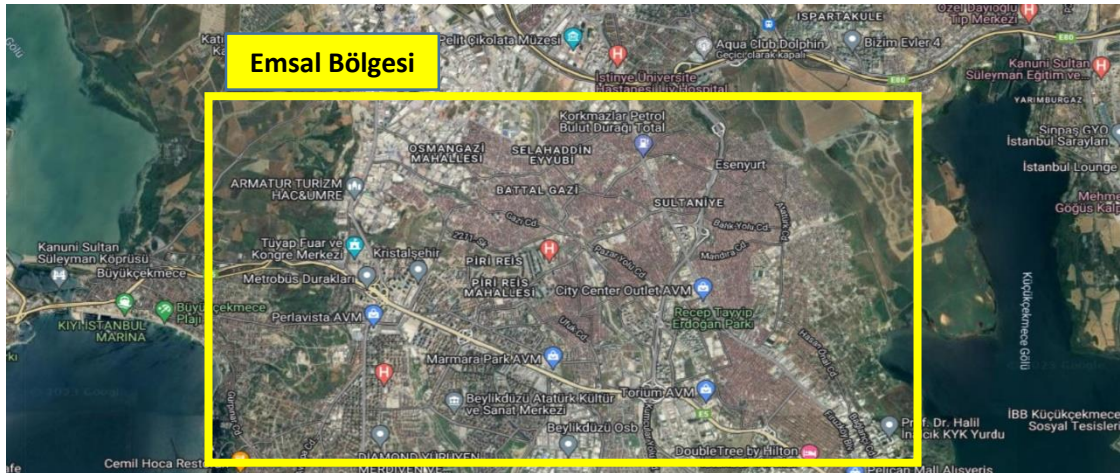
[E:2 Kiralık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, daha düşük ticari yoğunluklu bölgede bulunan, konut imarlı, 3.050,00 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 300.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin küçük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı yüksektir. Emsal konum ve imar durumu bakımından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 532 391 59 79**

[E:3 Kiralık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, daha düşük ticari yoğunluklu bölgede bulunan, konut imarlı, 6.110,00 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 425.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin küçük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı yüksektir. Emsal konum ve imar durumu bakımından dezavantajlıdır. **İlgilisi: 532 057 10 53**

[E:4 Kiralık Arsa] Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, daha düşük ticari yoğunluklu bölgede bulunan, konut imarlı, 850,00 m² alanlı arsa pazarlıklı olarak 150.000,00-TL bedelle kiralıktır. Emsalin küçük alanlı oluşu sebebiyle birim fiyatı yüksektir. **İlgilisi: 532 411 33 66**

EMSA DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK ARSA)									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
Brüt alanı (m ²)	2.500,00m ²		3.050,00m ²		6.110,00m ²		850,00m ²		
Kira Fiyatı	400.000 TL		300.000 TL		425.000 TL		150.000 TL		
m ² birim fiyatı	160 TL		98 TL		70 TL		176 TL		
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-	
Konum şerefiyesi	0%	+	30%	+	45%	+	0%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	15%	-	10%	-	5%	-	20%	-	
İmar Durum Şerefiyesi	0%	+	15%	+	30%	+	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	131 TL		130 TL		116 TL		136 TL		
Ortalama Birim fiyat	128TL/m ²								

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



*Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmaza benzer nitelikte kiralık arsa emsali oldukça azdır. Benzer konumda yer alan kiralık arsa emsallerinin taşınmaza göre durumu incelenmiştir. Taşınmazlardan 21 ada 110 parsel üzerinde şehir genelinde bilinen ve oldukça tercih edilen bir AVM bulunması değerini olumlu yönde etkilemiştir. Yapılan araştırmalarda arsalar için kira birim değerleri değişkenlik göstermektedir. Bölgede kiralık arsalar için istenen rakamlar 120,00 – 130,00TL/m2 aralığında olup taşınmazın konumu, kullanım amacı göz önüne alınarak kira birim değeri belirlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, ulaşım imkanı, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir. 21 ada 102 ve 103 parselin mevcut imar durumları göz önüne alındığında kira kabiliyeti olmayacağına kanaat getirilmiş ve değer takdir edilmemiştir. 21 ada 110 parsel üzerinde yer alan AVM'nin kattığı şerefiye de dikkate alınarak kira birim değeri 113 TL/m² civarında belirlenmiştir.

TAŞINMAZ BAZINDA KİRA DEĞER LİSTESİ						
SIRA NO	ADA	PARSEL	NİTELİK	KİRAYA ESAS BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)
1	21	102	Trafo Yeri	-	-	-
2	21	103	Arsa	-	-	-
3	21	110	Arsa	62.343,69	128,00	₺7.979.992,32
TOPLAM~~~						₺8.000.000,00

Yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazların Pazar Yaklaşımı analizi ile tespit edilen üst hakkı sözleşmesinden kaynaklı üst hakkı kullanım değeri KDV hariç yaklaşık **8.000.000,00 TL/Ay** olarak belirlenmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

***Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerleme raporu taşınmazların kira değer tespiti için yapılmış olup kira değeri pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazlara parsel bazında üst hakkı kira değeri belirlenmiş olup yapı değeri tespit edilmemiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlara parsel bazında üst hakkı kira değeri belirlenmiş olup maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan AVM yapısı üst hakkı malikine ait olup İŞ GYO A.Ş. yalnızca arsaların malikidir. Bu sebeple taşınmazın arsası için kira değeri takdir edilmiş olup bu bilgiler pazar yaklaşımı esasına göre bölge emsalleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Nakit giriş çıkış tespiti yapılmamıştır.

**Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.*

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerleme raporu taşınmazların üst hakkı kira değerinin tespiti için yapılmış olup iskonto oranının belirlenmesi için herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme raporu taşınmazların üst hakkı kira değerinin tespiti için yapılmış olup taşınmazların değer tespiti yapılmamıştır. Bu sebeple değerlemede gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerleme çalışması sonucunda taşınmazların üst hakkı sözleşmesinden kaynaklı üst hakkı kullanım değeri, kiralık emsaller ile mevcut sektörel veriler ışığında taşınmazlar için toplam **8.000.000 TL /Ay** kira değeri takdir edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmazlar için üst hakkı değer tespiti yapılmış olup hasılat paylaşımı ve kat karşılığı oranları analizi yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Parsel için kira değeri tespiti yapılmış olup boş arazi değeri tespit edilmemiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım durumunun kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmazların arsa özelliğinde olması ve hepsinin ayrı ayrı kullanılması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazlar üzerinde her ne kadar AVM yapısı bulunsu da, söz konusu yapı üst hakkı malikine aittir. İş GYO A.Ş. yalnızca arsa maliki olup yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. AVM'nin gelirleri, doluluk oranı vs. yönelik bir değer çalışması yapılmamıştır. Parseller arsa olarak değerlendirilmiş olup kira değerleri Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Rapor konu taşınmazlar üzerinde tasarrufu kısıtlar nitelikte takyidat bulunmamaktadır. 21 ada 110 parsel üzerinde yer alan ön alım hakları ve üst haklarına ilişkin açıklama 6.8 maddesinde yapılmıştır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, 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 bulunsu da, parseller üzerinde üst hakkı sözleşmesine konu MARMARA PARK AVM yapısı bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde üst hakkına konu MARMARA PARK AVM yapısı bulunmakta olup değerlendirme yalnızca arsa değeri tespiti için yapılmıştır. Üst hakkı sözleşmesine konu yapı değerlemede dikkate alınmamıştır. Raporun 3.7 maddesinde sözleşme detayları belirtilmiştir.

**Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.*

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanımları incelenmiştir. Parsellerden 21 ada 102 ve 103 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Her ne kadar 102 parsel trafo yeri nitelikte olsa da, üzerinde herhangi bir trafo yapısı yer almamakta olup boş durumdadır. Söz konusu parseller arsa olarak değerlendirilmiştir. 21 ada 110 parsel üzerinde ise üst hakkı sözleşmesine konu AVM yapısı bulunmaktadır. İŞ GYO A.Ş. yalnızca arsa maliki olup yapı üzerinde herhangi bir hakkı yoktur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ğ) bendi “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.” gereği GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur. Ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği de taşınmazların arsa olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, İŞ GYO A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada 103 ve 21 ada 110 parselde konumlu "ARSA" vasıflı, 21 ada 102 parselde konumlu "TRAFO YERİ" vasıflı, gayrimenkullerin piyasa kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün yer aldığı arsanın imar durumu, yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yüzölçümü, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, parsel üzerinde yer alan yapının inşai kalitesi gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Pazar yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımı Yöntemi analizine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa kira değeri şu şekildedir;

Rakamla Toplam;

Aylık Kira Değeri: 8.000.000,00-TL/AY ve Yazıyla Sekizmilyon Türk Lirası'dır.

KDV Dahil Toplam Değeri: 9.600.000,00 TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin kirasına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

Doğukan TORUNLER Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 915831	Buğra Uğur YAP Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408393	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

***Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Takyidat Belgeleri,
- Δ CBS görüntüleri ve İmar Paftaları
- Δ Ruhsatlar ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri,
- Δ Taşınmaz Görselleri,
- Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

*Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.