

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MARMARAPARK A.V.M.

(21 ADA-110 PARSEL)

(21 ADA-102-103 PARSELLER)

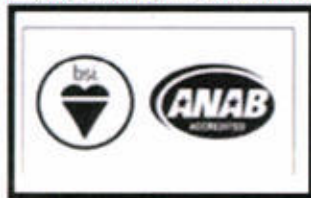
ESENYURT / İSTANBUL

ARALIK 2014

2013_400_131_4_REV



HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	5
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	6
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	7
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	7
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	8
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	8
4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	9
4.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	11
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	27
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	27
5.2. EKONOMİK VERİLER	27
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	31
5.4. BÖLGE VERİLERİ	36
5.4.1. İSTANBUL İLİ	36
5.4.2. ESENYURT İLÇESİ	40
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	43
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	43
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	44
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	45
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	45
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	46
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	46
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	51
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	51
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	51
9. SONUÇ	52
10. EKLER	53

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada, 110 parsel, "Arsa" vasıflı MarmaraPark A.V.M. Binası'nın ve 21 ada 102-103 numaralı parsellerin güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	: 23.12.2013
RAPORUN TARİHİ	: 12.12.2014 (05.12.2014 Tarih Ve 1056 Sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Daire Başkanlığı 1056 Sayılı Yazısı Gereği Revize Edilmiştir.)
RAPOR NUMARASI	: 2013_400_131_4_REV
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsur rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce daha önce herhangi bir değerlendirme raporları hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402578
	: Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri Kule 2 Kat 9 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada, 110 parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazın ve 21 ada 102-103 numaralı parsellerin güncel piyasa değerlerini tespit etmek amacıyla hazırlanmış olup müşteri tarafından her hangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada 110 ve 103 parseller, "Arsa" 102 parsel "trafo yeri" vasıflı taşınmaz olup gayrimenkullere ait ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TAPU BİLGİLERİ				
İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ESENYURT	BEYLİKDÜZÜ	BEYLİKDÜZÜ
MAHALLESİ	:	YAKUPLU	YAKUPLU	YAKUPLU
ADA NO	:	21	21	21
PARSEL NO	:	110	102	103
YÜZÖLÇÜMÜ	:	62.343,69 m ²	436,11 m ²	311,19 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA	TRAFYO YERİ	ARSA
CİLT/SAYFA NO	:	4/375	26/2496	26/2497
TARİH	:	06.08.2008	28.06.2001	28.06.2001
YEVİMİYE	:	17599	5598	5598
MALİK	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

- Bağımsız Bölümler için Tapu Bilgileri, TAKBİS Belgesi'ne göre düzenlenmiştir.

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Esenyurt Tapu Müdürlüğü'nde 21 ada 110 parsel için 04.12.2013 tarihinde saat 15:00'da ve Beylikdüzü Tapu Müdürlüğü'nde 21 ada 102 ve 103 numaralı parseller için 13.12.2013 tarihinde saat 11:35'de yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları tarafımızca görülemedi. Takyidat bilgileri yetkili memurun tarafımıza vermiş olduğu Takbis Belgesi üzerinden kontrol edilmiştir. Taşınmaz üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir. (TAKBİS Belgesi Ek'te yer almaktadır.)

SERH/BEYAN/İRTİFAK HANESİ:

- A:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 101 nolu 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)
- C:M: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye 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)
- A:M: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye 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)
- B:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 104 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- A:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 107 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- B:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 102 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- C:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 103 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- A:M: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 106 parsel malikinin haritada gösterildiği şekilde 915,85 m² lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- C:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 105 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır.

(Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)

- Ç:H: 24.03.2006 tarih 5140 yevmiye ile 21 ada 101 nolu 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)
- Ç:H: 24.03.2006 tarih 5140 yevmiye 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)
- Kira Şerhi: 06.06.2007 tarih 8620 yevmiye ile TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL'den kira şerhi bulunmaktadır.
- Ön Alım Hakkı: 18.01.2011 tarih 1660 yevmiye ile Beşiktaş 4.Noterliği'nin 13.01.2011 tarih 1091 sayılı noter sözleşmesi (Başlama Tarih:18.01.2011 Süre:10 Yıl) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi)
- **DMH: 19.06.2009 tarih 16262 yevmiye ile müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst(İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir. (Yüzölçümü 62343,69 m², Başlangıç Tarihi:19.06.2009 Süre:72 Yıl) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi)**
- **BEYAN: 14.01.2011 tarih 1325 yevmiye ile ve 19.06.2009 tarih 16262 yevmiye nolu bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı tadil edilmiştir.**
- BEYAN: 04.11.2011 tarih 34784 yevmiye ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7.Maddesi'ne göre belirtme (İstanbul Büyükşehir Belediyesi)

103 PARSEL:

SERH/BEYAN/İRTİFAK HANESİ:

- M: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 106 nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 207,66 m² lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır.
- **102 PARSEL:**

SERH/BEYAN/İRTİFAK HANESİ:

- M: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 106 nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 100,27 m² lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır.

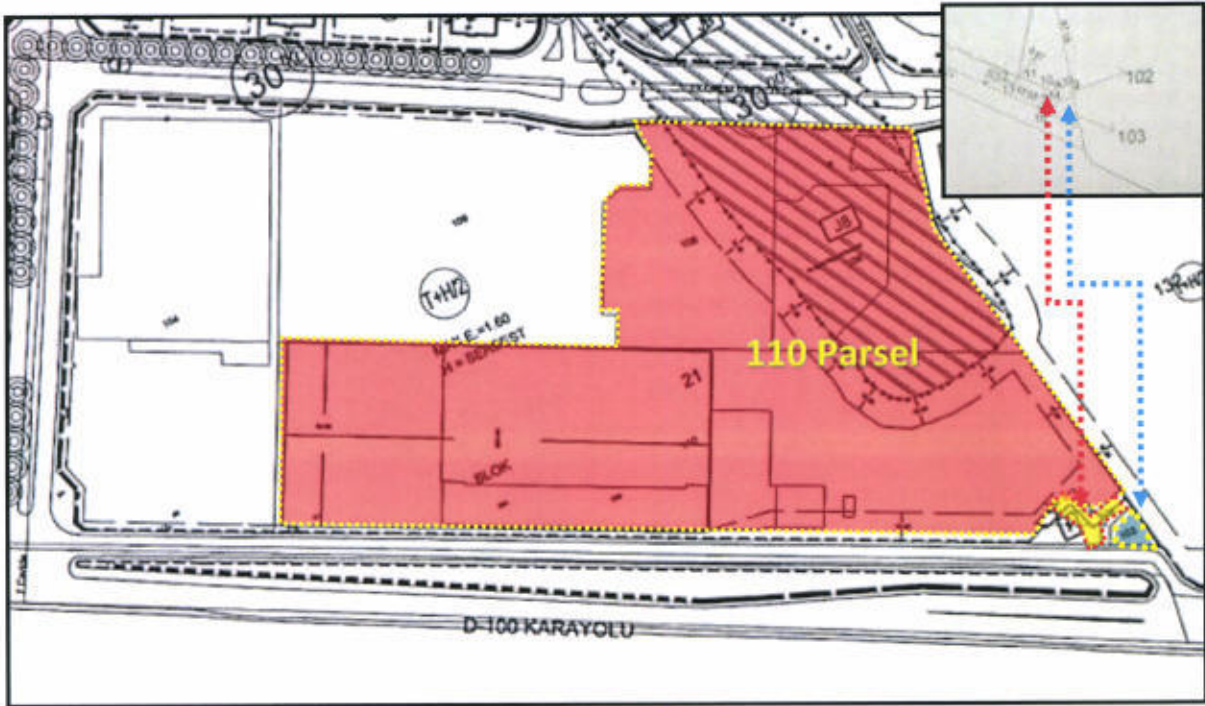
3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları tarafımızca görülemez. Tapu bilgileri yetkili memurun tarafımıza vermiş olduğu Takbis Belgesi üzerinden kontrol edilmiş olup son üç yılda yapılan değişikliklerin bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak TAKBİS kayıtlarına göre edinme tarihi itibarı ile çıplak mülkiyette herhangi bir değişiklik olmamakla birlikte 19.06.2009 tarihinde Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine üst hakkı tescil edilmiş ve 14.01.2011 tarihinde ise aynı üst hakkı tadil edilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve edinilen bilgiye göre değerlendirme konusu 21 ada, 110 parselin 1/5000 ölçekli Esenyurt Tem Güneyi Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2013 tarih ve 839 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 23.05.2013-24.06.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

- 21 ada 110 parsel, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1526 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt TEM Güneyi 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Kısmen Emsal:1,60 (T7) "Ticaret+Hizmet", Kısmen Rekreasyon, Kısmen Yol, Kısmen Trafo Alanında kalmaktadır.
- Edinilen bilgilere göre taşınmaza ait plan paftaları ve ekleri ilçe belediyesine gönderilmediği ve ilçe belediyesinde askıya çıkarılmadığı öğrenilmiştir.



-İmar Paftası-

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve edinilen bilgiye göre değerlendirme konusu 21 ada, 102 ve 103 parsellerin 1/5000 ölçekli Esenyurt Tem Güneyi Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2013 tarih ve 839 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 23.05.2013-24.06.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

- 21 ada 102 parsel, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1526 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Kısmen Rekreasyon, Kısmen Yol, Kısmen Trafo alanında kalmaktadır.
- 21 ada 103 parsel, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1526 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, Yol Alanı'nda kalmaktadır.

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 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 ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde dosya incelemesinde, aşağıdaki bilgilere rastlanılmıştır;

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- A-B Blok: 17.10.2012 tarih 2012/23595 no ile onaylı, "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülmüştür.

Yapı Ruhsatı:

- A Blok: 06.03.2009 tarih 43 no ile onaylı "Yapı Ruhsatı" görülmüştür.
- B Blok: 06.03.2009 tarih 42 no ile onaylı "Yapı Ruhsatı" görülmüştür.
- A-B Blok: 06.03.2009 tarih 2009/33427 no ile onaylı "Yenileme Ruhsatı" görülmüştür.
- A-B Blok: 28.01.2011 tarih 2011/2563 no ile onaylı "Yenileme Ruhsatı" görülmüştür.
- A-B Blok: 21.03.2011 tarih 2009/5489 no ile onaylı "Yenileme Ruhsatı" görülmüştür.
- A-B Blok: 31.10.2011 tarih 2011/26958 no ile onaylı "Tadilat Ruhsatı" görülmüştür.
- A-B Blok: 10.09.2012 tarih 2012/18651 no ile onaylı "Tadilat Ruhsatı" görülmüştür.
- C Blok: 16.09.2013 tarih 2013/17052 no ile onaylı "Tadilat Ruhsatı" görülmüştür.
- C Blok: 08.10.2013 tarih 2013/20295 no ile onaylı "İsim Değişikliği Ruhsat" görülmüştür.
- İstinat Duvarı: 27.03.2009 tarih 64 no ile onaylı "Yapı Ruhsatı" görülmüştür.
- İstinat Duvarı: 21.01.2010 tarih 2009/33427 no ile onaylı "Yenileme Ruhsatı" görülmüştür.
- İstinat Duvarı: 28.01.2011 tarih 2011/2563 no ile onaylı "Tadilat Ruhsatı" görülmüştür.
- İstinat Duvarı: 21.03.2011 tarih 2011/5489 no ile onaylı "Yenileme Ruhsatı" görülmüştür.
- İstinat Duvarı: 28.06.2011 tarih 2011/15876 no ile onaylı "Tadilat Ruhsatı" görülmüştür.

Mimari Proje:

- Taşınmazın, 02.01.2009 tarih 38 sayılı ve 17.10.2011 tarih 10004 sayılı projelerin 05.09.2012 tarih 5086 no ile onaylı "Tadilat Projesi" görülmüştür.

AÇIKLAMA: A ve B Bloklar için ayrı ayrı ancak aynı tarih ve no ile onaylı ruhsatlar ve iskan belgeleri düzenlendiği görülmüştür. C Blok ruhsatları görülmüş ancak mimari projeler bulunamamıştır.

102 ve 103 numaralı parsellerin imar dosyası bulunmadığı öğrenilmiştir.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yerinde yapılan incelemelerde A ve B Bloklar için yasal izinlerin alındığı ve sürecin tamamlandığı ancak inşaatı devam eden C Bloкта yasal sürecin devam etmekte olduğu görülmüştür. 21 ada, 102 ve 103 parsellerin bitişik oldukları 110 parselle tevhit ve yola terk işlemlerinin yapılarak yasal prosedüre uygun kullanımın sağlanması gerekmektedir.

3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu parsel, 16.02.2004 tarih 11 sayılı Yakuplu İl Kademe Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Esenyurt Revizyon İmar Planı geçerli olduğu alanda kalmaktayken, 8.İdare Mahkemesi'nin 2012/625 Esas, 2013/764 Karar ve 17.04.2013 tarihli kararıyla imar planları iptal edilmiştir. Daha sonra ise 1/5000 ölçekli Esenyurt Tem Güneyi Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2013 tarih ve 839 sayılı kararı ile onaylanmış ve 23.05.2013-24.06.2013 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Değerleme tarihi itibari ile ise İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1526 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın geçerli olduğu alanda kalmakta oldukları öğrenilmiştir.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

10.01.2011 tarihli Beşiktaş 4. Noterliğince düzenlenen Ön Alım Sözleşmesinde satış öncesinde 30 gün önceden bilgi verilmesi koşulu getirilmiştir. Konu şerh kullanıcıya yönelik önceden haber verilmesi ile ilgili olup tasarrufu kısıtlamadığı kanaatine varılmıştır.

Ön Alım Hakkı (ŞUFA HAKKI): Önalm, öncelikle alım hakkı. Hakkın ilişkin bulunduğu taşınmaz malın satılması halinde onu diğer alıcılara göre öncelikle satın alma hakkıdır. Kanuni şufa ve sözleşmeden doğan şufa hakkı olmak üzere iki türü vardır. Bir taşınmazın hissedarlarının birbirlerine karşı kanuni şufa hakları vardır. Kanuni şufanın tapu kütüğüne şerhi gerekmemekle birlikte sözleşmeden doğan şufanın tapu kütüğüne şerhi zorunludur. (MK.732,735)

TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi parseldeki trafoya geçiş hakkı ile ilgili olup parsel tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

Değerleme konusu 110 parsel üzerindeki muhtelif sayıdaki "geçme hak"ları parselin ticari amaçlı kullanımı nedeni ile halihazırda da halka açık olması nedeni ile tasarrufunu kısıtlamadığı kanaatine varılmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7.Maddesi'ne göre yapılan belirtme; Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan alınan bilgiye göre 110 parselin 60,77 m²'lik kısmının 22.11.2010 onaylı "Avclar-Beylikdüzü TÜYAP Arası Yol Rehabilitasyon ve Metrobüs Hattı Projesi Plan tadilatı"nda Metrobüs hattında kalması nedeniyle şerh verildiği öğrenilmiştir. Konu 110 parselin tasarrufunu kısıtlamadığı kanaatine varılmıştır.

110 Parsel üzerindeki 19.06.2009 tarihli Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine kurulan üst hakkı, parsel üzerine inşaat yapılması ve kira geliri elde edilmesi karşılığında kurulmuş olup karşılığında inşaat yapılmış (Marmara Park AVM) ve işletmeye açılmıştır. Müşteriden alınan bilgiye göre AVM işletmesinden kira geliri elde edilmektedir. Bu durumda konu şerhin ön alım hakkı bulunmasına rağmen taşınmazın alım/satımı konusunda tasarrufunu kısıtlamadığı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak, 110, 102 ve 103 parseller üzerindeki takyidatların taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi ve D-100 1.Cadde üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz; Esenyurt İlçesi'ne bağlı olmakla beraber Beylikdüzü ile Esenyurt'u birbirinden ayıran D-100 Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bağlantı yolları ve ana arterlere cephe konumunda yer alan taşınmaz ulaşım ilişkileri açısından avantajlı durumdadır. Taşınmaza, Avcılar-Beylikdüzü, ve ya Büyükçekmece yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. D-100 Karayolu üzerinden, Avcılar yönünden Beylikdüzü istikametinde devam edilip Haramidere Kavşağını yaklaşık 1,90 km geçince yolun sağında yer alan taşınmaza kolayca ulaşılır. Taşınmazın yer aldığı bölgede genel itibari D-100 Kara Yolu üzeri 3-5 katlı ticari işletmeler ile yoğunlaşmışken iç kesimlerde ise zemin katları işyeri normal katları konut olarak kullanılan 8-10 katlı yapıların bulunmakta olduğu görülmektedir. Sosyo ekonomik olarak orta gelir seviyesine sahip ailelerin ikamet için tercih ettikleri yerleşim bölgesidir. Kamusal hizmetlerden tam olarak yararlanmakta olup gözle görülen bir alt yapı sorunu bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde yer alan, D-100 Kara Yolu, Carrefour, Media Market, Migros, Bauhaus bölgede yer alan başlıca önemli nirengi noktalarını oluşturmaktadır.





-Konum Krokisi-

Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Merkezler	Mesafe (Km)
TEM	5,00
D-100	0,10
FATİH SULTAN MEHMET KÖPRÜSÜ	35,00
BOĞAZIÇI KÖPRÜSÜ	32,00
ATATÜRK HAVALİMANI	13,00
SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI	55,70
BÜYÜKÇEKMECE MERKEZ	8,50
AVCILAR	6,00
HALIÇ KÖPRÜSÜ	24,00
AKSARAY	2450
TOPKAPI	22,00
TAKSİM	27,00
TUYAP	3,20

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

4.2. Gayrimenkulün Tanımı

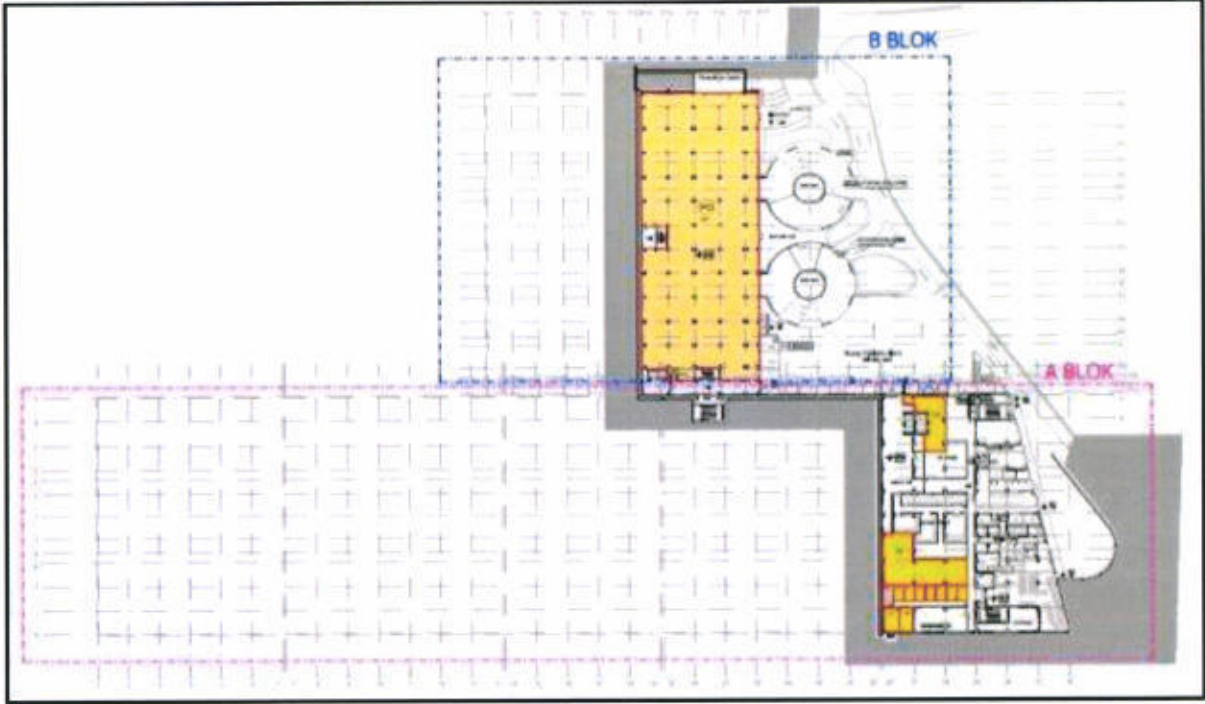
Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

110 PARSEL MARMARAPARK A.V.M.:

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 21 ada 110 parsel üzerinde yer alan "MarmaraPark A.V.M." binası'dır. Marmarapark A.V.M.'nin bulunduğu 110 parsel geometrik olarak "L" şeklinde olup 62.343,69 m² yüz ölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde, A, B ve inşaatı devam eden C Blok olmak üzere toplam 3 adet blok bulunmaktadır. A Blok A.V.M., B Blok Otopark, C Blok ise kafeterya olarak kullanılmak üzere dizayn edilmiştir. Ana gayrimenkulün dış cephesi granit mermer ve alüminyum giydirme cephe özelliğine sahiptir. Ana gayrimenkulde, asansör, kapalı otopark, mağazalar, kiokslar, sirkülasyon alanları gibi Alışveriş Merkezi içerisinde bulunması gereken hacimlerin tamamı bulunmaktadır. Ana gayrimenkul "AVM" olarak kullanılmaktadır.



-MarmaraPark A.V.M.-



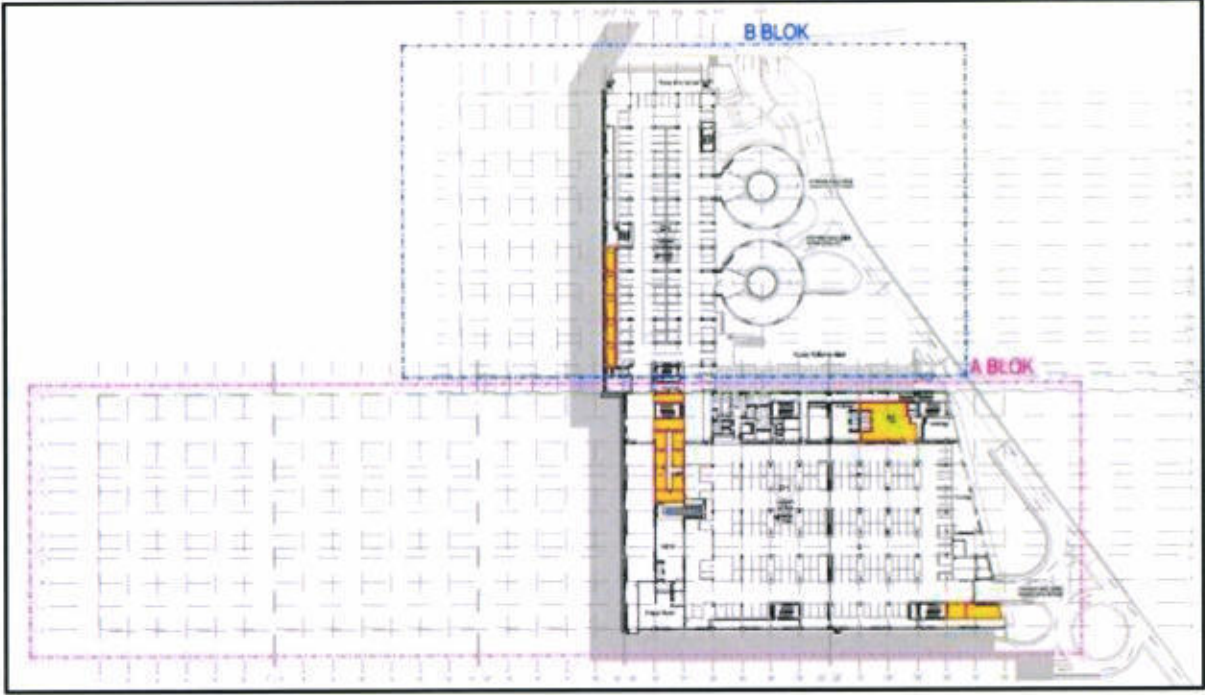
-A Blok +0.00 – B Blok -1.75-

Mimari Projesinde yapılan incelemelere göre, A Blok, +0.00 kotu zemin kat olarak adlandırılmış olup depo, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup 4.160,25 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

B Blok -1.75 kotu 1.bodrum kat olarak adlandırılmış olup 14 araçlık otopark, spor merkezi, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup yaklaşık 5.441,37 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

A BLOK ±0.00 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ (-3uncu kat)		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
Z01	NAKLIYE FİRMASI OFİSİ	8,77 m ²
Z02	DEPO	145,60 m ²
Z03	TEMİZLİK FİRMASI OFİSİ	13,54 m ²
Z04	GUVENLİK FİRMASI OFİSİ	11,23 m ²
Z05	KANTİN	300,54 m ²
Z06	DEPO	36,08 m ²
Z07	DEPO	39,25 m ²
Z08	DEPO	25,52 m ²
Z09	DEPO	17,54 m ²
Z10	DEPO	17,54 m ²
Z11	DEPO	17,50 m ²
Z12	DEPO	17,54 m ²
Z13	DEPO	17,54 m ²
Z14	DEPO	17,54 m ²
Z15	DEPO	17,54 m ²
Z16	DEPO	314,70 m ²
TOPLAM		1.017,97 m ²
±0.00 KOTU TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN		683,89 m ²

B BLOK -1.75 KOTU KİRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
B01	SPOR MERKEZİ	3.176,27	m ²
-1.75 KOTU TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN		3176,27	m ²



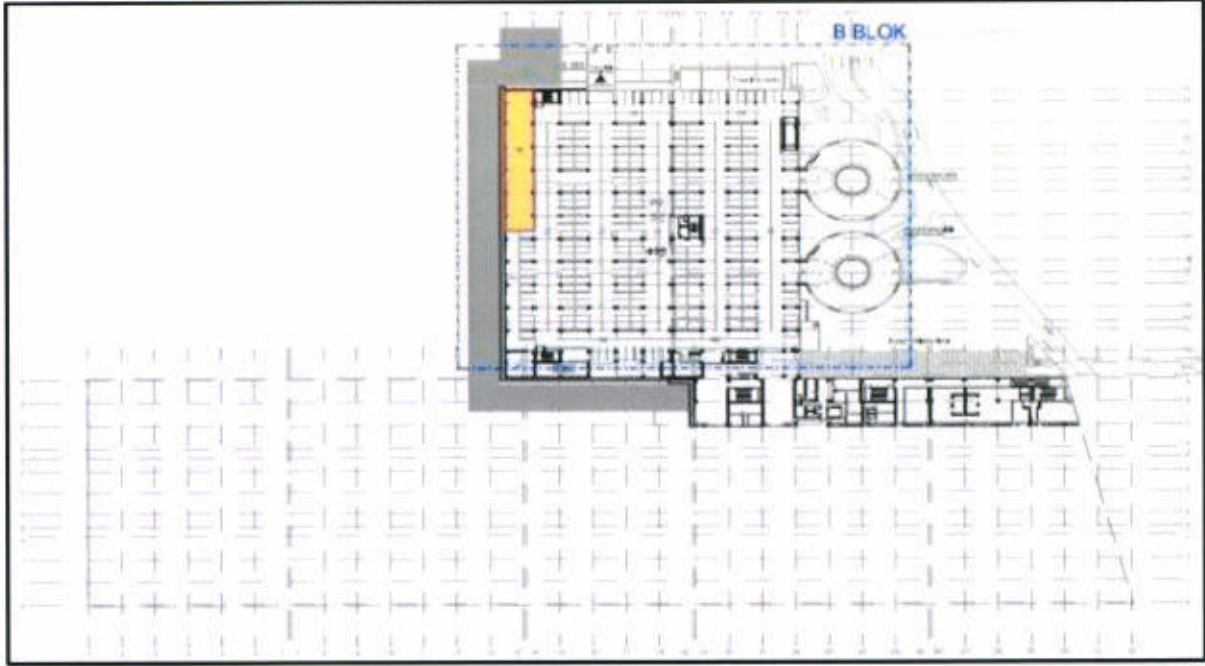
-A Blok +5.07 – B Blok +3.32-

Mimari Projesinde yapılan incelemelere göre, A Blok, +5.07 kotu 1. kat olarak adlandırılmış olup depo, , yönetim ofisi, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup 9.867,50 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

B Blok +3.32 kotu zemin kat olarak adlandırılmış olup 112 araçlık otopark, depo, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup yaklaşık 5.144,90 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

A BLOK +5.00 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ (-2inci kat)		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
101	DEPO	29,05 m ²
102	AVM YÖNETİM OFİSİ	303,72 m ²
103	BÜYÜK MAGAZA DEPOSU	158,68 m ²
103A	YÖNETİM OFİSLERİ DEPOSU	36,82 m ²
104	DEPO	56,54 m ²
105	DEPO	31,46 m ²
106	DEPO	33,16 m ²
107	DEPO	27,24 m ²
108	DEPO	19,61 m ²
109	DEPO	20,99 m ²
110	DEPO	20,99 m ²
111	DEPO	23,50 m ²
112	DEPO	23,50 m ²
113	DEPO	41,80 m ²
TOPLAM		827,06 m ²
+5.00 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		486,52 m ²

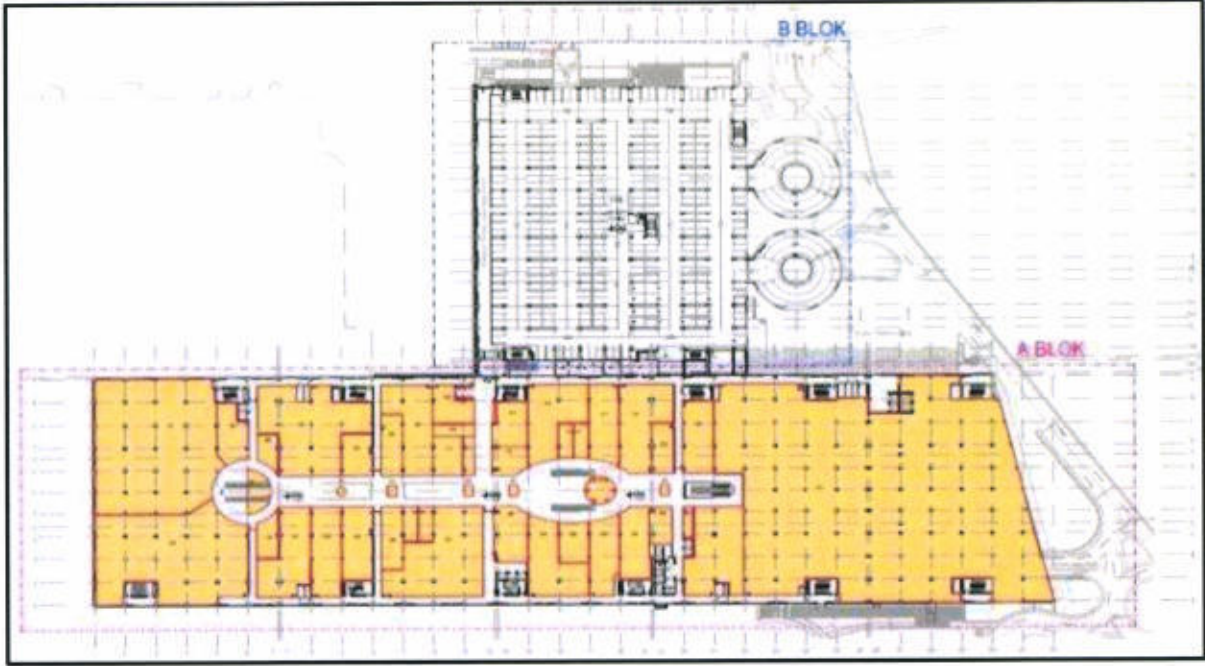
B BLOK +3.25 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
Z01	SOGUK DEPO	26,23 m ²
Z02	SOGUK DEPO	24,89 m ²
Z03	SOGUK DEPO	24,89 m ²
Z04	SOGUK DEPO	24,89 m ²
Z05	SOGUK DEPO	23,87 m ²
+3.25 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		124,77 m ²



- B Blok +6.79-

B Blok +6.79 kotu 1. kat olarak adlandırılmış olup 263 araçlık otopark, depo, oto yıkama, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup yaklaşık 10.265,73 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

B BLOK +6.72 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
101	DEPO	78,34 m ²
102	DEPO	199,00 m ²
103	OTO YIKAMA	437,48 m ²
+6.72 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		515,82 m²



-A Blok +10.20 – B Blok +10.26-

Mimari Projesinde yapılan incelemelere göre, A Blok, +10.20 kotu 2. kat olarak adlandırılmış olup mağaza, kioks alanları, ATM, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup 24.724,45 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

B Blok +10.26 kotu 2. kat olarak adlandırılmış olup 284 araçlık otopark, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup yaklaşık 10.020,93 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

A BLOK +10.20 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ (Zemin kat)		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
201	MAGAZA	1.873,91 m ²
202	MAGAZA	188,29 m ²
203	MAGAZA	78,38 m ²
204	MAGAZA	838,70 m ²
205	MAGAZA	148,59 m ²
206	MAGAZA	148,27 m ²
207	MAGAZA	387,00 m ²
208	MAGAZA	148,34 m ²
209	MAGAZA	58,69 m ²
210	MAGAZA	131,76 m ²
211	MAGAZA	52,02 m ²
212	MAGAZA	172,35 m ²
213	MAGAZA	110,90 m ²
214	MAGAZA	404,73 m ²
215	MAGAZA	59,57 m ²
216	MAGAZA	59,57 m ²
217	MAGAZA	268,19 m ²
218	MAGAZA	421,96 m ²
219	MAGAZA	124,57 m ²
220	MAGAZA	259,07 m ²
221	MAGAZA	6.872,47 m ²
222	MAGAZA	539,61 m ²
223	AİLE TUVALETLERİ	21,93 m ²
224	MAGAZA	36,59 m ²
225	MAGAZA	97,61 m ²
226	MAGAZA	244,62 m ²
227	MAGAZA	254,36 m ²

228	MAGAZA	140,34 m ²
229	MAGAZA	384,42 m ²
230	MAGAZA	211,91 m ²
231	MAGAZA	782,18 m ²
232	MAGAZA	61,06 m ²
233	MAGAZA	61,06 m ²
234	MAGAZA	153,96 m ²
235	MAGAZA	258,77 m ²
236	MAGAZA	311,75 m ²
237	MAGAZA	410,82 m ²
238	MAGAZA	103,85 m ²
239	MAGAZA	1.493,80 m ²
240	KIOSK-1	105,62 m ²
241	KIOSK-2	12,00 m ²
242	KIOSK-3	12,00 m ²
243	KIOSK-4	49,47 m ²
244	KIOSK-5	12,00 m ²
245	ATM-1	1,00 m ²
246	ATM-2	1,00 m ²
247	ATM-3	1,00 m ²
248	ATM-4	1,00 m ²
249	ATM-5	1,00 m ²
250	ATM-6	1,00 m ²
251	ATM-7	1,00 m ²
252	ATM-8	1,00 m ²
253	ATM-9	1,00 m ²
254	ATM-10	1,00 m ²
255	ATM-11	1,00 m ²
256	ATM-12	1,00 m ²
257	KIOSK-6	49,47 m ²
258	KIOSK-7	49,47 m ²
TOPLAM		18.678,00 m ²
10.00 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		18.656,07 m ²



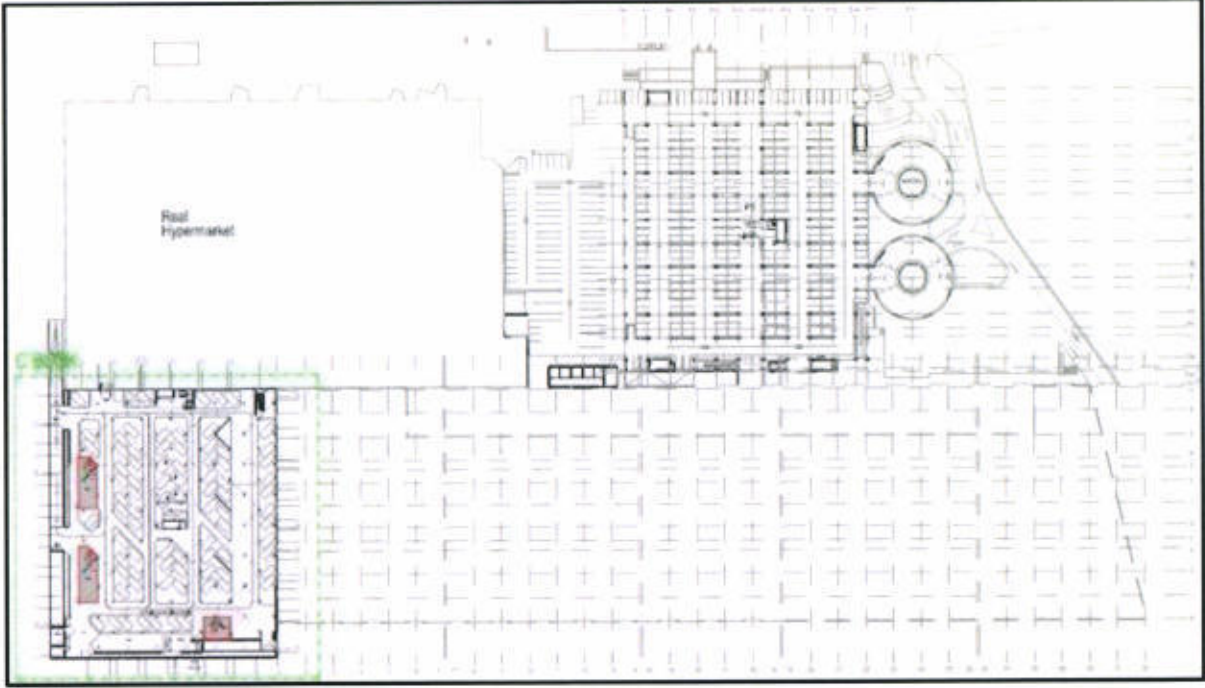
-A Blok +15.40 – B Blok +13.73-

Mimari Projesinde yapılan incelemelere göre, A Blok, +15.40 kotu 3. kat olarak adlandırılmış olup mağaza, kioks alanları, ATM, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup 24.044,28 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

B Blok +13.73 kotu 3. kat olarak adlandırılmış olup 297 araçlık otopark, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup yaklaşık 10.385,83 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

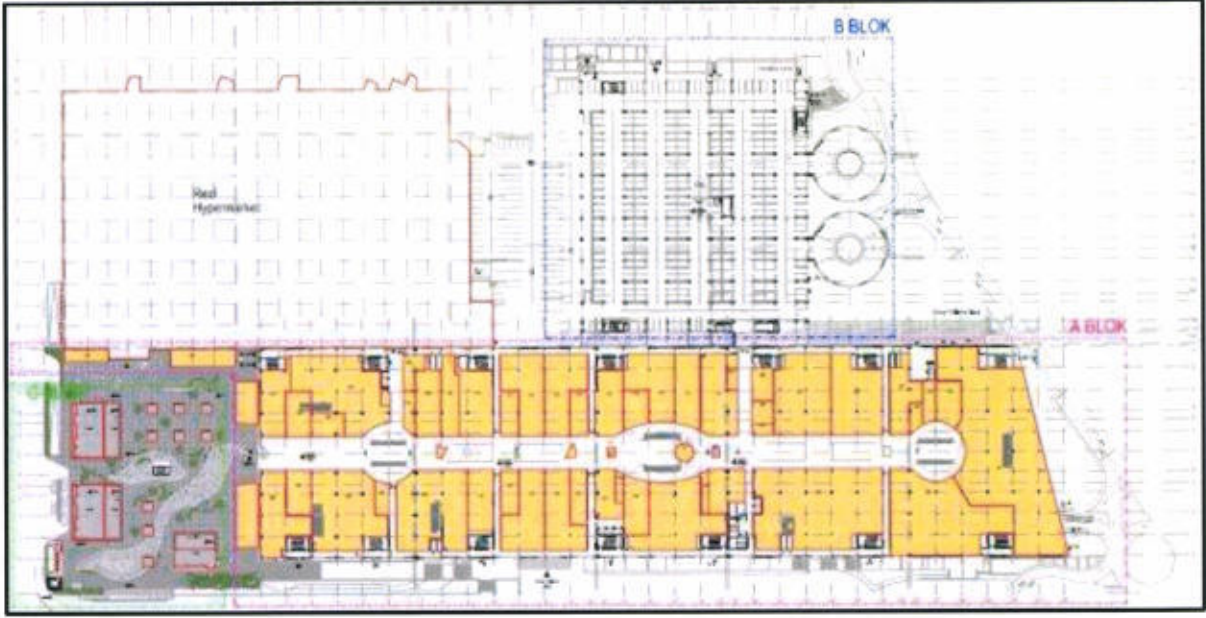
A BLOK +15.40 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ (1inci kat)		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
301	MAGAZA	1.583,29 m ²
302	MAGAZA	190,94 m ²
303	MAGAZA	25,56 m ²
304	MAGAZA	37,18 m ²
305	MAGAZA	37,18 m ²
306	MAGAZA	533,64 m ²
307	MAGAZA	46,56 m ²
308	MAGAZA	46,56 m ²
309	MAGAZA	254,13 m ²
310	MAGAZA	225,46 m ²
311	MAGAZA	300,93 m ²
312	MAGAZA	300,93 m ²
313	MAGAZA	223,11 m ²
314	MAGAZA	267,86 m ²
315	MAGAZA	310,67 m ²
316	MAGAZA	76,25 m ²
317	MAGAZA	76,27 m ²
318	MAGAZA	319,39 m ²
319	MAGAZA	77,18 m ²
320	MAGAZA	115,88 m ²
321	MAGAZA	38,03 m ²
322	MAGAZA	213,41 m ²
323	MAGAZA	36,68 m ²
324	MAGAZA	36,75 m ²
325	MAGAZA	201,34 m ²
326	MAGAZA	175,31 m ²
327	MAGAZA	436,42 m ²
328	MAGAZA	377,33 m ²
329	MAGAZA	178,39 m ²
330	MAGAZA	208,05 m ²
331	MAGAZA	94,23 m ²
332	MAGAZA	75,78 m ²
333	MAGAZA	160,44 m ²
334	MAGAZA	2.414,20 m ²
335	MAGAZA	264,99 m ²
336	MAGAZA	428,92 m ²
337	MAGAZA	84,90 m ²

338	MAGAZA	276,94 m ²
339	MAGAZA	197,03 m ²
340	MAGAZA	64,47 m ²
341	MAGAZA	872,71 m ²
342	MAGAZA	37,22 m ²
343	MAGAZA	98,59 m ²
344	BEBEK ODASI	7,88 m ²
345	MAGAZA	244,59 m ²
346	MAGAZA	242,31 m ²
347	MAGAZA	255,53 m ²
348	MAGAZA	258,19 m ²
349	MAGAZA	206,61 m ²
350	MAGAZA	111,56 m ²
351	MAGAZA	85,61 m ²
352	MAGAZA	85,61 m ²
353	MAGAZA	175,33 m ²
354	MAGAZA	121,96 m ²
355	İLK YARDIM ODASI	21,15 m ²
356	NAKLIYE FIRMASI OFISI	8,21 m ²
357	MAGAZA	236,63 m ²
358	MAGAZA	768,59 m ²
359	MAGAZA	43,89 m ²
360	MAGAZA	1.785,52 m ²
361	KIOSK-1	11,99 m ²
362	KIOSK-2	11,99 m ²
363	KIOSK-3	11,99 m ²
364	KIOSK-4	11,99 m ²
365	KIOSK-5	11,99 m ²
366	ATM-1	2,25 m ²
367	ATM-2	2,25 m ²
368	ATM-3	2,25 m ²
369	ATM-4	2,25 m ²
370	ATM-5	2,25 m ²
371	ATM-6	2,25 m ²
372	ATM-7	2,25 m ²
373	ATM-8	2,25 m ²
374	KIOSK-6	64,77 m ²
TOPLAM		16.822,99 m ²
15.40 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		16.785,75 m ²



- B Blok +17.20-

B Blok +17.20 kotu 4. kat olarak adlandırılmış olup 277 araçlık otopark, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup yaklaşık 9.934,94 m² brüt kullanım alanına sahiptir.



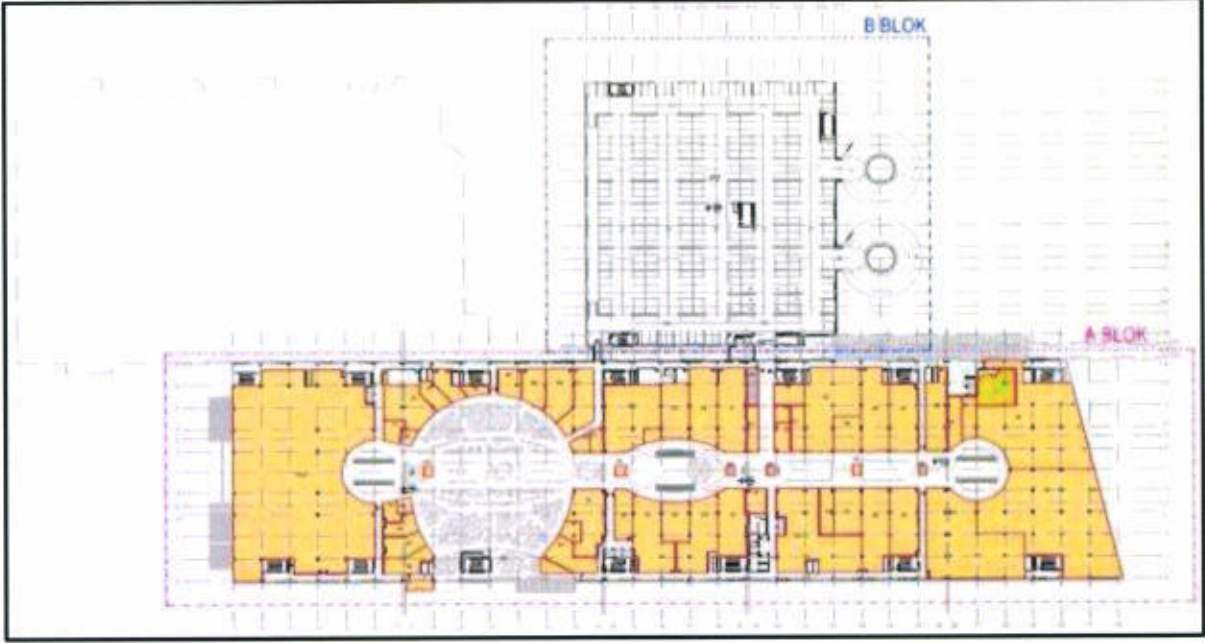
-A Blok +20.60 – B Blok +20.67-

Mimari Projesinde yapılan incelemelere göre, A Blok, +20.60 kotu 4. kat olarak adlandırılmış olup mağaza, kioks alanları, ATM, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup 23.511,31 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

B Blok +20.67 kotu 5. kat olarak adlandırılmış olup 291 araçlık otopark, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup yaklaşık 9.931,50 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

A LOK +20.60 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ (2inci kat)		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
401	PERGOLA-1	115,39 m ²
401	MAGAZA	279,04 m ²
402	MAGAZA	170,38 m ²
403	MAGAZA	114,09 m ²
404	MAGAZA	780,00 m ²
405	MAGAZA	21,15 m ²
406	MAGAZA	87,12 m ²
407	MAGAZA	71,86 m ²
408	MAGAZA	256,84 m ²
409	MAGAZA	217,37 m ²
410	MAGAZA	326,50 m ²
411	MAGAZA	117,66 m ²
412	MAGAZA	403,87 m ²
413	MAGAZA	404,22 m ²
414	MAGAZA	118,03 m ²
415	MAGAZA	263,85 m ²
416	MAGAZA	134,20 m ²
417	MAGAZA	386,40 m ²
418	MAGAZA	269,55 m ²
419	MAGAZA	385,97 m ²
420	MAGAZA	23,29 m ²
421	MAGAZA	33,33 m ²
422	MAGAZA	100,91 m ²
423	MAGAZA	73,24 m ²
424	MAGAZA	36,90 m ²
425	MAGAZA	666,79 m ²
426	MAGAZA	551,70 m ²
427	MAGAZA	248,09 m ²
428	MAGAZA	51,78 m ²
429	MAGAZA	78,70 m ²
430	MAGAZA	160,64 m ²

431	MAGAZA	2.143,13 m ²
432	MAGAZA	1.132,20 m ²
433	MAGAZA	1.441,08 m ²
434	BEBEK ODASI	8,15 m ²
435	MAGAZA	211,74 m ²
436	MAGAZA	48,79 m ²
437	MAGAZA	646,86 m ²
438	MAGAZA	213,95 m ²
439	MAGAZA	37,54 m ²
440	MAGAZA	162,68 m ²
441	MAGAZA	135,53 m ²
442	MAGAZA	370,41 m ²
443	MAGAZA	403,87 m ²
444	MAGAZA	117,64 m ²
445	MAGAZA	231,94 m ²
446	MAGAZA	816,48 m ²
447	MAGAZA	66,24 m ²
448	MAGAZA	762,85 m ²
449	MAGAZA	169,84 m ²
450	PERGOLA-2	173,03 m ²
450	MAGAZA	414,07 m ²
451	KIOSK-1	12,00 m ²
452	KIOSK-2	12,00 m ²
453	KIOSK-3	47,17 m ²
454	KIOSK-4	12,00 m ²
455	KIOSK-5	12,00 m ²
456	KIOSK-6	12,00 m ²
457	PERGOLA-3	178,43 m ²
458	PERGOLA-4	120,53 m ²
TOPLAM		17.063,01 m ²
20.60 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		17.054,86 m ²



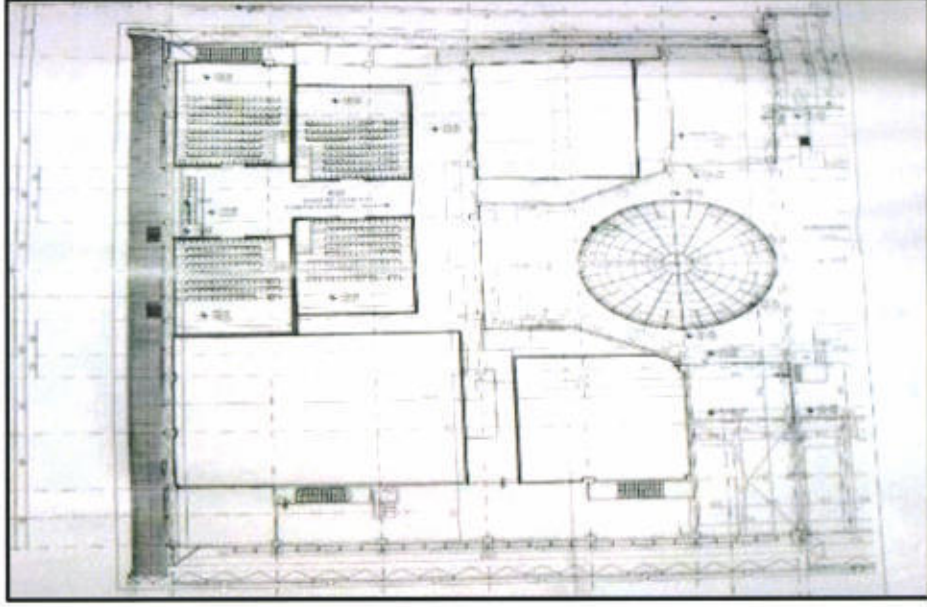
-A Blok +25.80 – B Blok +24.14-

Mimari Projesinde yapılan incelemelere göre, A Blok, +25.80 kotu 5. kat olarak adlandırılmış olup mağaza, kioks alanları, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup 23.647,70 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

B Blok +24.14 kotu 6. kat olarak adlandırılmış olup 289 araçlık otopark, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup yaklaşık 9.941,33 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

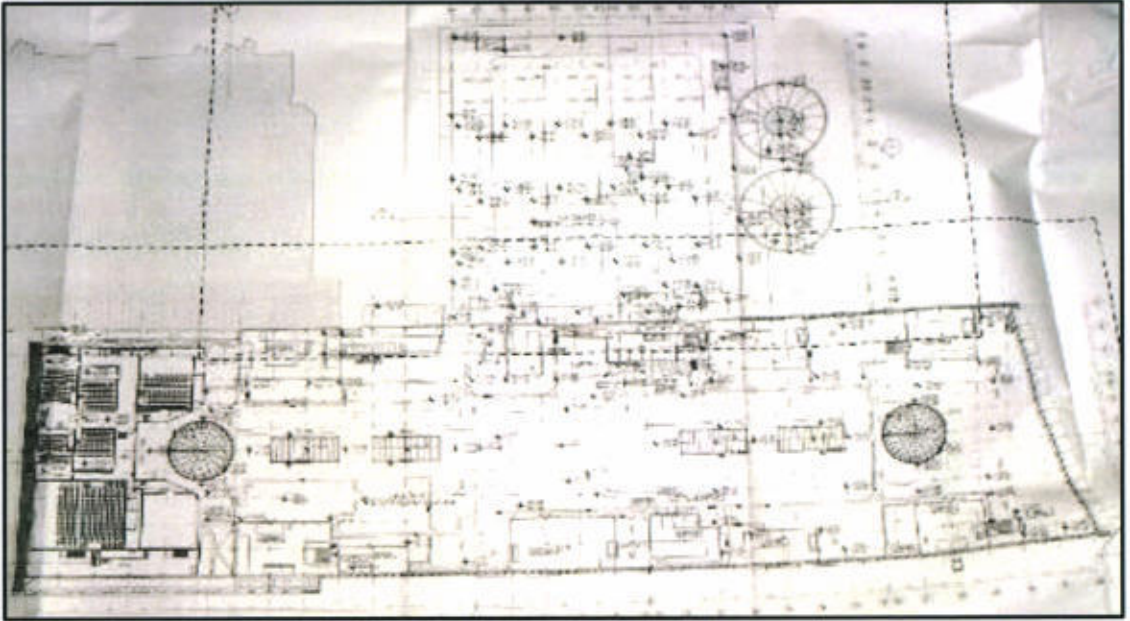
A BLOK +25.80 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
501	MAGAZA	51,97 m ²
502	MAGAZA	29,35 m ²
503	MAGAZA	228,76 m ²
504	MAGAZA	68,80 m ²
505	MAGAZA	78,74 m ²
506	MAGAZA	34,54 m ²
507	MAGAZA	83,03 m ²
508	MAGAZA	110,69 m ²
509	MAGAZA	172,53 m ²
510	MAGAZA	182,79 m ²
511	MAGAZA	38,74 m ²
512	MAGAZA	42,93 m ²
513	MAGAZA	435,01 m ²
514	MAGAZA	29,16 m ²
515	MAGAZA	204,07 m ²
516	MAGAZA	269,55 m ²
517	MAGAZA	311,00 m ²
518	MAGAZA	57,14 m ²
519	MAGAZA	70,39 m ²
520	MAGAZA	84,57 m ²
521	MAGAZA	35,04 m ²
522	MAGAZA	63,31 m ²
523	MAGAZA	82,65 m ²
524	MAGAZA	471,87 m ²
525	MAGAZA	129,50 m ²
526	MAGAZA	291,15 m ²
527	MAGAZA	251,54 m ²
528	MAGAZA	205,76 m ²
529	MAGAZA	93,41 m ²
530	MAGAZA	78,68 m ²
531	DEPO	184,85 m ²
532	MAGAZA	1.035,44 m ²

533	MAGAZA	1.371,73 m ²
534	MAGAZA	846,82 m ²
535	MAGAZA	251,48 m ²
536	MAGAZA	291,06 m ²
537	MAGAZA	168,85 m ²
538	MAGAZA	83,09 m ²
539	MAGAZA	628,46 m ²
540	BEBEK ODASI	8,61 m ²
541	MAGAZA	67,30 m ²
542	MAGAZA	246,38 m ²
543	MAGAZA	299,75 m ²
544	MAGAZA	145,86 m ²
545	MAGAZA	314,30 m ²
546	MAGAZA	118,18 m ²
547	MAGAZA	104,34 m ²
548	MAGAZA	107,09 m ²
549	MAGAZA	224,37 m ²
549	KAT BAHCESİ-1	39,02 m ²
552	KAT BAHCESİ-2	35,54 m ²
552	MAGAZA	139,26 m ²
553	MAGAZA	108,15 m ²
554	MAGAZA	70,76 m ²
555	MAGAZA	39,50 m ²
556	MAGAZA	29,26 m ²
557	SINEMA	3.333,32 m ²
558	KIOSK-1	12,00 m ²
559	KIOSK-2	12,00 m ²
560	KIOSK-3	12,00 m ²
561	KIOSK-4	12,00 m ²
562	KIOSK-5	12,00 m ²
563	KIOSK-6	12,00 m ²
TOPLAM		14.651,44 m ²
25.80 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		14.642,83 m ²



-A Blok +29.38 ve +36.01-

Mimari Projesinde yapılan incelemelere göre, A Blok, +29.38 ara kat ve +36.01 kotu çatı katı olarak adlandırılmış olup teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup +29.38 kotu 188,81 m² ve +36.01 kotu 188,92 m² brüt kullanım alanına sahiptir.



-A Blok +31.00 – B Blok +28.10-

Mimari Projesinde yapılan incelemelere göre, A Blok, +31.00 kotu çatı kat olarak adlandırılmış olup mağaza, kioks alanları, teknik mahaller ve ortak alanlardan oluşmakta olup 6.555,59 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

B Blok +28.10 kotu çatı kat olarak adlandırılmış olup mahal ve kullanım alanı bulunmamaktadır.

A BLOK +31.00 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
601	SİNEMA	1.887,99	m ²
TOPLAM		1.887,99	m ²
31.00 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		1.887,99	m²

C Blok, Real Hipermarketin önünde yer alan alanda inşaatı gerçekleşmekte olup henüz saha ve inşaat faaliyetleri bitmemiş olduğu görülmüştür. Listede yer alan inşaat alanı ve kiralanabilir alanlar bilgi amaçlı belirtilmiştir.

+16.80 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
C-314	MUTFAK	108,35	m ²
C-313	MUTFAK	109,53	m ²
C-307	MUTFAK	70,51	m ²
TOPLAM		288,39	m ²
+16.80 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		288,39	m²

+20.60 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
C-409	RESTORAN	259,01	m ²
C-409	RESTORAN OTURMA ALANI	148,02	m ²
C-408	RESTORAN	258,01	m ²
C-408	RESTORAN PERGOLA	118,02	m ²
C-407	CAFE	127,44	m ²
C-407	CAFE OTURMA ALANI	127,44	m ²
C-401	KIOSK	16,00	m ²
C-402	KIOSK	16,00	m ²
C-403	KIOSK	16,00	m ²
C-404	KIOSK	16,00	m ²
C-405	KIOSK	16,00	m ²
C-406	KIOSK	16,00	m ²
C-415	KIOSK	16,00	m ²
C-416	KIOSK	16,00	m ²
C-417	KIOSK	16,00	m ²
C-410	ATM-1	2,25	m ²
C-411	ATM-2	2,25	m ²
C-412	ATM-3	2,25	m ²
C-413	ATM-4	2,25	m ²
C-414	ATM-5	2,25	m ²
TOPLAM		1.193,19	m ²
+20.60 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		1.193,19	m²

*C Blok inşaatı devam etmekte olup inşaat alanı yaklaşık olarak 16.205 m²'dir. Kiralanabilir alan ise 1.193,19 m²'dir.

A BLOK A.V.M. İNŞAAT ALANI	
0.00 A BLOK ZEMİN KAT	4.160,25
5.00 A BLOK 1.KAT	9.867,50
10.20 A BLOK 2.KAT	24.724,45
15.60 A BLOK 3.KAT	24.044,28
20.60 A BLOK 4.KAT	23.511,31
25.80 A BLOK 5.KAT	23.647,70
29.38 A BLOK ARA KAT	188,81
31.00 A BLOK ÇATI KAT	6.555,59
36.01 A BLOK ARA KAT	188,92
A BLOK TOPLAM	116.888,81

B BLOK OTOPARK İNŞAAT ALANI	
(-)1.75 B BLOK 1.BODRUM KAT	5.441,37
3.32 B BLOK ZEMİN KAT	5.144,90
6.79 B BLOK 1.KAT	10.265,73
10.26 B BLOK 2.KAT	10.020,93
13.73 B BLOK 3.KAT	10.385,83
17.20 B BLOK 4.KAT	9.934,94
20.67 B BLOK 5.KAT	9.931,50
24.07 B BLOK 6.KAT	9.941,33
B BLOK TOPLAM	71.066,53

A BLOK TOPLAM	116.888,81
B BLOK TOPLAM	71.066,53
A+B BLOK GENEL TOPLAM	187.955,34

- * İmar Müdürlüğü'nden temin edilen proje alanları kullanılmıştır.
- * Kullanım alanları hesaplanırken ortak alanlar dahil edilmiştir.

A.V.M. KİRALANABİLİR ALANLAR		
A BLOK TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:	70.197,91	m ²
B BLOK TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:	3.816,86	m ²
A+B BLOK TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:	74.014,77	m²

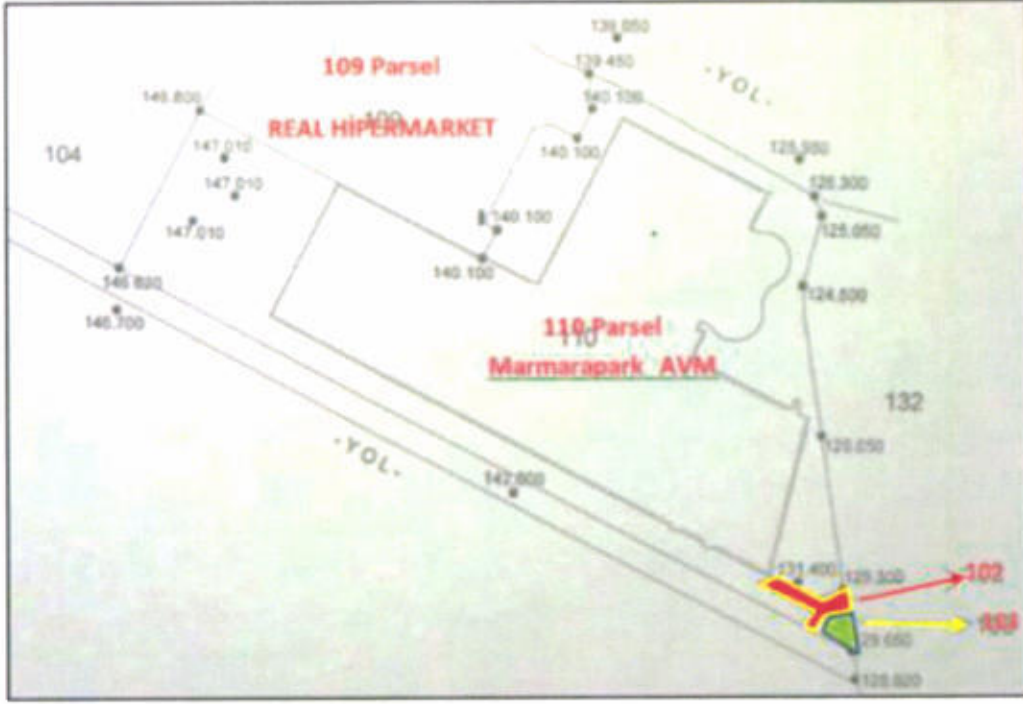
İNŞAAT FAALİYETİ DEVAM EDEN KİRALANABİLİR ALAN		
C BLOK TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:	1.193,19	m ²

ACIKLAMALAR:

- *İnşaat alanı olarak A ve B Blok inşaat alanları toplamı yazılmıştır.
- *C Blok inşaatı devam etmekte olup yasal süreç tamamlanmamıştır.(İskan alınmamış)
- *İnşaat alanları hesaplanırken brüt alanlar kullanılmıştır. Merdivenler, holler, rampa alanları, teknik alanlar vs. kullanım alanı hesaplarına dahil edilmiştir.
- *Kiralanan alanlar toplamı için A ve B Blok alanları hesaplanmış olup C Blok kiralanan alanı henüz tamamlanmamış olup bilgi amaçlı yazılmıştır.
- *Kiralanan alanlar hesaplanırken, ATM ve Kioks alanları ile mimari projesinde açıkça kiralanan alan olarak belirtilen depo alanları hesaplanmıştır.

Mahallinde Yapılan incelemelerde;

- Ana gayrimenkul MarmaraPark A.V.M. olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.
- Mimari projesi ile uyumlu olarak kullanılmaktadır.
- C Blok inşaatı devam etmektedir.
- A ve B Blok toplam 187.955,34 m² inşaat alanına sahiptir.
- A ve B Blok toplam 74.017,77 m² kiralanabilir alana sahiptir.
- C Blok tadilat ruhsatına göre 16.205 m² inşaat alanına sahiptir.
- C Blok toplam 1.193,19 m² kiralanabilir alana sahiptir.
- A ve B Blok kullanım alanı, inşaat alanı hesaplarında 05.09.2012 tarih 5086 no ile onaylı "Tadilat Projesi" esas alınmış olup C Blok için ise yapı ruhsatı esas alınmıştır.
- Asansör bulunmaktadır.
- Yürüyen merdiveneler bulunmaktadır.
- Sirkülasyon alanları bulunmaktadır.
- Yangın dedektörleri bulunmaktadır.
- Otomatik havalandırmalar bulunmaktadır.
- Kameralı güvenlik sistemi bulunmaktadır.
- A.V.M.'de özel güvenlik bulunmaktadır.
- Kapalı otopark bulunmaktadır.
- Aydınlatma spot ışıklar ile sağlanmaktadır.
- Ortak alanlarda granit mermer kullanılmıştır.
- Dış cephe alüminyum ve granit mermer kaplamadır.
- Dükkanların dış kaplaması alüminyum malzemedir.
- A ve B Bloкта toplam; 22 Depo, 25 Kioks, 20 ATM, 4 Pergola, 2 Kat Bahçesi, 1 Sinema, 197 Mağaza, 1 Spor Merkezi, 1 Oto Yıkama yer almaktadır.
- C Bloкта; 9 Kioks, 5 ATM, 3 Mutfak, 2 Restoran, 2 Restoran Oturma Alanı, 1 Cafe yer almaktadır.



Aplikasyon Krokisi-

103 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 1. Cadde üzerinde yer almaktadır. 103 Parsel geometrik olarak "üçgen şekle" ve 311,19 m² yüz ölçüme sahiptir. 103 Parsel, Tapu Tescline göre "Arsa" niteliğine sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde; 103 parsel yolda kalmakta olduğu görülmüştür.

102 PARSEL:

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 1.Cadde üzerinde yer almaktadır. 102 Parsel geometrik olarak "kısmen yıldız şekle" ve 436,10 m² yüz ölçüme sahiptir. 102 Parsel, Tapu Tescline göre "Trafo Yeri" niteliğine sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemelerde; 102 parsel üzerinde trafo binası olduğu ve 110 parsel üzerinde yer alan Marmara Park AVM'nin hemen köşesinde yer almakta olduğu görülmüştür.



-A Blok Marmarapark A.V.M.-



-A Blok Marmarapark A.V.M. Mağazalar,Sirkülasyon Alanları-



-B Blok Otopark-



-B Blok Otopark Katları-



-C Blok İnşaat Sahası-

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903 115 kişi artış göstermiş olup, erkek nüfusun oranı %50,2 (37 956 168 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (37 671 216 kişi) olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, 2012 yılında % 12 olarak açıklanmış olup, 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düşmüştür.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı % 77,3 İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak açıklanmıştır. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,7 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. İstanbul ilini %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana takip etmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etti.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olarak gerçekleşti. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2012 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2010 yılında toparlanmaya başlayan küresel mali piyasalar 2012 itibarıyla, kısa vadeli risklerin azalmasıyla birlikte görece bir iyileşmenin görüldüğü bir döneme girmiştir. Bununla birlikte, orta vadede, düşük büyüme, yüksek işsizlik ve kamu ihalesi kırılganlıkları gibi küresel riskler devam etmektedir.

ABD ve AB'de alınan tedbirler, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren finansal piyasa koşullarında iyileşmeye yardımcı olurken, gelişmekte olan ekonomilerin güçlü ekonomik aktivitelerini sürdürmeleri, küresel ekonomik aktivitenin önceki duruma göre bir toparlanma arz etmesini sağlamıştır. Bu çerçevede gelişmiş ekonomilerdeki temel kırılganlıklar ve bu alanlara yönelik yapısal tedbir gereksinimleri halen geçerliliğini korumaktadır. Parasal genişleme ve finansal piyasalar üzerindeki baskıların azalmasıyla birlikte, sınır ötesi bankacılık faaliyetleri artmıştır. Bu kapsamda, ABD ve AB kaynaklı parasal genişlemenin, küresel sermaye hareketleri üzerindeki kısa ve orta vadeli etkilerinin izlenmesi ve

gelişmekte olan ekonomilerin şu ana kadar başarıyla yürüttükleri makro finansal çerçevenin orta vadeli bir bakışla sürdürülmesi gerekmektedir (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı, 2012).

Ekim 2013'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için büyüme beklentilerinin düşürüldüğü, IMF, 2013 küresel büyüme beklentisinin 0.3 puan azaltıp %2.9'a gerilediği açıklanmıştır. IMF'nin raporunda küresel büyüme beklentisinin 2014 yılında %3,62'ye çekilmesinde gelişmiş ülkelerdeki büyüme beklentisinin sabit öngörülmesi ve gelişen ülkelerdeki büyüme beklentisinin azalması yönündeki öngörüler etkili olmuştur.

Tablo 1 : IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

	2011	2012	2013 (*)	2014 (*)
Dünya	3,9	3,2	2,9	3,6
Gelişmiş Ülkeler	1,7	1,5	1,2	2,0
A.B.D.	1,8	2,8	1,6	2,6
Euro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,4	1,0
Almanya	3,4	0,9	0,5	1,4
Fransa	2,0	0,0	0,2	1,0
İtalya	0,4	-2,4	-1,8	0,7
İspanya	0,1	-1,6	-1,3	0,2
Japonya	-0,6	2,0	2,0	1,2
İngiltere	1,1	0,2	1,4	1,9
Kanada	2,5	1,7	1,6	2,2
Diğer Gelişmiş Ülkeler	3,2	1,9	2,3	3,1
Gelişmekte Olan Ülkeler	6,2	4,9	4,5	5,1
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,3	2,7
BDT	4,8	3,4	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	1,5	3,0
Gelişen Asya	7,8	6,4	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	2,5	2,5
Meksika	4,0	3,6	1,2	3,0
Ortadoğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	2,1	3,8
Türkiye	8,8	2,2	3,6	4,0

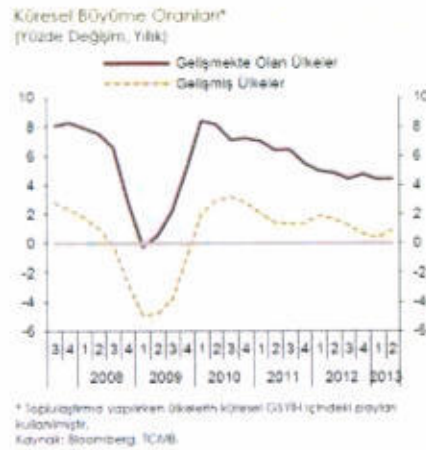
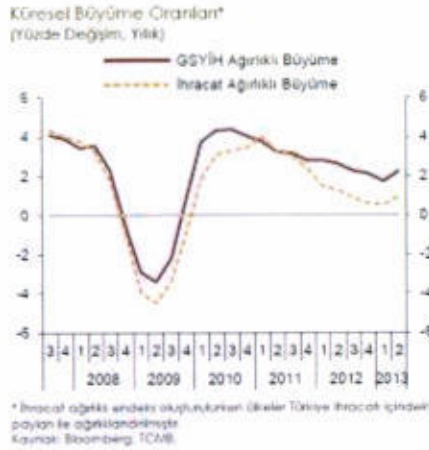
Kaynak :Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2013)

5.2.1.1. Küresel Büyüme Oranları

Küresel iktisadi faaliyet 2013 yılının ikinci çeyreğinde, sınırlı da olsa yukarı yönlü bir seyir izlemiştir (Grafik 1). Bu gelişmede, gelişmiş ülkelerde yaşanan olumlu büyüme performansının etkili olduğu söylenebilir. Bu dönemde ABD, Japonya ve İngiltere gelişmiş ülkeler büyümesine pozitif katkı yaparken, Euro Bölgesi'nde yaşanan resesyona¹ hız kaybettiği görülmektedir. Buna karşın, gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı söz konusu dönemde gerilemiştir (Grafik 2) (TCMB, Enflasyon Raporu, 2013).

¹ Resesyona: Ekonomik büyümenin belirli bir süre negatif ya da yavaş olmasıdır. Ekonomide atıl kapasitenin olması ya da ekonominin uzun vadeli büyüme oranından daha düşük bir oranda büyümesi olarak da tanımlanabilmektedir. (<http://muhasebeturk.org/ecopedia/402-r/1722-resesyona-nedir-ne-demek-anlami-tanimi.html>) Erişim tarihi 06.12.2013

Grafik 1 : Türkiye’de Küresel Büyüme Oranları **Grafik 2: Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Küresel Büyüme Oranları**



Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Enflasyon Raporu, 2013

2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2013 yılında %3,8 oranında büyüyeceğini tahmininde bulunmuştur. Ancak Türkiye ekonomisi 2013'ün ilk çeyreğinde %2,9, ikinci çeyreğinde %4,4 oranında büyümüştür.

Tablo 2: Bazı Ülke- Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)								
		Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2013	3,8	-0,4	1,6	2,5	1,5	3,8	7,6
	2014	3,5	1,0	2,6	2,5	3,0	5,1	7,3
OECD	2013	3,6	-0,4	1,7	2,5	1,5	3,0	7,7
	2014	3,8	1,0	2,9	2,2	2,3	4,7	8,2
DB	2013	3,6	-0,6	2,0	2,9	2,3	5,7	7,7
	2014	4,5	0,9	2,8	4,0	3,5	6,5	8,0
BM	2013	3,4	-0,4	1,9	3,0	2,9	5,5	7,8
	2014	3,8	1,1	2,6	4,2	3,5	6,1	7,7

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Görünüm Sunum, Kasım 2013 (IMF,OECD,DB,BM)

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dış İşleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013).

Türkiye Orta ve Doğu Avrupa'nın en büyük ekonomisi, Avrupa'nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000'li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5'e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin'in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son

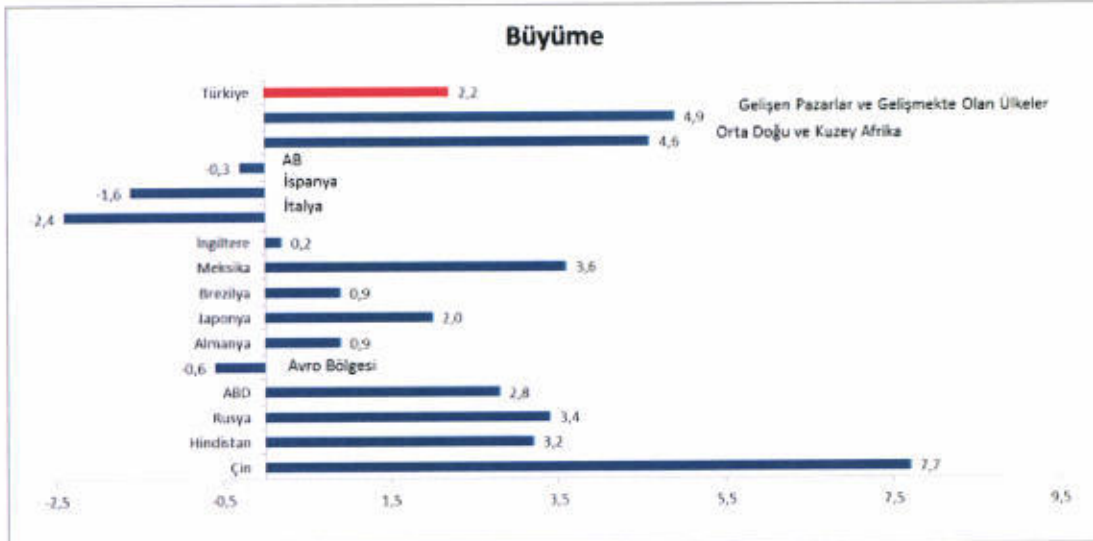
çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. Küresel oynaklığın artış eğiliminde olduğu yeni dönemde kredi büyüme hızının makul seviyelerde gerçekleşmesinin finansal istikrara katkı sağlayacağı düşünülmektedir (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

2013 birinci çeyrek boyunca, Türkiye ekonomisi canlanma göstererek, %3'lük bir büyüme gerçekleştirmiştir. Benzer bir başarı grafiği Türkiye'nin en büyük şehri İstanbul için de söz konusudur. İngiliz Brookings Enstitüsü tarafından hazırlanan Küresel Metropol İzleme Raporu'nda (Global Metro Monitor), küresel kriz sonrası dünyanın 150 önemli metropolü ekonomik olarak incelenmiş ve kriz sonrası en hızlı toparlanmayı sağlayan şehirler arasında İstanbul; Amerikalı, Avrupalı ve Çinli rakiplerini geride bırakarak ilk sırada yerini almıştır.

5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

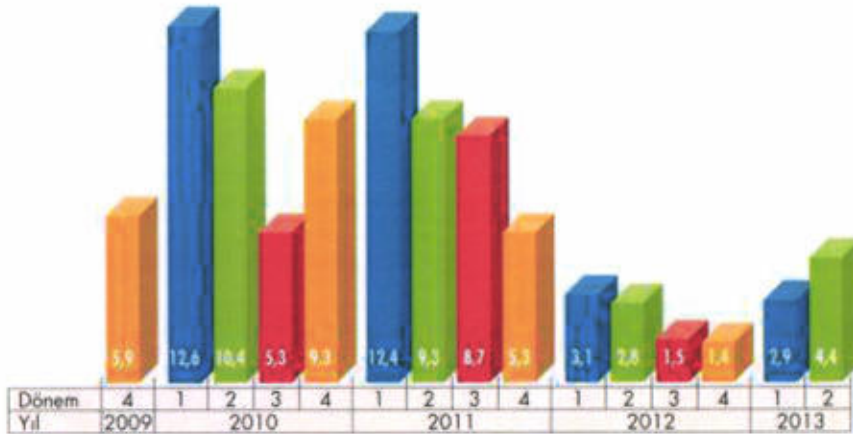
Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuştur. 2012 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler itibarıyla GSYH Gelişme oranları Grafik 3'te verilmiştir.

Grafik 3: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (2012)



Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (2012)

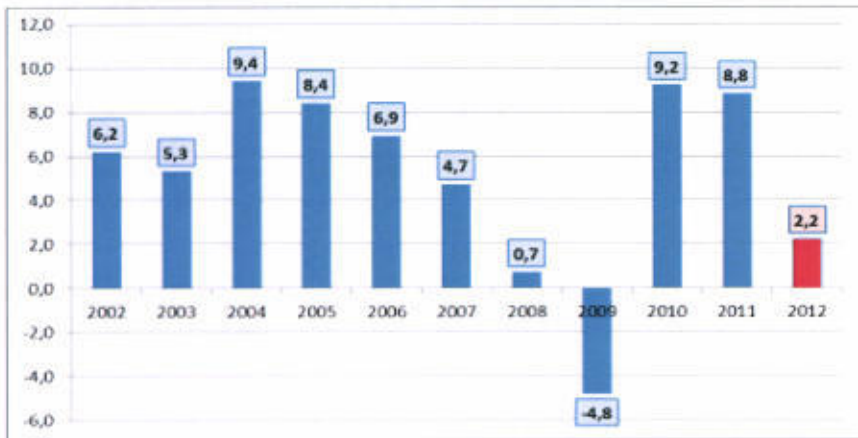
Aşağıdaki grafikte (Grafik 4) görüldüğü üzere Türkiye ekonomisi bir büyüme eğilimi göstermektedir.

Grafik 4: Türkiye’de Ekonomik Büyüme Oranları (2009-2013)

Kaynak: TÜİK

2013 yılın ikinci çeyreği itibariyle GSYH reel olarak % 4,4 büyürken, ekonominin büyüklüğü de reel olarak 30,1 milyar liraya çıkmıştır ekonomik büyüklük cari fiyatlarla 385,1 milyar lira, dolar olarak da 209,7 milyar dolara ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde ekonomik performansı olumlu etkileyen sektörler %5,4 reel büyüme ile tarım, %7,6 ile inşaat, %8,5 ile bankacılık (mali aracı kuruluşlar), %5 ile ticaret olarak karşımıza çıkmaktadır (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2013).

2011 yılında Türkiye ekonomisi IMF’in %7,5’lik tahmininin üzerinde %8,8 oranında büyümüştür. 2012 yılında Türkiye ekonomisi %2,2 büyüme kaydetmiştir. 2013 yılının ilk çeyreğinde %2,9 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, ikinci çeyrekte %4,4 büyüme kaydetmiştir (Grafik 5).

Grafik 5 : Türkiye’de Yıllara Göre Büyüme Oranları

Kaynak: TÜİK

5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Dünya gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (sub-prime mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebinin azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir. PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2008 ve 2009 yılı sonuçları da Türk gayrimenkul sektörüne olan yerli ve yabancı ilgisinin en çarpıcı ve açık göstergesidir.

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında %50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Global Property Guide'nin 2012 yılı konut fiyatları araştırması dünyada gayrimenkul piyasasının güçlenmeye başladığını ortaya koymaktadır. Araştırma kapsamında değerlendirmeye alınan 41 pazarı 24'ünde 2011 yılında konut fiyatları yükselmiştir. Bunların arasında Türkiye de bulunmaktadır. Araştırmada 21 konut pazarı önceki yıla göre artış hızı açısından daha iyi performans sergilerken, 20 konut pazarında iyileşme hızının yavaşladığı dikkat çekmektedir. Dünya genelinde hemen her bölgeden canlanma olan sektörde özellikle ABD ve Ortadoğu yukarı yönlü eğilimin en çok hissedildiği pazarlar olmuştur.²

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2013 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2013) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 27 şehir arasında 4. sırada yer almaktadır. Bu ilk beş sırada yer alan diğer şehirler 'güvenli limanlar' olarak yatırımcıyı çekerken, İstanbul, gelişme senaryolarına ev sahipliği yaparak popüler bir 'liman' olmayı 2013 yılında da sürdürmektedir. Rapora göre; Avrupa'nın ticari gayrimenkul sektörü Alman şehirlerinin hakimiyetindedir. Yatırımcılar bu şehirlerden her birinin güçlü yerel mikro-ekonomik ortamından ve esnek emlak piyasası koşullarından cesaret almaktadır. Raporda, gayrimenkul şirketlerinin geçtiğimiz beş yılda faaliyetlerini yeniden yapılandırmasından ve zorlayıcı ekonomik ve emlak piyasası koşullarından yararlanmak için yeni stratejiler kullanmaya başlamalarından kaynaklandığı belirtiliyor.

5.3.1. AVM SEKTÖR ANALİZİ

İstanbul'un tarihi çarşılarının yanı sıra modernleşmeyle birlikte yeni alışveriş mekânları ortaya çıkmıştır. İlk olarak 1950'li yıllarda gelişmiş ülkelerdeki perakende ticaret düzeninden etkilenmelerinin başlanması ile Migros Türkiye'ye girmiş ve 1956'da Gima'nın kuruluşuyla gelişim süreci devam etmiştir. Ülkemizdeki alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak metropol şehirler tercih edilmiştir. İstanbul'da özellikle 1980'den sonra, liberal politikaların uygulanması hız kazanmıştır. Bu dönemde ülke, küreselleşme sürecine girerek dünya ile bütünleşme çabasıdadır. Türkiye'de 1980-1990 yılları arası liberal ekonomik politikalar, genel olarak dışa açılma amacına yönelik olarak gümrük vergilerinin indirilmesi, ithal malların ülkeye kolaylıkla girebilmesi biçimindedir. Tekstil sanayi, sanayileşme içinde ilk sırada yer alır. İletişim araçlarının yaygınlaşması, tüketim toplumu olma yönündeki eğilimler ile tüketicinin neredeyse bir yaşam tarzı olmaya başladığı görülmektedir. Türkiye, İstanbul ve diğer şehirlerde de alışveriş merkezleri bu bağlamda artıp,

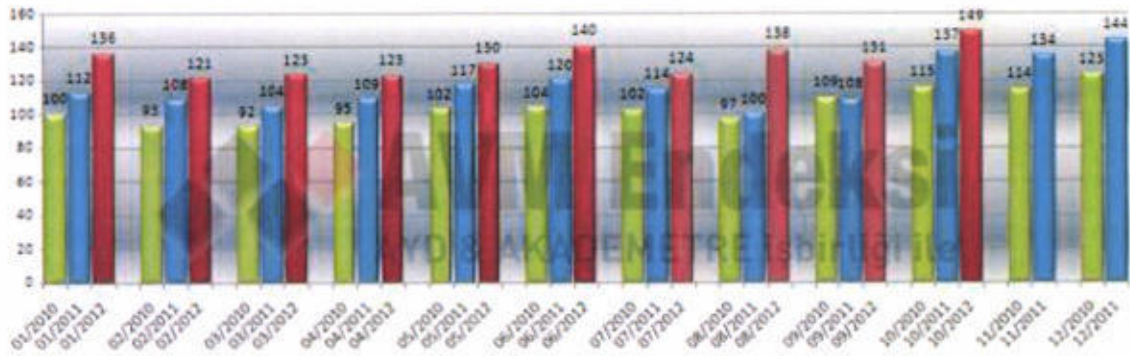
² Gayrimenkul sektöründe 2012 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 1.19, Avustralya'da,% 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2013 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

yayılmışlardır. Daha sonra bu potansiyel İstanbul metropoliten alanı içinde ve kent merkezi dışında yeni alışveriş mekânlarının açılması şeklinde değerlendirilmiştir.

İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin kapladığı alan, Türkiye ortalamasının üstündedir. 1980'li yıllarla birlikte tüketicilerin ithal mallara olan ilgisiyle bu ürünlerin bulunabileceği alışveriş merkezleri de kurulmaya başlanmıştır. İlk örnek olarak 1988 yılında devlet ortaklığı ile Ataköy'de açılan Galeria Alışveriş Merkezi, Houston'daki "The Galleria" alışveriş merkezinden esinlenilerek yapılmıştır. Ataköy Turizm Merkezi kompleksi içinde yer alan Galeria Alışveriş Merkezi, o dönemde bu tip alışveriş merkezlerinin ilk örneği olması sebebiyle sadece Ataköy'ü değil, tüm İstanbul'u etkilemiştir. Dönemsel olarak açılan alışveriş merkezlerinin ise yine 2000'den sonra yoğunlaştığı görülür. 1980 – 1990 yılları arasında alışveriş mekânları hem niceliksel, hem de niteliksel olarak değişim göstermektedir.1990'dan itibaren farklı semtlerde birbiri ardına kurulan bu merkezler kentin ekonomik yaşamında olduğu kadar sosyal yaşamında da yeni bir ilgi odağı oluşturmuştur. Bu merkezler bünyelerinde sinema, tiyatro, toplantı ve fuar salonları, buz pateni pisti, oyun salonları ve çeşitli ülke mutfaklarını sunan restoranları barındırmaktadır. İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin ilk örneklerinde amaç daha çok kapalı mekânda alışveriş olgusu üzerinde yoğunlaşmakta, gerek mimarileri, gerekse barındırdıkları fonksiyonlar açısından belli sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak son zamanlarda ortaya çıkan alışveriş merkezlerinin belli bir konsepti ve bu konsept çerçevesinde kendilerine özgü mimarileri bulunmaktadır.

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan turizm ile birlikte anılan hizmet sektöründe, 2000'li yıllarla birlikte gelişim gösteren A.V.M projeleri ve yatırımları önem taşımaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul ili geneline bakıldığında gerek Avrupa, gerek Anadolu yakasında oluşan yeni çekim noktaları ve farklı fonksiyonlardaki yatırım projeleri ile şehir içinde konumlu Alışveriş merkezi projeleri artış göstermektedir. Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği ve Akademetre Resarch tarafından oluşturulan AVM Endeksi Ekim ayı sonuçlarına göre İstanbul ve Anadolu ciro endeksi 2011 Ekim ayına göre %3,6'lık ve 2012 Eylül ayına göre %10'luk artış göstermiştir. Cirodaki artış, kategoriler altında incelendiğinde ise 2011 Ekim ayına göre, 2012 Ekim ayında giyim ve aksesuar cirolarında %11, teknoloji market ve elektrikli eşya cirolarında %10, ayakkabı-çanta cirolarında %8, AVM'lerdeki yiyecek-içecek alanlarının cirolarında %7 ve hipermarket, süpermarket ve şarküteri cirolarında %3 artış yaşandığı belirtilmiştir.

Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri



* Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin 02.12.2012 tarihinde güncelleştirilen verileri

Yapılan araştırmalardan, mevcut A.V.M'lerdeki ziyaretçi sayısının yıllar arasında pozitif değer artışı gösterdiği ve bunun sonucunda yerleşim alanlarındaki A.V.M. sayısının, geliştirilen konut ve ofis projeleri ile yetersiz kalabileceği düşünülmektedir. Özellikle İstanbul İlinin il sınırları doğrultusundaki yerleşim alanı gelişimi göz önüne alınırsa, kentin çeperlerinde yer alan mevcut A.V.M sayısının önümüzdeki yıllar içerisinde artacağı kanaatine varılmıştır. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC)'nin alışveriş merkezi tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

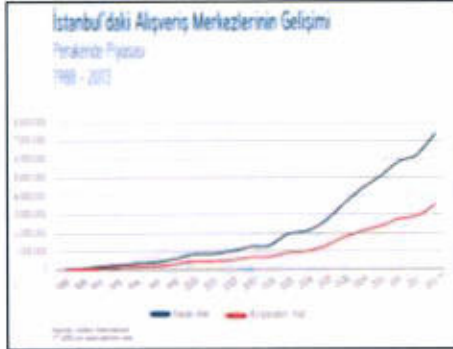
A.V.M Sınıflandırması

FORMAT	PROJE TİPİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
Geleneksel	Çok Büyük	80.000- +
	Büyük	40.000-79.999
	Orta	20.000-39.999
	Küçük İhtiyaç Odaklı	5.000-19.999
Özellikli	Perakende Parkı Büyük	20.000- +
	Orta	10.000-19.999
	Küçük	5.000-9.999
	Outlet	5.000- +
	Temalı (eğlence Odaklı)	5.000- +

* Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği tarafından yayınlanan ICSC standartlarına göre Türkiye'deki AVM'ler

Nüfusu 13,7 milyon olan İstanbul Metropolitan Alanı'nda mevcutta 89 alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2013 yılı itibariyle İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralananabilir alanları 2.894.653 m² olup yılsonunda bu rakamın 3,5 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

Aşağıdaki grafikte İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin 1988 ile 2013 yılları arasındaki gelişimi sunulmuştur.

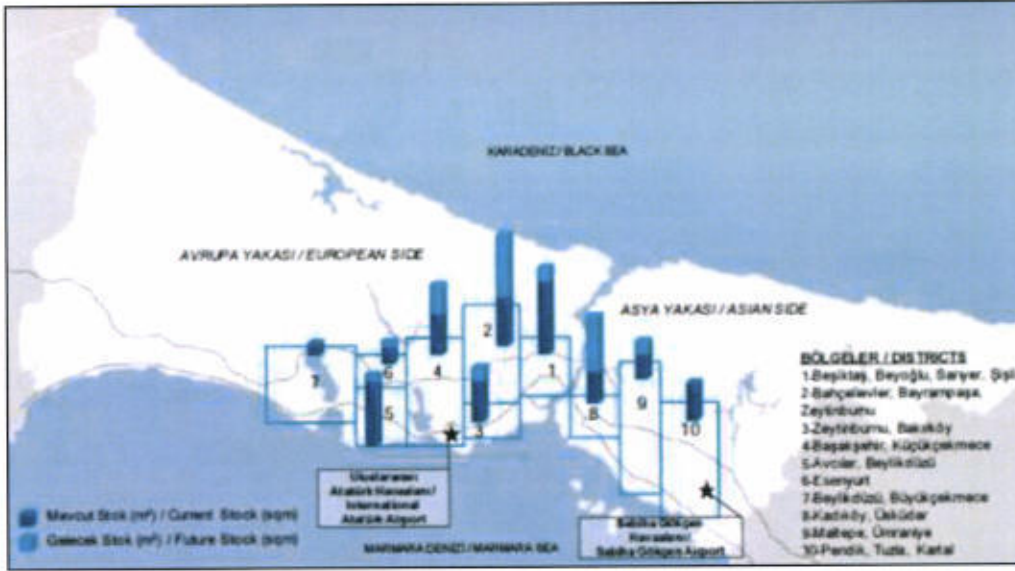


Genel olarak alışveriş merkezlerinin karakteristikleri; konum ve hedef kitlesine göre değişiklik göstermektedir. Benzer bölgede ve benzer hedef kitlesine sahip olan alışveriş merkezleri dikkate alınarak İstanbul genelinde bir bölgeleme yapılmıştır.

Aşağıdaki haritada incelenen 10 farklı bölgede yer alan AVM'lerin mevcutta barındırdıkları kiralananabilir alan ve gelecek stokları görülmektedir. Haritada görüldüğü gibi gelecek arzla birlikte en büyük stoğa sahip olan bölgeler kentin iki yakasındaki MİA'lara yakın olan alanlarda toplanmaktadır. Bu bölgeler kentte çalışan nüfusun çok büyük bölümünü barındırmakta olup en güçlü ulaşım ağlarına sahip alanlardır. Bu sebeple hareketin yoğun olduğu bölge ticari anlamda büyük potansiyel taşımaktadır.

Asya Yakası kent merkezinde yer alan 8 no'lu bölgede mevcut stok alanı yaklaşık 265.000 m² iken gelecek stok 390.000 m² büyüklüğündedir. Bölgede 2013 ve 2014 yıllarında stoğa eklenecek olan büyük ölçekli alışveriş merkezi projeleri; Emaar Square İstanbul, Ancora, Akasya AVM ve Brandium AVM'dir.

Ayrıca; Avclar ve Beylikdüzü'nü içine alan 5 no'lu bölgede stok fazlalığı dikkat çekmektedir. Bu bölge son 10 yılda gayrimenkul yatırımları açısından büyük hareket yaşanmış bir bölgedir. Bölgede artan konut projeleriyle ve nüfusa bağlı olarak AVM sayısı oldukça artmış olsa da gelecekteki arzın düşük olması bu bölgede AVM yatırımlarının doygunluğa ulaştığını göstermektedir.



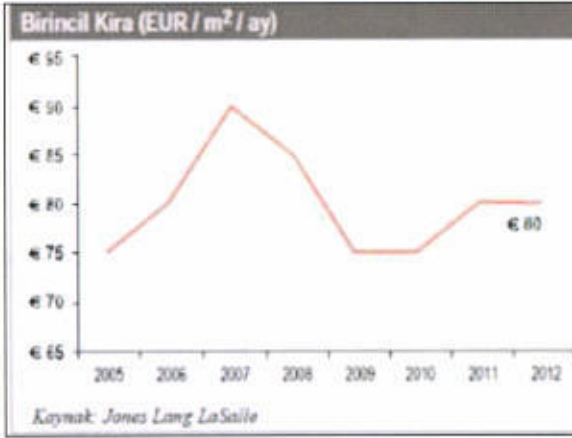
Bağcılar, Zeytinburnu, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Merter ve Fatih bölgelerini içine alan 2 No'lu bölge ile İkitelli, Başakşehir bölgelerini içine alan 4 No'lu bölgede gelecek arzın yüksekliği dikkat çekmektedir. 2 No'lu bölge; kent merkezinin en yakın çevresinde yer almakta olup özellikle orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik konut ve AVM yatırımlarının arttığı bir alandır. Son 5 yıl içinde konut alanlarına açılarak büyük değişim geçiren ve gelişimi kuzeye doğru sürmesi beklenen 4 No'lu (İkitelli, Başakşehir) bölgede artan nüfus ile AVM yatırımlarının da artması beklenmektedir.

Bir sonraki tabloda incelenen bölgelerde mevcut stok ve bu stoka eklenmesi beklenen alışveriş merkezlerinin sayısı ve alan dağılımı ile etki ettikleri bölgede yaşayan nüfusa göre 1.000 kişiye düşen kiralabilir alan (m²/1.000 kişi) görülmektedir.

İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralabilir alan 217 m² iken Türkiye'de 88 m², Avrupa'da ise 247 m²'dir. Gelecek stoğa eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2014 yılı sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralabilir alanın 315 m²'ye ulaşması beklenmektedir.

*Kaynak: Colliers 2013-Market Report

Pazarda var olan nitelikli perakende alanları, uluslararası markaların Türkiye pazarına girme ve ulusal markaların genişleme kararını etkileyen faktörlerden biri olarak ortaya çıkmaktadır. İyi konumda ve profesyonel yönetimi olan yüksek performanslı alışveriş merkezleri, perakendeci ilgisini önemli derecede arttırmaktadır. İstanbul perakendecilerin pazara girişinde ve genişleme stratejilerinde öncelikli pazar olmaya devam ederken, özellikle ikincil şehirlerde, konumun merkezi olması perakendeci seçimini etkileyen en önemli faktörlerdendir. İkincil bir şehirdeki optimum lokasyon, İstanbul'da ortalama bir konuma tercih edilebilir durumdadır. Güçlü konum, geniş kapsama alanı, itibarlı yatırımcı, iletişim ağı kuvvetli kiralama ajansları ve uygun toplam kiralabilir alan, özellikle ikincil şehirlerde, talebi yükselten başlıca faktörlerdir. 1.Çeyrekten bu yana, alışveriş merkezlerindeki birincil kira oranları metrekare başına aylık EUR 80 seviyesinde sabit kalmıştır. Artan arz ve perakendecilerin verimlilik konusundaki hassasiyeti nedeniyle, artan perakendeci talebi doğrudan olarak birincil kira seviyesine yansımamaktadır. Bu kapsamda alışveriş merkezi birincil kira seviyesinin, 2013'te bir artış göstermeyeceği ve EUR 80 seviyesinde kalacağı öngörülmektedir.



Bunun yanı sıra, perakende caddelerindeki kira seviyeleri sınırlı arza ve hızla artan talebe bağlı olarak önemli derecede yükselmiştir. İstiklal ve Bağdat caddelerinde 2011'de EUR 175 seviyesinde olan birincil kira, EUR 25 artarak metrekare başına aylık EUR 200 seviyesine ulaşmıştır. Aynı zaman diliminde Nişantaşı'ndaki birincil kira değeri EUR 20 artarak, Bağdat ve İstiklal caddelerinin biraz altında kalmış ve EUR 190 seviyesine ulaşmıştır.

Perakende Arzı

2012 sonu itibarıyla, Türkiye'deki toplam kiralanabilir alan (TKA), 2011 yılına kıyasla 27 alışveriş merkezinde 800,000 m² artış göstererek, 337 alışveriş merkezinde 8.600.000 m²'ye ulaşmıştır.



Bu alışveriş merkezlerinin 11'i, toplam stokun %44'lük payına sahip olan İstanbul'da yer almaktadır.

2012'de gerçekleşen 43,500 m² TKA'ya sahip Mecidiyeköy'deki Trump Towers ve 44,000 m² TKA'ya sahip Ümraniye'deki Buyaka projelerinin açılışlarının ardından, 2012'de gerçekleşen başlıca açılışlar arasında 38,000 m² TKA'ya sahip Aqua Florya ve Beylikdüzü'ndeki 100,000 m² alanlı Marmara Park projeleri yer almaktadır.

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1. İSTANBUL İLİ

Coğrafi Konum:



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 27.05.2010 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 12.782.960 kişi olarak belirlenmiştir. Ülkemizde nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacliğin merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir.

İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

Nüfus:

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi 2011 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun % 18.2'si İstanbul'da ikamet etmekte olup bu sayı 31.12.2011 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 13.624.240 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun 2.622 kişi/km² ile ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. Ülke içindeki işsizlik sorunu sebebi ile İstanbul göç almış ve şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

İdari Yapı:

- İstanbul İlçe Haritası -

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir.

Bu değişiklik ile İstanbul'da Eminönü İlçesinin tüzel kişiliğine son verilerek Fatih ilçesinin sınırlarına katılmış ve ilk kademe belediyelerinden 37 sinin tüzel kişiliği sona erdirilerek 8 ilçe belediyesi oluşturulmuştur. Böylece İstanbul'un ilçe sayısı 39 olurken ilk kademe belediyeleri kaldırılmıştır.

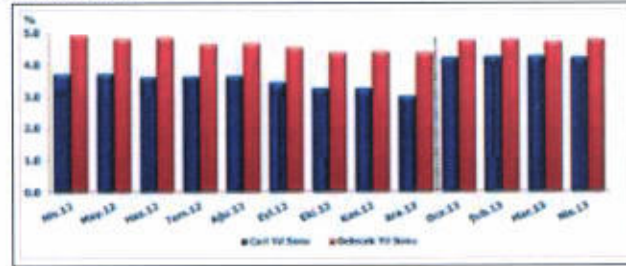
Ekonomik Yapı:

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet dönemi ile yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti olma işlevini sürdürmektedir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir. Türkiye İstatistik Enstitüsü verilerine göre, üretim yöntemi ile hesaplanan gayri safi yurtiçi hasıla tahmininde, 2012 yılı dördüncü üç aylık çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %7,4'lük artışla 364 177 Milyon TL, sabit fiyatlarla %1,4'lük artışla 29.935 Milyon TL olmuştur.

Tablo. 1 GSMH 2012 IV. Çeyrek Sonuçları

Yıl	Çeyrek	Cari Fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Gelişme Hızı %	Cari Fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişme Hızı %	Sabit Fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Gelişme Hızı %
2011	I*	209 905	20.3	107 000	15.0	20 302	12.4
	II*	317 332	15.3	202 502	17.0	28 085	9.9
	III*	351 173	10.4	202 081	3.7	31 177	8.7
	IV*	359 243	14.7	184 770	-9.0	29 032	0.3
2012	Yılın*	1 292 712	10.1	773 900	9.8	116 176	0.0
	I	328 000	12.0	181 842	-1.2	27 287	3.3
	II	340 340	10.1	193 828	-4.8	28 896	2.9
	III	370 419	7.2	200 611	2.0	31 007	1.6
IV	364 177	7.4	202 000	9.0	29 935	1.4	
2012	Yılın	1 416 917	8.2	790 293	1.0	117 704	2.2

TCMB'nın Nisan 2013 beklenti anketinde 2013 yılı GSYH büyüme beklentisi bir önceki anket döneminde olduğu gibi yüzde 4,2 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı GSYH büyüme beklentisi ise son iki anket döneminde sırasıyla yüzde 4,7 ve yüzde 4,8 olmuştur.

Tablo. 2 GSMH 2013 Beklentileri

T.C.M.B verilerine göre, 2012 yılı üçüncü çeyreğinde, iktisadi faaliyet kollarına göre GSYH gelişme hızları incelendiğinde, en yüksek büyüme oranı yüzde 5,4 ile gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetlerinde gerçekleşmiştir. İkinci en yüksek oran ise yüzde 5 ile madencilik ve taş ocaklığı sektöründe meydana gelmiştir. İmalat sanayinde ise yüzde 1,3 gelişme yaşanmıştır.

Kalkınma Bakanlığı verilerine göre 2011 yılında 466.245 milyon TL olan toplam gelirin, 2012-2014 döneminde 524.504 milyon TL olması ve 2011'de 12.398 milyon TL olan borçlanma gereğinin, 2012-2014 dönemi için 11.891 milyon TL'ye gerilemesi beklenmektedir. Vergiler, sosyal fonlar ve özelleştirme gelirlerinde yaşanması beklenen artış ile 2008 yılı toplam gelirin 2012-2014 döneminde %67 oranında artması beklenmektedir.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır.

Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır. TÜİK verilerine göre belediyelerce verilen inşaat ruhsatnamelerine göre yıllar bazında Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret Binaları adetleri 2008 yılından bu yana artış göstermektedir. 2009 yılında 5.665 adet inşa edilen ticaret binaları sayısı 2010'de 7.674'e yükselmiş, 2011'de ise 5.265'e düşmüştür. Belediyelerce verilen ruhsatnamelerine göre 2012 yılında (sadece ilk üç döneme ait verilere göre) 2.667 adet ofis ve toptan perakende ticaret binası inşa edilmiştir.

Tablo. 3 Ruhsat verilen Ofis ve Ticaret Yapıları

Yıl	Ofis ve Toptan-Perakende Ticaret
2008	5.702
2009	5.665
2010	7.674
2011	5.265

2012'nin üçüncü üç döneminde 860 adet inşa edilen ticaret binalarının %81'i (698 adet) özel, %18'i (156 adet) kamu ve %1'i (6 adet) yapı kooperatifine ait yapılarıdır. Bu verilere dayanarak TÜİK inşaat sektörü verileri incelendiğinde 2012 yılı dördüncü döneminde Bina İnşaatı Sektörü Üretim Endeksi'nin %0,1 azalarak 117,1'den 116,9'a düştüğü, Bina Dışı İnşaat Sektörü Üretim Endeksi ise %3,3 artarak 159,7'den 164,9'a yükseldi gözlemlenmiştir. Türkiye'de İstanbul'da finans ve hizmetler sektörünün kullanımında olan yapıların yoğun olduğu ve mevcut projelerin varlığı göz önüne alındığında, ticari binaların İstanbul'da yoğunlaştığı görülmektedir.

5.4.2. ESENYURT İLÇESİ

COĞRAFİ YAPISI



Esenyurt Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Avrupa yakasında yer almaktadır. İstanbul Metropoliten alanı içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi Doğusunda Küçükçekmece gölü ve yerleşkesi Batısında TEM – D.100 Bağlantı yolu, Büyükçekmece Belediyesi, Kuzeyinde Hoşdere-Kınalı-Trakya Otoyolu (E-6-TEM) güneyinde D-100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. E-5

karayolu ve TEM (E-6) otoyolunu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır. Esenyurt ilçesi yaklaşık 4800 Hektar alanı kapsamaktadır. Esenyurt 1989 yılında Belediye tüzel kişiliği kazanmıştır. Esenyurt idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı iken 10 Temmuz 2004 tarihinde kabul edilen 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile birlikte ilk kademe belediyesi olmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır. 5747 sayılı 'Büyükşehir sınırları içerisinde ilçe kurulması ve

bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun hükümlerinin 1. maddesi 22.fıkrasıyla Esenyurt ilçesi kurulmuştur. Kanun 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun ekli 20. sayılı listede Esenyurt ilçe sınırları tespit edilmiştir. Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Esenyurt sınırları genişlemiş ve Mahalle sayısı 20'ye ulaşmıştır. Listede Kıraç ilk kademe Belediyesine bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D.100 bağlantı yolunun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı Güzelyurt Mahalleleri, Avclar İlçe Belediyesine bağlı Yeşilkent Mahallesinin D3 ila D100 bağlantı yolunun batısında kalan kısım, Bahçeşehir ilk kademe belediyesine bağlı 2.kısım Mahallesinin Hadımköy-Hoşdere, Esenyurt-Hadımköy yolun batısında ve Sanayi Mahallesinin kuzeyinde kalan kısmı Esenyurt ilçe sınırlarına katılmıştır.

Esenyurt ilçesinin İstanbul Metropoliten planlama içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli imar uygulama planı tamamlanmış, Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak uygulamaya başlanmıştır.

TARİHÇE

19. yüzyılın başlarında Ekrem Ömer Paşa'ya ait çiftlik arazisinde kurulan yerleşme, buranın hissedarlarından olan Eşkinozgillerden Eşkinoz adını almıştır. 1967'de yerleşimin adı Esenyurt olarak değiştirilmiştir. Eşkinoz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920-1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan göçmenlerin katılımı ve son yıllarda iç ve dış göçlerle (Bulgaristan, Almanya, Kars, Ardahan v.s.) gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır. İlk yerleşim, Merkez Mahallesi'nde Köyiçi Mevkiinde oluşmuştur. Bugün hala bu alanda bulunan göçerlerin yaşadığı ve yerleşmenin en yoğun özelliklerini taşıyan 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.

NÜFUS

Esenyurt İlçe nüfusu 2012 yılı sonu itibariyle TÜİK verilerine göre; 269.160 kadın, 284.20 erkek olmak üzere toplam 553.369'dir.

İlçe Adı:	2012	2011	2009	2008
Toplam:	553.369	500.027	403.895	373.017
Erkek:	284.209	256.793	207.482	191.646
Kadın:	269.160	243.234	196.413	181.371

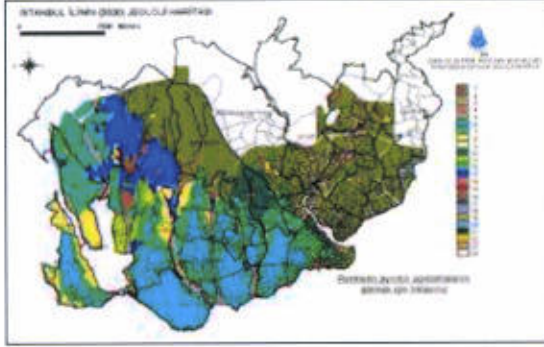
EKONOMİ

Esenyurt son yıllarda önemli bir konut merkezi olma özelliği kazanmaya başlamıştır. Son yıllarda önemli lojistik şirketleri genel merkezlerini ilçeye taşımaları ticari açıdan gelişme trendini artırmaktadır. Bölgede, Mobilya, oto yedek parça üretimi, tekstil, depolama alanında önemli ve çok sayıda işyeri vardır. Küçük sanayi siteleri dışında da üretim yapan yüzlerce işyeri bulunmaktadır.

Bölgede inşaatı devam eden çok sayıda konut projesi ve karma projeler yer almakta olup bölgenin gelişiminde ve bölgesel ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Bölgede yer alan bazı sanayi siteleri özetle

Evren 1. Oto Sanayi Sitesi, Evren 2. Oto Sanayi Sitesi, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi, Mimsan Sanayi Sitesi'dir.

DOĞAL VE JEOLJİK YAPI



Arazinin topografyası ile yerleşmenin genel biçimi arasında doğrusal bir ilişki vardır. Esenyurt yerleşik alanında ortalama eğilim %5-20 arasında değişim göstermektedir. Hoşdere Esenyurt yolunun doğusunda ve Akçaburgaz, Atatürk ve İstiklal mahallelerine doğru eğilim giderek artarak %20-31 arasında değişmekte, arazi yükselmektedir. Esenyurt jeolojik yapısı incelendiğinde, en altta Gürpınar Formasyonu olarak

adlandırılan yer yer kil taşı-silttaşı-çamur taşı ardalanmalı killi silt ve siltli killerden oluşan Üst Oligosen yaşlı birimi olduğu görülür. Bu litolojik birimin üzerinde sırasıyla; kaba çakıl ve kumdan oluşan Çukurçeşme Formasyonu, yeşil renkli killerden oluşan Göngören Formasyonu ve en üstte de genel olarak topografyanın düz olduğu yüksek kesimlerde gözlenen bol mactra fosil kavkı izli, kil ara seviyeli killi kireçtaşlarından oluşan Bakırköy Formasyonu bulunmaktadır. Ayrıca; dere yataklarında alüvyon yayılımı, değişik bölgelerde güncel dolgu malzemeleri ve heyelan karmaşığı izlenmektedir. Esenyurt Bölgesinde, 17 Ağustos 1999 depremi sonrası Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından yayınlanan 15 Ekim 1999 tarih ve 10 sayılı genelge doğrultusunda imar planlarının revizyonuna esas olacak jeolojik-jeofizik-jeoteknik etütleri yapılmıştır. Bu çalışma ile mevcut ve gelecekte yapılacak yapıları inşaat esnasında ve sonrasında etkileyebilecek zemin koşullarının ortaya çıkarılması amaçlanmıştır.

KÜLTÜREL VE SOSYAL YAPI

İlçedeki kültürel yapı homojen değildir. İlçede, İl itibarıyla, Ardahan, Kars, Ağrı, Erzurum ve Artvin kaynaklı nüfus ön sıralardadır. İlçede, Doğu ve güneydoğu illeri kaynaklı nüfus da yoğunluktadır. İlçenin ilk kuruluşunda ağırlıklı olan Romanya ve Bulgaristan nüfus oransal olarak çok azalmıştır. Esenyurt çok kültürlü bir yapıya sahip olup çok sayıda hemşeri derneği nüfusun kültürel özelliklerini yaşatma çabasında olsa da İlçede hayata geçirilmesi planlanan konut projeleri ile sosyo-kültürel yapıda da değişiklikler beklenmektedir. Konut ve karma projelerde yer alan donatı alanlarının hayata geçirilmesi ile birlikte, ilçe genelinde kültürel ve sosyal etkinliklerin merkezi olabilecek nitelikte alanlar olacaktır.



- 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı -

İstanbul'un dünya kenti olarak hızla farklılaşıp yoğunlaştığı dönemde mekânlardaki dönüşümün en yoğun gözlemlendiği alanlar olarak merkezler, gelişen teknoloji ve bilişim olanakları ile "beyin" işlevlerini de barındırır biçimde farklılaşmıştır. Esenyurt ilçesi ve çevre yerleşmelerin sosyo-ekonomik yapısı, konumu, etki alanı ve merkezlik düzeyi ele alındığında bu çok merkezli gelişim içinde yer almaya çalışmakta ve Beylikdüzü ilçesi sınır bölgesinin de öne çıktığı ve diğer alt kademe merkezlerle bir etki-hizmet alanı oluşturduğu görülmektedir.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur ise, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, 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.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin kiralalarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da içerir*.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Tercih edilen, ticaret bölgesinde yer alması,
- Bölgenin en önemli ulaşım arterlerine cepheli ve erişilebilirliğinin yüksek olması,
- Gayrimenkulün özellikle son yıllarda hızlı gelişmekte olan yerleşim bölgesinde yer alması,
- Yakın çevresinde düzenli yaşam alanları bulunması,
- Kapalı otopark alanlarının bulunması,
- Ticari yapılaşmanın yoğunlaştığı bölgede yer alması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı bölgede, Torium, Migros ve Carrefour gibi benzer rekabette firmaların olması,
- C Blok inşaat faaliyetlerinin devam etmekte olması,

❖ FIRSATLAR

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgeye yapılan ulaşım yatırımları (Metrobüs)
- Son yıllarda gelişmekte olan yüksek yoğunluklu konut, ticaret ve hizmet bölgesinde yer alması

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması,

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirtildiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

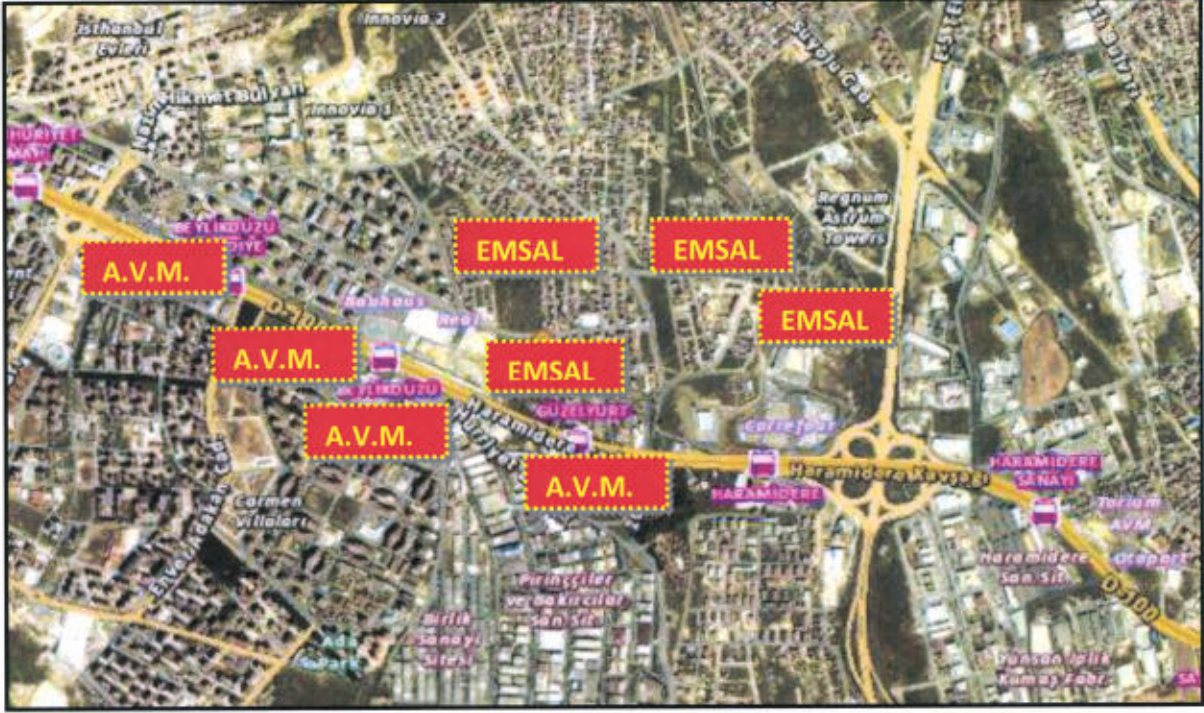
Konu gayrimenkul için yapılan analizler sonucunda, yasal kullanımının üst hakkı süresince ve süre bitiminde etkin ve verimli kullanımı olacağı kanaatine varılmıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; söz konusu 110 parsel üzerinde yer alan A.V.M. binası üzerinde Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. adına üst hakkı bulunmaktadır. Üst hakkı süresinin 72 yıl ve malikin tasarruf hakkının "arsa" olması nedeni ile sonuç değere ulaşmak için kira sözleşmesi gereği elde edilen ve edilecek olan kiralar, peşin alınan ücretler ve malikin tasarruf sahibi olduğu arsa değeri kullanılmak sureti ile Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede, mağazalar, dükkanlar, arsa ve araziler incelenmiş ancak benzer özelliklere sahip üst hakkı ile kiralanmış ve ya satılmış mülk bulunmadığı için Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi Kullanılmamıştır. Ancak arsa değeri için bilgi amaçlı olarak emsal bilgilere raporda yer verilmiştir.



-Emsal Krokisi-

ARSA EMSAL ANALİZİ:

- 1.) **ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ancak D-100 göre arka cephede yer alan 4.325 m² arsa için 11.500.000 TL istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir.
11.500.000-TL/4.325 m²= **2.659-TL/m²** (TURYAP BAHÇELİEVLER – 02125058514-05339246190)
- 2.) **ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ve Marmarapark AVM'nin arka cepesinde yer aldığı öğrenilen 28.000 m² arsa için daha önce 66.000.000 TL istenirken şuan 52.000.000 TL (26.000.000 USD) istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. 52.000.000-TL/28.000 m²= **1.857-TL/m²** (TEKİN GROUP – 02128557341-05321001828)
- 3.) **ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ancak D-100 göre arka cephede yer alan Emsal:2, 12.000 m² arsa için 26.400.000 TL istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. 26.400.000-TL/12.000 m²= **2.200-TL/m²** (SAHİBİNDEN – 05322354842-05412354842)
- 4.) **ARSA:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede D-100 uzak konumda yer alan 5.000 m² arsa için 13.000.000 TL (6.500.000 USD) istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. 13.000.000-TL/5.000 m²= **2.600-TL/m²** (KENT EMLAK-02123528515-05325241184)
- 5.) **ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ancak D-100 göre arka cephede yer alan Emsal:3, 8.000 m² arsa için 18.000.000 TL istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. 18.000.000-TL/12.000 m²= **2.250-TL/m²** (WEC ÇAĞDAŞ-02128712071)
- 6.) **ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ancak D-100 göre arka cephede yer alan Emsal:3, 65.000 m² arsa için 180.000.000 TL istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. 180.000.000-TL/65.000 m²= **2.775-TL/m²** (WEC ÇAĞDAŞ-02128712071)

ARSA:

Nitelik/İmar	Kullanım Alanı (m ²)	Fiyat, (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)
ARSA/1,5	4.325	11.500.000	2.659
ARSA/-	28.000	52.000.000	1.857
ARSA/2	12.000	26.400.000	2.200
ARSA/-	5.000	13.000.000	2.600
ARSA/3	8.000	18.000.000	2.250
ARSA/3	65.000	180.000.000	2.775

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede kendisine yakın konumda yer alan arsa ve araziler incelenmiş olup konumları, imar durumu ve mevcut kullanım durumları dikkate alındığında 110 parsel için 2.250 TL/m² arsa metrekare birim değeri takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ	
ARSA ALANI	62.343,69 m ²
ARSA METREKARE BİRİM DEĞERİ	2.250,00 TL/m ²
ARSA SONUÇ	140.273.302,50 TL

AVM/DÜKKAN EMSAL ANALİZİ:

- 1.) **PLAZA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve cadde üzerinde yer alan 3.278 m² plaza için 90.000 TL kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $90.000\text{-TL}/3.278\text{m}^2 = 27,50\text{-TL/m}^2$ (LACİVERT EMLAK – 02122726131)
- 2.) **WHITE CORNER AVM:** Değerleme konusu taşınmaza yakın yer alan 171 m² dükkan için 5.500 TL/m² kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $5.500\text{-TL}/171\text{ m}^2 = 32\text{-TL/m}^2$ (BEYAZ EMLAK – 02128791818)
- 3.) **WHITE CORNER AVM:** Değerleme konusu taşınmaza yakın yer alan 128 m² dükkan için 3.500 TL kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $3.500\text{-TL}/128\text{ m}^2 = 27,35\text{-TL/m}^2$ (BEYAZ EMLAK – 02128791818)
- 4.) **GİNZA LAVİNYA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve cadde üzerinde yer alan 448 m² dükkan için 10.000 TL kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $10.000\text{-TL}/448\text{ m}^2 = 22,50\text{-TL/ m}^2$ (KELEŞOĞLU GROUP – 02128543308)
- 5.) **GİNZA LAVİNYA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve cadde üzerinde yer alan 80 m² dükkan için 3.000 TL kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $3.000\text{-TL}/80\text{ m}^2 = 37,50\text{-TL/ m}^2$ (EMLAK PARK – 02122609960)
- 6.) **SKY PORT:** Değerleme konusu taşınmaza yakın yer alan 220 m² ofis için 7.000 TL kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $7.000\text{-TL}/220\text{ m}^2 = 31,80\text{-TL/ m}^2$ (NASYONEL GAYRİMENKUL – 05340688501)

7.) DÜKKAN: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve cadde üzerinde yer alan 300 m² dükkan için 8.500 TL kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $8.500\text{-TL}/300\text{ m}^2 = 28\text{-TL}/\text{m}^2$ (RES GAYRİMENKUL – 02128540889)

8.) DÜKKAN: Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda Real Markete yakın arka cephede cadde üzerinde yer alan 602 m² kapalı alanı bulunan 2 katlı dükkan 17.000-TL istenmekte olup pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. $17.000\text{-TL}/602\text{ m}^2 = 28,24\text{-TL}/\text{m}^2$ (Petek Emlak – 0212 853 40 65)

Değerleme konusu 21 ada 110 parsel üzerinde yer alan Marmarapark A.V.M. içerisinde yer alan mağaza, kioks ve ATM alanları için bölgede genelinde yer alan küçük ve orta ve büyük işletmeler incelenmiş olup paçal metrekare birim değeri 30-TL olduğu anlaşılmıştır. Marmarapark A.V.M. için yapılan incelemelerde,

- ✓ Konumu,
- ✓ Reklam Kabiliyeti,
- ✓ A.V.M. Konsepti,
- ✓ Ulaşım kolaylıkları,

Dikkate alındığında kiralanabilir alanlar toplamı için ortalama 45 TL/m² birim kira değeri takdir edilmiş olmakla birlikte Esenyurt Tapu Müdürlüğü'nün 19.06.2009 tarih ve 1626 yevmiye numarası ile şerh verilmiş olan üst hakkı sözleşmesi değerlendirilmede esas alınmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu 110 parsel üzerinde yer alan A, B, C Bloku Marmarapark A.V.M.'nin üst kullanım hakkının 72 yıl süreli olarak Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş.'e ait olması nedeni ile Arsa+Bina için Maliyet Oluşumları Analizi kullanılamamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu 110 parselin yer aldığı bölge genelinde satılık ve kiralık mülkler için yapılan piyasa analizinde, değer ilişkileri incelenmiş ve sonuç olarak bölge için kapitalizasyon oranı 0,06 olarak öngörülmüştür.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

MARMARAPARK A.V.M. 72 YIL SÜRELİ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

ARSA VERGİSİ DEĞERLERİ									
Arsa Alanı	62,343.69 m ²								
Arsa Birim Raiç Değeri	370.31 TL/m ²								
Emlak Vergi Matrahı	23,086,491.84 TL								
Emlak Vergi Matrahı	11,314,689.20 USD								
Faiz Oranı	3.0%								
MARMARAPARK A.V.M. 72 YIL SÜRELİ									
ÜST HAKKI YILLAR	1	2	3	4	5	6	7	71	72
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2079	2080
GELİRLER									
Yıllık Sabit Kiralar						2,500,000	2,500,000	7,000,000	7,000,000
Ciro Kirası Aşgari						400,000	400,000	400,000	400,000
BRÜT GELİR						2,900,000	2,900,000	7,400,000	7,400,000
GİDERLER									
Arsa Vergisi	0.4%				45,259	46,617	48,015	318,390	327,942
NET GELİR						2,853,383	2,851,985	7,081,610	7,072,058
									72,134,994
Kapitalizasyon Oranı	10.0%					2,853,383	2,851,985	7,081,610	79,207,053
Net Bugünkü Değer	7.5%	47,296,413.98 USD							
Net Bugünkü Değer		96,593,466.28 TL							

* Tabloda üst hakkı süresinin sonu olan 2080 yılının sonuna göre Esenyurt tapu Müdürlüğünde 19.07.2009 tarihinde şerh edilen sözleşme hükümleri gereği elde edilecek baz kiralar ve arsa sahibi tarafından ödenecek emlak vergisi gider kabul edilerek nakit akımları analizi düzenlenmiştir.

* Kira dönemi sonunda oluşacak artık değerın hesaplanması için kapitalizasyon oranı %10 indirgeme oranı ise ülke koşulları, risksiz getiri oranı, gayrimenkulün likidite olma riski dikkate alınarak %7,5 olarak öngörülmüştür.

* Değerleme yıl sonu için yapılmakta olması nedeni ile 2013 yılı kirasının alınmış olduğu varsayılmıştır.

Sonuç olarak gayrimenkulün net bugünkü değeri **96.593.466 TL ~ 96.600.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu parsel için bölgede kapalı alan kiralari, pazarda satışta olan arsalar için talep edilen fiyatlar araştırılmış olmakla birlikte konu taşınmazın çıplak mülkiyetinin müşteriye ait olması üst kullanım hakkının sözleşme ile farklı bir kişiye verilmiş olması nedeni ile pazardaki tam mülkiyet arsalarla karşılaştırılmasının yanıltıcı sonuçlara neden olacağı kanaatine varılmış olduğundan arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanmış olmakla birlikte Nakit akımları analizi ile ulaşılan değerler pazarı daha doğru yansıttığı düşünüldüğünden uyumlaştırma yapılmamıştır.

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklar Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz üzerindeki yapı üst hakkı sahibi tarafından imal edilmiş ve kullanılmakta olmasına rağmen "4721 sayılı Türk Medeni Kanunu Taşınmaz Mülkiyeti" başlığı altında binaların arsaların ayrılmaz parçası olarak tanımlanmış olması nedeni ile taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. SONUÇ

Değerleme konusu 21 ada 110 parsel için yapılan incelemeler, analizler sonucunda nihai değer takdir edilmiştir. Nihai değer konu taşınmaz üzerinde 19.06.2009 tarihinde Esenyurt Tapu Müdürlüğünde şerh edilen üst hakkı sözleşmesi esas alınarak düzenlenen nakit Gelir Akımları Analizi ile sonuç değere ulaşılmıştır. Değerleme konusu 21 ada 110 parsel üzerinde inşaat hakkı sözleşmesi bulunması nedeni ile konu taşınmaza çıplak mülkiyet değeri takdir edilmiştir.

Konu taşınmaz, mer'î imar planında karma kullanıma uygun yapılanma hakkına sahiptir. Ancak 72 yıl gibi uzun süreli kullanım hakkının farklı bir kullanıcıya tahsis edilmesi parsel üzerinde farklı projeler geliştirilmesini kısıtlayacağından üreteceği gelirler de sadece tahsis konusu ile sınırlı kalmaktadır. Bu nedenle değerlemede kullanılan emsal karşılaştırma analizi yöntemi nakit akımları analizi yöntemi ile ulaşılan sonucu desteklememiştir. Sonuç olarak; taşınmazın üreteceği gelirler belirlenmiş olduğundan nakit akımları analizi yöntemi ile ulaşılan değer esas alınmıştır.

Değerleme konusu olan ve 21 ada, 110 parsel bitişik, 21 ada 102 ve 103 parsellerin yol, rekreasyon ve trafo alanında kalmaları nedeniyle tam mülkiyet yapısında olmakla birlikte ayrı ayrı tasarruflarının sınırlı olması ve kamuya terkini durumunda toplam değer etkilenmeyeceği dikkate alınarak değerlerinin nakit gelir akımları analizi ile ulaşılan değer kapsamında olacağı kanaati ile ayrıca değer takdiri yapılmamıştır.

110 Parsel Nihai Değer Tablosu (SONUÇ):

ADA/PARSELLER	ARSA ALANI, (m ²)	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, TL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ, %18 KDV DAHİL, TL
21/110-102-103	62.343,69	96.600.000	113.988.000

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

96.600.000-TL (DOKSANALTIMİLYONALTİYÜZBİN TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.

Berkay OKÇUOĞLU

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 402587

DEĞERLEME UZMANI

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI