

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MARMARAPARK A.V.M.

YAKUPLU MAHALLESİ, F21D24DB PAFTA (21 ADA-110 PARSEL)

ESENYURT / İSTANBUL

YAKUPLU MAHALLESİ, (21 ADA-102-103 PARSELLER)

BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL

EKİM 2015

2014_400_120/4_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. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ.....	6
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	9
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	9
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	10
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	11
4.1 DEMOGRAFİK VERİLER	11
4.1. EKONOMİK VERİLER.....	11
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	15
4.4. BÖLGE VERİLERİ.....	24
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	27
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	27
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	27
6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	29
6.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	29
6.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	31
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	44
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	44
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	44
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	45
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	50
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	50
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	50
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	51
10. EKLER	52
11. SERTİFİKASYONLAR	66

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 İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 Ada, 110 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 103 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, 21 Ada 102 Parsel Numaralı "Trafo Yeri" nitelikli ana gayrimenkullerin güncel piyasa değerlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme çalışmasıdır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 03.11.2014
DEĞERLEME TARİHİ	: 19.12.2014
RAPORUN TARİHİ	: 21.10.2015 (Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Daire Başkanlığı'nın 09.10.2015 tarih ve 12233903-340.99-E.11025 sayılı Sayılı Yazısı Gereği Revize Edilmiştir.)
RAPOR NUMARASI	: 2014_400_120_4_REV
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Taşınmaz üzerinde 72 yıllık üst hakkı sözleşmesinin bulunması, değerlemede gelir analizi yöntemi dışındaki yöntemlerin kullanılmasını olumsuz yönde etkilemiştir.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce 26.12.2013 tarihinde bir değerlendirme raporu hazırlanmış olup, konu taşınmazlar için K.D.V. hariç 96.600.000 TL (Doksanaltı milyonaltıyüzbin Türk Lirası) takdir edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Berkay OKÇUOĞLU Şehir Plancısı 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	: İdealtepe Mahallesi Rifki Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 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 10-11 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 Ada 110 Parsel sayılı yerin çıplak mülkiyetinin, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 103 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, 21 Ada 102 Parsel numaralı "Trafo Yeri" nitelikli gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel satış değerlerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 Ada 110 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 103 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 21 Ada 102 Parsel numaralı "Trafo Yeri" nitelikli gayrimenkullerin pazar değerinin takdiri olup ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 Ada 110 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 102 Parsel numaralı "Trafo Yeri" nitelikli ve 21 Ada 103 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlara dair tapu kaydı bilgileri, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 05.11.2014 tarih, saat 14:44 itibari ile alınan TAKBİS belgesi üzerinden güncellenmiştir. Taşınmazın Tapu Kaydı Bilgileri aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

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	TRAFO YERİ	ARSA
CİLT/SAYFA NO	:	4/375	26/2496	26/2497
TAPU TARİHİ	:	06.08.2008	28.06.2001	28.06.2001
YEVMIYE	:	17599	5598	5598
MALİK VE HİSSE BİLGİSİ	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)		

*Taşınmazın tapu bilgileri TAKBİS belgesi üzerinden güncellenmiştir.

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 05.11.2014 tarih, saat 14:44 itibari ile alınan TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

21 Ada 110 Parsel:

Serhler Hanesi'nde;

- TEDAŞ AŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1 TL'den kira serhi bulunmaktadır. (Tarih: 06.06.2007, Yevmiye:8620)
- Ön Alım Hakkı: Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine Beşiktaş 4. Noterliği'nin 13.01.2011 tarih 1091 sayılı Noter Sözleşmesi bulunmaktadır. (Tarih: 18.01.2011, Yevmiye:1660)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde;

- 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)
- 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)
- B:H: 07.08.1998 tarih 6768 yevmiye ile 104 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1998-Bitiş Tarih:07.08.1998)
- 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)
- 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)

Beyanlar Hanesi'nde:

- 19.06.2009 tarih 16262 yevmiye nolu bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı tadil edilmiştir. (Tarih: 14.01.2011, Yevmiye:1325)
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine 2924 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine göre belirtme. (Tarih: 04.11.2011, Yevmiye: 34784)
- 19.06.2009 tarih 16262 yevmiye nolu bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı tadil edilmiştir. (Tarih: 18.03.2014, Yevmiye: 15596)
- 19.06.2009 tarih 16262 yevmiye nolu bağımsız ve sürekli nitelikteki üst hakkı tadil edilmiştir. (Tarih: 05.11.2014, Yevmiye: 61382)

21 Ada 102 Parsel:

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde:

- 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.

21 Ada 103 Parsel:

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde:

- 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.

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen TAKBİS belgesi üzerinden konu taşınmazların tapu kayıtları incelenmiştir. TAKBİS kayıtlarına göre edinme tarihi itibarı ile çıplak mülkiyette her hangi bir değişiklik olmamakla birlikte 19.06.2009 tarihinde Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine üst hakkı ve 14.01.2011, 18.03.2014 ve 05.11.2014 tarihlerinde ise aynı üst hakkı tadil edilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

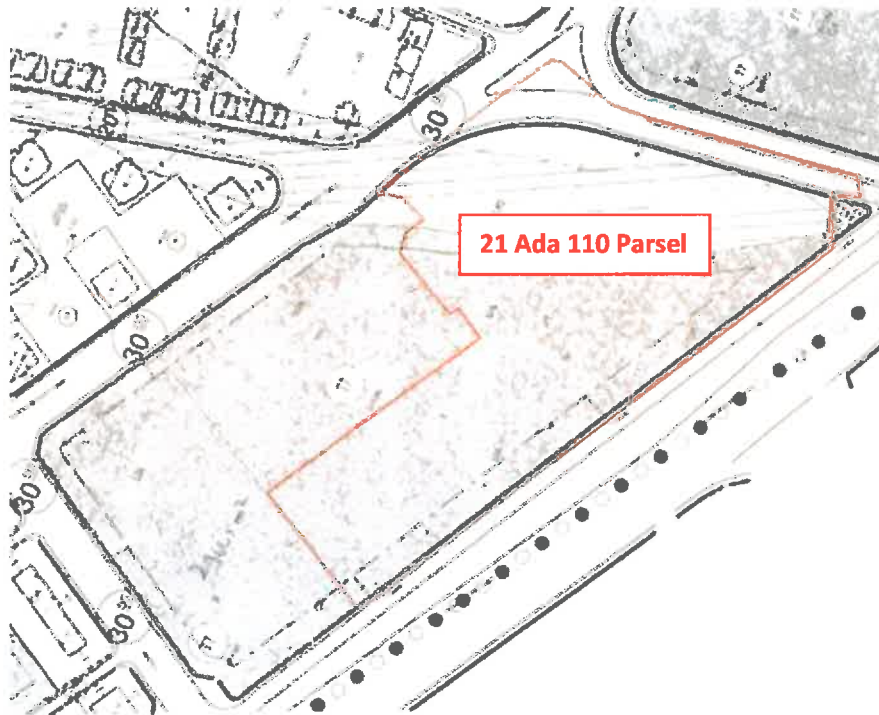
Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 24.11.2014 tarihli ve 56517060-31755/134435 sayılı yazılı imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmazlar; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1526 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 5. Etap 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında bulunmaktadır.

Mer'i imar planında 62.343,69 m² alanlı 21 ada 110 parselin yaklaşık 48.800 m² alanlı bölümü KAKS: 1.60 (T7) Ticaret+ Hizmet Alanı, kalan bölümü ise kısmen rekreasyon alanı, kısmen yol alanı, kısmen refüj alanı, kısmen trafo alanı olarak düzenlenmiştir. (Konu imar planı notlarında; "T7 olarak tanımlanmış alanlarda; turizm, spor, eğitim, sağlık, hastane ve hizmet tesisleri ile ticaret, inşaat malzemeleri ve ev gereçleri ile ilgili ticaret ve eğlence merkezleri yapılabilir", denmiştir.)

21 ada 102 parselin tamamı kamusal alan (kısmen rekreasyon alanı, kısmen yol alanı, kısmen refüj alanı, kısmen trafo alanı) olarak düzenlenmiştir.

21 ada 103 parselin tamamı kamusal alan (kısmen yol alanı kısmen refüj alanı) olarak düzenlenmiştir.

Resim 1. Mer'i İmar Planı



-İmar Planı Örneği-

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 kurulu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşiv dosyasında yapılan incelemede ulaşılan bilgiler aşağıda özetlenmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- A-B Blok: 17.10.2012 tarih 2012/23595 no ile onaylı, "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülmüştür.
- C Blok: 25.04.2014 tarih 2014/11028 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 Ruhsatı" 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: Değerleme konusu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 ada, 110 parsel için Esenyurt İlçe Belediyesi, İmar Müdürlüğü'nde belediye işlem dosyası incelenmiştir. Belediye işlem dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenmiş Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve Mimari/Tadilat Projeler incelenmiş olup, aşağıdaki tablolarda belirtildiği gibidir. Değerleme konusu taşınmazlardan 21 ada 102 ve 103 parsel ile ilişkin herhangi bir imar arşivi dosyasına rastlanılmamıştır.

Tablo. 2 Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

RUHSAT VE İSKAN BİLGİLERİ			
BLOK	BELGE TARİHİ	BELGE NO	VERİLİŞ NEDENİ
A BLOK	06.03.2009	43	YENİ YAPI
B BLOK	06.03.2009	42	YENİ YAPI
A-B BLOK	06.03.2009	2009/33427	YENİLEME
A-B BLOK	28.01.2011	2011/2563	YENİLEME
A-B BLOK	21.03.2011	2009/5489	YENİLEME
A-B BLOK	31.10.2011	2011/26958	TADİLAT
A-B BLOK	10.09.2012	2012/18651	TADİLAT
C BLOK*	16.09.2013	2013/17052	TADİLAT
C BLOK*	08.10.2013	2013/20295	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ
İSTİNAT DUVARI	27.03.2009	64	YENİ YAPI
İSTİNAT DUVARI	21.01.2010	2009/33427	YENİLEME
İSTİNAT DUVARI	28.01.2011	2011/2563	TADİLAT
İSTİNAT DUVARI	21.03.2011	2011/5489	YENİLEME
İSTİNAT DUVARI	28.06.2011	2011/15876	TADİLAT
A-B BLOK	17.10.2012	2012/23595	İSKAN
C BLOK*	25.04.2014	2014/11028	İSKAN

* C Blok olarak nitelendirilen yapıların ruhsatları C Blok olarak düzenlenmemiş olup, tadilat projeleri ile eklenen kafeterya alanları için düzenlendiği görülmüştür.

Tablo. 3 Mimari Proje Bilgileri

MİMARİ PROJE BİLGİLERİ			
ADA/PARSEL	ONAY TARİHİ	SAYISI	DÜZENLENME NEDENİ
21/110	02.01.2009	38	MİMARİ
21/110	17.10.2011	10004	TADİLAT
21/110	05.09.2012	5086	TADİLAT

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan yapılara ilişkin mimari proje, ruhsat ve iskan bilgileri yukarıdaki tablolarda belirtilmiştir. C Blok olarak nitelendirilen kısma ait ruhsat ve iskanlar görülmüş olup, onaylı mimari projeye rastlanılmamıştır. İşlem dosyasında sadece 05.09.2012 tarihli 5086 sayılı güncel tadilat projesine rastlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlara dair ilgili belediyesinde yapılan incelemede; 21 Ada 110 Parsel üzerinde konumlu Marmarapark A.V.M. ve kafeterya alanları için düzenlenmiş Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri görülmüş olup Tablo 2'de detaylı olarak belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 21 Ada 102 Parsel ve 21 Ada 103 Parsel numaralı taşınmazlara ilişkin herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı şifahi öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde konumlu olan yapılara ait incelenen Yapı Kullanma İzin Belgeleri'ne göre A Blok; 116.888,81 m² (Mağaza ve Ortak Alan için düzenlenmiş), B Blok; 71.056,53 m² (Mağaza ve Ortak Alan için düzenlenmiş), C Blok olarak

nitelendirilen Kafeterya Kısımları; 16.205 m² (Kafeterya ve Ortak Alan için düzenlenmiş) kapalı alandan oluşmakta olup, parsel üzerindeki yapıların toplam kullanım alanı 201.150,34 m²'dir.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapılara ait onaylı mimari projesinde belirtilen kullanım alanları, hacimler ve toplam inşaat alanı v.b. bilgiler 6.2. Gayrimenkulün Tanımı başlığı altında verilmiştir.

Belediye arşiv dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanılmamış olup, Marmarapark A.V.M tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne açılan Mer'î İmar Planı'nın iptaline ve yürütmeyi durdurma talebine ilişkin davada 03.04.2014 tarihli 2014/700 Esas Numaralı mahkeme kararı görülmüş olup, davanın takip edilen 30 gün sonraya ertelenmesine karar verildiği görülmüştür. Arşiv dosyasında dava ile ilgili başka bir evraka rastlanmamıştır.

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, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 Ada 110 Parsel ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgelerinin alınıp, imar mevzuatı gereği yasal prosedürlerin tamamlandığı görülmüştür. Tapu sicilinde cins tashihi yapılması ile tapu mevzuatı gereği yasal prosedürler tamamlanmış olacaktır.

21 ada, 102 ve 103 parseller mer'î imar planı gereği donatı alanlarında kaldıklarından, imar kanununun 11. Maddesi gereği kamuya terkini (Kamulaştırma veya hibe yolu ile) 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 Medis 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 konu bölgede 1/5000 ölçekli Esenyurt Tem Güneyi Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Medisi'nin 12.04.2013 tarih ve 839 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nazım imar Planı gereği hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ise 12.07.2013 tarihinde onaylanmış olup, planının yürürlükte olduğu ilgili belediyeden öğrenilmiştir.

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

Değerleme 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 gerekmemekte 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 hali hazırda 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 "Avçılar-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 karşılığı kurulmuş olup karşılığında inşaat yapılmış (Marmara Park AVM) ve işletmeye açılmıştır. Ayrıca parsel üzerinde Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi lehine Ön Alım Hakkı mevcuttur. Şerhin konusu ön alım hakkı olmakla birlikte taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasında herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Marmarapark AVM'nin bulunduğu 110 Parsel ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgelerinin alınıp, imar mevzuatı gereği yasal prosedürler tamamlanmış ancak tapu siclinde cins tashihi yapılmamıştır. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki ve tapuda "Arsa" nitelikli olarak kayıtlı 110 parsel üzerinde Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine kurulan üst hakkı doğrultusunda Marmara Park AVM inşa edilmiştir. Üst hakkı süresi bittiğinde parsel üzerindeki mevcut AVM binasının fiziksel ömrünü tamamlayacağı düşünülerek ve taşınmazın tapu kütüğündeki niteliğinin "Arsa" olması nedeniyle değerlemeye konu 110 numaralı parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa ve Araziler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığına kanaat getirilmiştir.

Sonuç olarak; 110, 102 ve 103 parseller üzerindeki takyidatların, taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa ve Araziler" başlığı altında bulunmasında engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1 Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2013 yılında, bir önceki yıla göre 1.040.480 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.473.360 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.194.504 kişi) olarak gerçekleşti. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12 iken, 2013 yılında %13,7'ye yükseldi.

İl ve İlçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak açıklanmıştır. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.045.083 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.061.074 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.740.970 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2.158.265 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 75.620 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olarak gerçekleşti. Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2012 yılına (%67,6) göre 0,1 puan artarak %67,7 (51.926.356 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,6'ya (18.849.814 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,7'ye (5.891.694 kişi) yükseldi. (Kaynak TÜİK 2013 yılı sonuçları).

4.1. Ekonomik Veriler

4.1.1. 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).

Nisan 2014'de Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda dünya ekonomisi için bankaların giderek kuvvetlendiği, ABD'de toparlanmanın oldukça kuvveti olduğunu, Japonya'da özel sektörün talebinin canlanması gerektiğini, Avrupa'da güney ülkelerde henüz güçlenmenin gerçekleşmediği belirtilmiştir.

Tablo. 4 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2014	2015
DÜNYA	3,0	3,6	3,9
Gelişmiş Ülkeler	1,3	2,2	2,3
A.B.D.	1,9	2,8	3,0
Euro Bölgesi	-0,5	1,2	1,5
Almanya	0,5	1,7	1,6
Fransa	0,3	1,0	1,5
İtalya	-1,9	0,6	1,1
İspanya	-1,2	0,9	1,0
Kanada	2,0	2,3	2,4
Japonya	1,5	1,4	1,0
Birleşik Krallık	1,8	2,5	2,5
Gelişen Ülkeler	4,7	4,9	5,3

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)

M.F. Türkiye için 2014 büyüme tahminini yüzde 3.5'ten 2.3'e düşüp, 2015'te ise Türkiye'nin yüzde 3.1 büyüyeceği öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre enflasyon ve cari açık düşecek, işsizlik artacak. Türkiye 2014 ve 2015'te AB'nin büyüme ortalamasını, gelecek yıl ise Avrupa'nın yükselen ekonomilerini geçecek. Rapora göre, 2014'te %7.8 olması beklenen enflasyon, gelecek yıl %6.5'e düşecek. IMF, cari açığın 2014'te % 6.3, 2015'te % 6, işsizliğin de 2014'te % 10.2 olacağını tahmin etmektedir.

Tablo. 5 IMF'in Gelişmekte Olan Ülkeler için Tahmini Büyüme Oranları

	2013	2014	2015
GELİŞEN ÜLKELER	4,7	4,9	5,3
Çin	7,7	7,5	7,3
Hindistan	4,4	5,4	6,4
Rusya	1,3	1,3	2,3
Brezilya	2,3	1,8	2,7
Meksika	1,1	3,5	3,5
Güney Kore	3,0	3,7	3,8
Güney Afrika	1,9	2,3	2,7
Endonezya	5,8	5,4	5,8
Türkiye	4,3	2,3	3,1

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Nisan 2014)

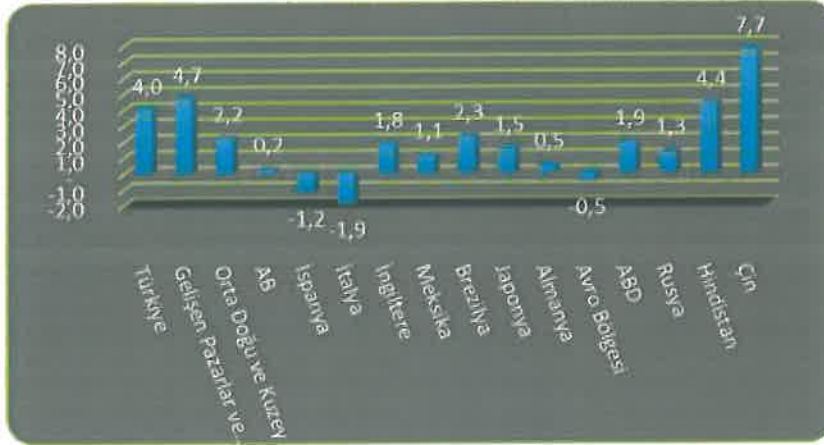
4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

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 Birliği’ne 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.

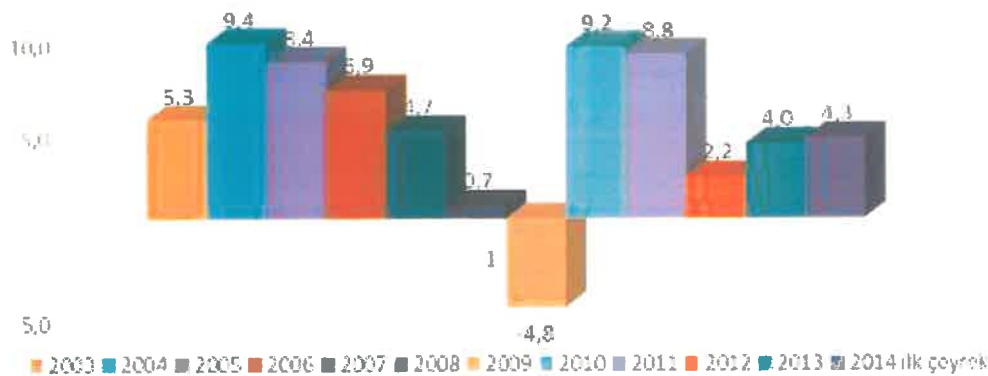
4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

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 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. 2013 yılına ait başlıca bölgeler ve ülkeler itibarıyla GSYH Gelişme oranları Grafik’te verilmiştir.

Grafik 1 Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (2013)**Kaynak: Başlıca Bölgeler ve Ülkeler İtibarıyla GSYH Gelişmeleri (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, dördüncü çeyrek sonunda toplamda ise %4 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye Ekonomisi 2014 ilk çeyrek büyümesi %4,3 olarak gerçekleşmiş olup büyümenin bileşenlerine katkı payı olarak bakıldığında en büyük katkının %2,9 ile net dış ticaretten geldiği görülmektedir.

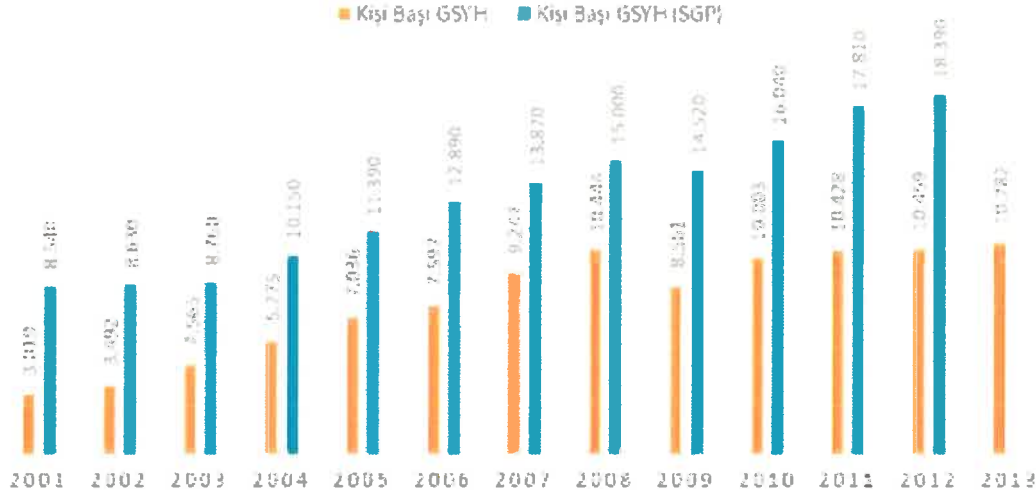
2014 ilk çeyrek dönemde kamu tüketim harcamaları %8,6, kamu yatırım harcamaları ise %4,1 reel artış göstermiştir. Özel sektör cari harcamalarının artış oranı %2,9 ile son beş çeyreğin en düşüğü olarak gerçekleşmiş olup büyümeyle ilgili bir başka negatif gelişme ise özel sektörün yatırım harcamalarının bu çeyrekte de %1,3 oranında azalması olmuştur.

Grafik 2 Türkiye'de Yıllara Göre Büyüme Oranları**Kaynak: TÜİK**

2013 yılının ikinci çeyreği itibarıyla GSYH reel olarak % 4,4 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2013'ün son çeyreğinde yıllık bazda da % 4,4 büyüme göstermiştir. Üretim yöntemiyle Gayri Safi Yurtiçi Hasıla, 2013'te bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla % 4'lük artışla 122.388.000 TL, cari fiyatlarla % 10,2'lik artışla 1.561.510.000 TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına GSYH, 2013 yılında 2002 yılına göre 3 kattan fazla artarak 3.492 USD'dan 10.782 USD'a yükselmiştir. Satın alma paritesine göre ise kişi başına gayri safi milli gelir, 18.000 USD'yi aşmıştır.

Grafik 3 Yıllara Göre Kişi Başı GSYH



İmalat sanayi, 2013 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,8'lik artışla 29.446.000.000 TL, cari fiyatlarla % 8,9'luk artışla 239.115.000.000 TL olarak açıklanmıştır. 2012 yılında sektörel bazda cari fiyatlarla en yüksek büyüme hızı, % 18,1 ile "konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetleri" sektöründe kaydedilmişti. Bu sektörü, %15,5 ile "vergi-sübvansiyon", % 14,9 ile "dolaylı ölçülen mali aracılık", % 14,5 ile "mesleki, bilimsel ve teknik faaliyetler", %14 ile "su temini, kanalizasyon, atık yönetimi ve iyileştirme faaliyetleri" izledi. 2013'te daralma gösteren sektör bulunmazken, en küçük büyüme % 3,3 ile "madencilik ve taşocakçılığı" faaliyetlerinde gözlemlendi. (T.C. Ekonomi Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü, 2014).

4.3. Gayrimenkul 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 JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre, kur dalgalanmalarının gayrimenkul pazarını 2014 yılında fiyatlama anlamında yeni bir dengeye yönlendireceği öngörülmektedir. Yatırım aktivitelerinin politik belirsizliğin ortasında yavaşladığı gözlemlenmektedir. Ancak bu durumun Mart 2014 seçimlerine kadar geçici bir süreç olduğu ve mal sahiplerinin satmaya istekli olması halinde, bu durumun satın alma fırsatları yaratacağı düşünülmektedir.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2014 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa

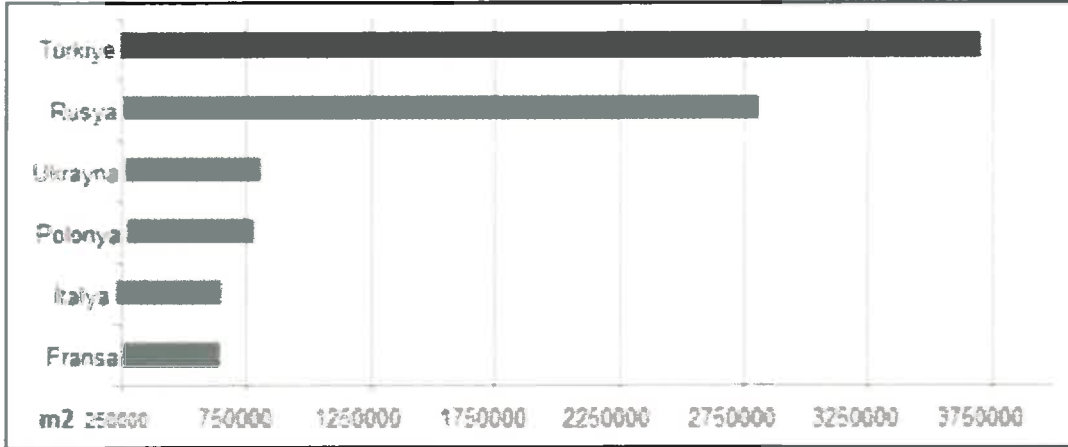
2014) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 28 şehir arasında 7. sırada yer almaktadır. Bu ilk yedi sırada yer alan diğer şehirler 'güvenli limanlar' olarak yatırımcıyı çekerken, İstanbul, gelişme senaryolarına ev sahipliği yaparak popüler bir 'liman' olmayı 2013 yılında da sürdürmüştür. Rapora göre; Avrupa'nın ticari gayrimenkul sektörü Alman şehirlerinin hakimiyetindedir. Raporda, özellikle, Avrupa'da sayısı artmaya başlayan Asyalı yatırımcılardan çok güçlü bir talep olduğu belirtilmektedir.

4.3.1. A.V.M. Sektör Analizi

4.3.1.1. Türkiye'de Perakende Sektörü

1988 yılında Türkiye perakende sektörünün Galleria Alışveriş Merkezi ile başlayan süreci 90'lı yıllarda yeni AVM'lerin portföye eklenmesiyle devam etmiştir. 90'lı yıllarda özellikle Kıta Avrupası'ndan örnek alınarak yapılan (bir hipermarket ve yapı marketin etrafında donatılan) AVM'ler uzun yıllar tüketicinin ilgisini çekmiştir. Bu tarz AVM'lere Fransız konseptli AVM tarzı olan Carrefour'lar örnek verilebilir. Değişen ekonomik koşullar ile farklılaşan insanların tüketim alışkanlığı AVM konseptlerinin de değişimine yol açmıştır. Kent içinde ve çeperlerinde arsa değerlerinin yükselmesi ile katlı AVM'ler devreye girmiş, bunun bir adım ötesi ise 'kule tipi' denilen, üst katlarda ofis ve konutların olduğu, alt kısımda ise AVM'nin olduğu modeller gelişmiştir. Günümüz AVM'leri üçüncü nesil AVM olarak adlandırılmaktadır. Birinci nesil AVM'ler mimari anlamda çevresinden fark edilmeyen, içeride ise tüketicinin dış ortam ile tamamen bağlantısını kesen bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Zamanla kentlilerin sosyalleşme mekanına dönüşen yapısal anlamda da dönüşüm geçirmiş ve ikinci nesil AVM'ler olarak adlandırılan açık- kapalı kullanım mekanlarının olduğu ve dışarı ile kısmen bağlantılı bir yapıya dönüşmüştür. İkinci nesil AVM'lerde dışarıyı görmek, gün ışığını içeriye almak hamlesi olduğu söylenebilir. Üçüncü nesil AVM'lerde ise giderek daha fazla dışa açılan, şeffaflaşan, çevresiyle bütünleşen modeller olarak karşımıza çıkmaktadır. Kanyon, İstinye Park, Meydan Alışveriş Merkezi gibi örnekleri bu nesil için sıralayabiliriz. Günümüz AVM'leri insanların sadece alışveriş yaptığı bir mekan olmanın ötesine geçmiş bir anlamda sosyalleşme mekanı haline almıştır. Bu durumun getirdiği değişimler de AVM'lerin bünyesinde tiyatro, gösteri merkezi, semt pazarı, kent meydanı gibi sosyal donatıları barındırmasını gerekli kılmıştır. Bir diğer yandan ev dekorasyonuna yönelik merkezler, sadece çocuğa yönelik merkezler, moda merkezleri, indirim merkezleri gibi konseptler içeren AVM'ler de oluşmaya başlamıştır.

Dünyanın en büyük ticari gayrimenkul hizmeti şirketlerinde olan CBRE'nin araştırmalarına göre Türkiye, 2012 ve 2013 yılında AVM inşaatı konusunda dünyada ilk sırada yer alan ülkedir. 2013 yılında 3,7 milyon metrekarelik alışveriş merkezi inşaat alanıyla ilk sıraya yerleşen Türkiye'yi 2,8 milyon metrekarelik alan ile Rusya takip etmektedir.

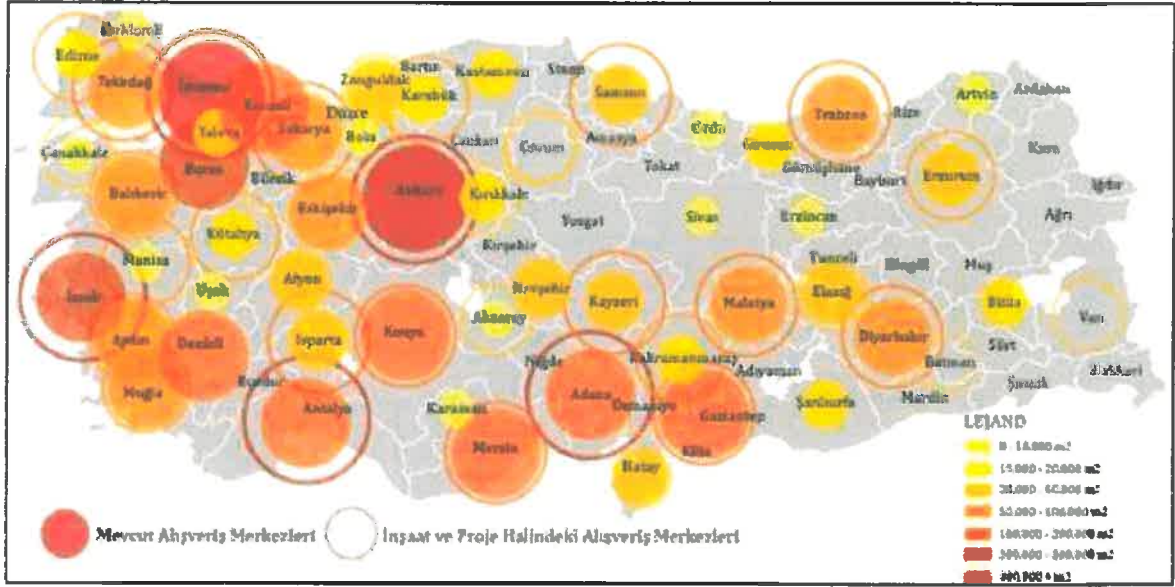
Grafik 4 2013 Yılında Ülke Bazında Yapım Aşamasındaki AVM Arazisi (m²)

Kaynak: CBRE (2013)

AVM sektörü 2009 yılından 2013 yılına kadar geçen beş yıllık dönem içinde değerlendirildiğinde son 4 yılda yatırımlarda %60, yabancı sermayede %33, istihdamda %31, kiralanabilir alanda %69, AVM sayısında %46, m² başına cirolarda %61, AVM cirolarında %163, ziyaretçi sayısında %79 oranında artış olduğu gözlemlenmiştir (Turkish Council Of Shopping Center, 2014).

2012 Aralık verileri çerçevesinde hazırlanan Aralık ayı endeksini paylaşan AYD, Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeks seviyesi 2011 yılı Aralık ayına göre %18,1'lik artış göstererek 170 puana ulaştığını ve bu değer son üç yılın en yüksek seviyesinde olduğunu açıklamıştır. AYD, Aralık ayı raporunda 2012'de açılan 21 AVM ile sektöre toplam 750.000 m² eklenerek Türkiye genelinde toplam AVM kiralanabilir alanı 8,3 milyon m²'ye ulaştığı belirtilmiştir. Verilere göre 8,3 milyon m² toplam AVM kiralanabilir alanının %39'u 101 AVM ile İstanbul'da, %61'i ise 209 AVM ile Anadolu'da yer almaktadır. 310 AVM'de toplam 8,3 milyon m² kiralanabilir alan ile 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan 106 m²'dir. Türkiye'de 81 ilin 53'ünde AVM bulunmaktadır. 2013'te açılan 25 yeni AVM ile sektöre 1,1 milyon m² daha kiralanabilir alan eklenmiş ve toplam kiralanabilir alanın 9,4 milyon m²'ye ulaşmıştır.

2014'te 30, 2015'te ise 26 yeni AVM açılışıyla 2015 yılı itibarıyla 13 milyon 249 bin 913 metrekare kiralanabilir alana sahip 110 AVM'nin açılması beklenmektedir. 2012, 2013 ve 2014 yıllarında toplam 2 milyon 872 bin 725 metrekare kiralanabilir alan sunarken, 2014 yılı itibarıyla kapanan ve fonksiyonunu yitirmiş AVM sayısı 24 adettir. Bu AVM'ler: İstanbul'da Avrupa Yakası'nda 9, Anadolu Yakası'nda 2, Ankara'da 4, Kocaeli 1, Sivas 1 ve Van'da ise yaşanan deprem nedeniyle kapanan 1 adet AVM bulunmaktadır.

Resim 2. Türkiye’de Kiralanabilir Alana Göre AVM Yoğunlukları Haritası

Kaynak: AYD-Akademtre Research (2013)

Perakende Yoğunluğu

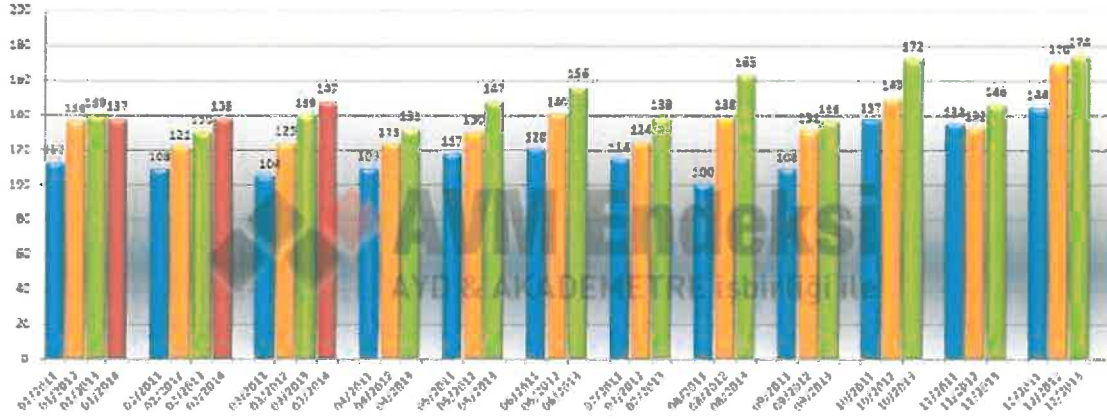
Türkiye’de 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın kademeli olarak arttığı, 2012 yıl sonunda 2013 yıl sonuna 115 m²’den 126 m²’ye yükseldiği görülmektedir. 2013 yılı sonunda Ankara’nın perakende yoğunluğu açısından İstanbul’u geçtiği ve 1000 kişi başına kiralanabilir alanın 272 m²’ye ulaştığı gözlemlenmiştir.

Tablo. 6 Perakende Yoğunluğu (1,000 Kişi başına düşen alan, m²)

İL	2012 SONU	2013 SONU	2016 SONU
ANKARA	251	272	277
İSTANBUL	254	253	316
KARABÜK	186	215	206
BOLU	171	182	292
ANTALYA	120	163	146
ESKİŞEHİR	114	156	147
MUĞLA	136	148	159
GAZİANTEP	103	145	140
BURSA	143	142	186
KAYSERİ	122	136	126
TÜRKİYE	114	126	150

Kaynak: Jones Lang LaSalle

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 Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademtre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi’nin Mart ayı sonuçları ve 2014 ilk çeyrek sonuçlarına göre 2014 yılı Mart ayında ciro endeksi 2013 yılının aynı dönemiyle karşılaştırıldığında %5,8’lik bir artış kaydederek 147 puana ulaşmıştır. 2014 ilk çeyrek sonuçlarına göre ise endeks 2013 ilk çeyrek verileri ile karşılaştırıldığında %3,7 artarak 141 puana ulaşmıştır.

Grafik 5 Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri Genel Görünümü (Mayıs 2014 itibari ile)

* Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nin 06.05.2014 tarihinde güncelleştirilen verileri

Grafik 6 Alışveriş Merkezleri m² başına düzen Ciro Endeksleri (TL/m²) (Mayıs 2014 itibari ile)

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar 2014 Mart ayında, İstanbul'da 654 TL, Anadolu'da 499 TL olarak gerçekleşerek Türkiye genelinde 554 TL'ye ulaşmıştır. 2014 yılının ilk çeyreğinde m² başına düşen ciro endeksi ise 2013 yılının ilk çeyreğine göre %3,3 artarak 536 puan olarak kaydedilmiştir.

Teknoloji kategorisinde %9'luk düşüş teknolojiye taksit düzenlemesinin etkisinin sürdüğünü görülmüş olup, kategoriler bazında endeks verilerine bakıldığında teknoloji kategorisindeki taksit düzenlemesinin etkisinin Mart ayında da sürdüğü görülmüştür. Bir önceki dönemin aynı ayına göre teknoloji kategorisi Mart ayında %9 oranında düşüş göstermiştir. Endeks verileri Mart ayında diğer tüm kategorilerde artış göstermiş olup, bir önceki dönemin aynı ayıyla karşılaştırıldığında Mart ayında hipermarket ciroları %12, giyim ve ayakkabı-çanta ciroları %9, yiyecek ve genel kategori ciroları %6 ve diğer* kategorilerin ciroları %3 artış göstermiştir.

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 ilinin 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 merkezleri

tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

Tablo. 7 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

4.3.1.2. İstanbul AVM Piyasası

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 büyük kentler tercih edilmiştir.

İstanbul'da özellikle 1980'den sonra, liberal politikaların uygulanmasının hız kazanması ile beraber bu dönemde ülke, küreselleşme sürecine girerek dünya ile bütünleşme çabasına girmiştir. Türkiye'de 1980-1990 yılları arası liberal ekonomik politikalar, genel olarak dışa açılma amacına yönelik olarak gümrük vergilerinin indirilmesi, ithal malların ülkeye kolaylıkla girebilmesi biçiminde uygulanmıştır. İstanbul ve diğer kentlerde alışveriş merkezleri sayısının artması 90'lı yıllar ile başlamış ve İstanbul metropoliten alanı içinde ve kent merkezi dışında yeni alışveriş mekânlarının hızla artmaya devam etmiştir.

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 esinlenerek 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 görülmektedir. 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 bir 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.

İstanbul kent yaşamında kendilerini çekici kılmak için alışveriş merkezleri kentlilere farklı mekânlar sunmaya başlamıştır.

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.

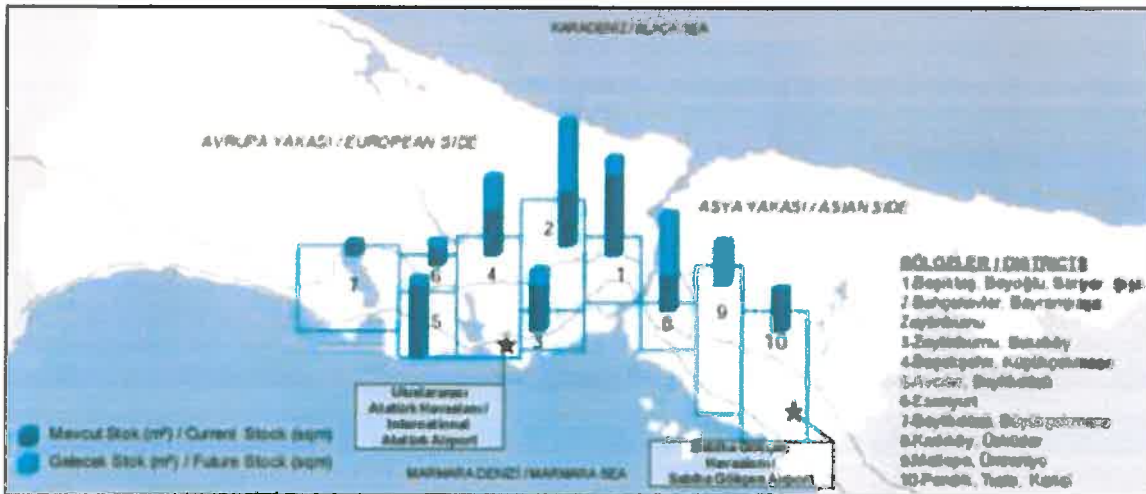
Nüfusu 13,7 milyon olan İstanbul Metropolitan Alanı'nda mevcutta 114 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2013 yılı itibarıyla İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanları 2.894.653 m² olup yılsonunda bu rakamın 3,5 milyon m²'ye ulaşması beklenmektedir.

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 kiralanabilir 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. 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.

Resim 3. İstanbul ili, A.V.M. Bölgeleri



Bahçelievler, 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 yüksektiği dikkat çekmektedir. 2 No'lu bölge; kent merkezinin en yakın çeperinde 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.

*İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir 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 kiralanabilir 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 kiralanabilir alan, özellikle ikincil şehirlerde, talebi yükselten başlıca faktörlerdir.

Tablo. 8 İstanbul il Genelinde Konumlu A.V.M.'ler

A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ	A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ
212 Power Outlet	Bağcılar	2009	M1 Meydan	Merter	2009
Address İstanbul	Şişli	2005	M1 Meydan	Ümraniye	2007
Airport Outlet Center	Bakırköy	2008	Mall of İstanbul	Küçükçekmece	2014
Aksaya Mall	Acıbadem	2014	Maltepe Park	Maltepe	2005
Akbağ	Esenyurt	2011	Maltepe Park	Maltepe	2005
Akmerkez	Etiler	1993	Marınürk Cityport	Pendik	2011
Akvaryum AVM	Bayrampaşa	2005	Marmara Forum	Bakırköy	2011
Aqua Florya	Florya	2012	Marmara Park	Esenyurt	2012
Arenapark	Atakent	2011	Mayadrom	Akallar	1998
Armonipark Outlet Center	Küçükçekmece	2007	Maxcity	Çengelköy	
Astoria	Esenyurt	2008	Mesa Studio Plaza	Gökdürk	2003
Asya Park Outlet Center	Ümraniye	2007	Metrocity	Levent	2003
Ataköy Plus	Ataköy	2010	Metro Garden	Çekmeköy	2014
Atrius	Büyükçekmece	2005	Metroport	Bahçelievler	2007
Atrium	Ataköy	1989	Meydan AVM	Ümraniye	2007
Axis	Kağıthane	2013	Meydan AVM	Güngören	2009
Aymerkez	Büyükçekmece	2003	Migros Beylikdüzü	Beylikdüzü	1997
Beycity AVM	Beylikdüzü	2011	MKM	Akallar	2004
Beylicium	Beylikdüzü	2005	Neomarin	Pendik	2009
Brandium	Küçükbakkalköy	2013	Novada Ataşehir	Küçükbakkalköy	2013
Bulvar 216	Bağcılar Ataşehir	2014	Olimpa AVM	Başakşehir	2010
Buyaka	Ümraniye	2012	Olivium Outlet Center	Zeytinburnu	2000
Can Park Shopping Mall	Ümraniye	2014	Optimum Outlet	Göztepe	2008
Capacity	Bakırköy	2007	Ora Outlet	Bayrampaşa	2011
Capitol	Altınizade	1993	Ömür Plaza	Bakırköy	2006
Carousel	Bakırköy	1995	Özdelek Park	Levent	2014
Carrefoursa Bahçepark	Bahçelievler	2009	Palladium	Ataşehir	2008
Carrefoursa Bayrampaşa	Bayrampaşa	2003	Paradise	Beylikdüzü	2006

A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ	A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ
Carrefoursa Haramidere	Esenyurt	2001	Peşcan Mall	Avcılar	2010
Carrefoursa İçerenköy	İçerenköy	1996	Pendorya	Pendik	2009
Carrefoursa Maltepe	Maltepe	2001	Perla Vista	Beylikdüzü	2010
Carrefoursa Ümraniye	Ümraniye	2000	Platform Fashion Park	Merter	2013
Cevahir	Mecidiyeköy	2005	Prestige Mall	Bahçeşehir	2007
City's Nişantaşı	Şişli	2008	Profilo	Mecidiyeköy	1998
Demirören İstiklal	Beyoğlu	2011	Rings İstanbul	Sancaktepe	2014
Deposite Outlet	İkitepe	2008	Sancakpark AVM	Sancaktepe	2011
Doğuş Power Center	Maslak	2006	Şapphire	Levent	2011
Dünya AVM	Yeşilköy	2007	Semerkan Line	Esenyurt	2013
Eskule AVM	Esenyurt	2010	Silivri Max City	Silivri	1998
Flyinn	Florya	2003	Starcity Outlet Center	Yenibosna	2010
Forum İstanbul	Bayrampaşa	2009	Sunflower	Esenkent	2005
Galleria Ataköy	Ataköy	1988	Tepe Nautilus	Kadıköy	2002
Güneşpark	Güneşli	2013	Terasium	Başakşehir	2011
Historia	Fatih	2008	Torium	Haramidere	2010
Ihlamur AVM	Halkalı	2008	Trump Towers	Şişli	2012
İstinye Park	İstinye	2007	Uniq İstanbul	Ayazağa	2014
Istwest Alışveriş Merkezi	Bahçelievler	2013	Vialand	Eyüp	2013
Kadir Has Çocuk Dünyası	Bahçelievler	2003	Viaport Outlet Center	Kurtköy	2008
Kale Outlet Center	Güngören	2007	Wedding World	Yenibosna	2008
Kanyon	Levent	2006	White Hill	Yeşilpınar	2012
Kardiyum AVM	Taşdelen	2011	World Atlantis	Kurtköy	2008
Kipa AVM-Silivri	Silivri	2008	Yaylada Süreyyapaşa	Maltepe	1992
Kozzy AVM	Kozyatağı	2010	Zorlu Center	Zincirlikuyu	2013
M1 Merkez Kartal	Kartal	2000			

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.

Birincil alışveriş merkezlerinde güçlü perakendeci talebine bağlı olarak birincil kira oranları artmış, 2012 yılsonunda 80 Euro m²/ay olan birincil kira seviyesi, 2013 yılsonunda 85 Euro'ya m²/ay yükselmiştir. (Kaynak: Jones Long LaSalle Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2014 Raporu)

Türkiye'deki toplam kiralanabilir alan (TKA) 2013 yılsonu itibarıyla 38 alışveriş merkezinde 1.15 milyon m² artarak, 352 alışveriş merkezinde 9.49 milyon m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, 11 alışveriş merkezi ve 410,874 m² TKA ile pazara dahil olan yeni stokun yüzde 35'ine ev sahipliği yaparken, İstanbul haricindeki şehirlerde 27 yeni alışveriş merkezinde yaratılan 742,315 m² arz ile TKA 5.98 milyon m²'ye ulaşmıştır.

Jones Long LaSalle Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2014 Raporu'nda 2013 yılında güçlü bir performans sergileyen AVM'lerin 2014 yılında da güçlü performansını sürdürüp, tamamlanan yeni stokla beraber toplam alışveriş merkezi stoğunun 2014 yılsonunda 11.38 milyon m²'ye ulaşacağı öngörülmüştür. Aynı raporda Türkiye'deki 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın kademeli olarak arttığı, 2012 yılsonundan 2013 yılsonuna 115 m²'den 126 m²'ye yükseldiği belirtilmiştir. Eylül 2014 itibarı ile yapılan araştırmalarda Türkiye'de toplam 342 adet A.V.M.'nin yer aldığı ve bu A.V.M.'lerdeki Toplam Kiralanabilir Alanın 9.955.785 m² olduğu belirtilmiştir. Jones Long LaSalle Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2014 Raporu'nda Türkiye'nin ortalama perakende yoğunluğunun 2016 yılsonu itibarıyla 150 m²'ye yükseleceği öngörülmektedir.

4.4. 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.

4.4.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazi 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 (TÜİK), 2013 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.160.467 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada 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. 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.

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.

4.4.1.1. Esenyurt İlçesi

COĞRAFİ YAPISI:



Esenyurt Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Avrupa yakasında yer almaktadır. İstanbul Metropolitani 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 Kırac ilk kademe Belediyesine bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D.100 bağlantı yolunun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı

Güzelyurt Mahalleleri, Avcılar İlçe Belediyesine bağlı Yeşilkent Mahallesi'nin D3 ila D100 bağlantı yolunun batısında kalan kısım, Bahçeşehir ilk kademe belediyesine bağlı 2.kısım Mahallesi'nin Hadımköy-Hoşdere, Esenyurt-Hadımköy yolun batısında ve Sanayi Mahallesi'nin kuzeyinde kalan kısmı Esenyurt ilçe sınırlarına katılmıştır.

Esenyurt İlçesinin İstanbul Metropolitan 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 2013 yılı sonu itibarıyla TÜİK verilerine göre; 624.733'tür.

NÜFUS	2013	2012	2011	2009	2008
Toplam:	624.733	553.369	500.027	403.895	373.017

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.

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.

İstanbul'un dünya kenti olarak hızla farklılaşp yoğunlaştığı dönemde mekânlardaki dönüşümün en yoğun gözleendiği 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.

5. 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 unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. 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 takdirdir.

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.

5.2. 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 pazarımanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıya 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.

5.2.1. 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 değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi 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, *Hasıla* 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 ulaşılacağı kabul edilir.

5.2.3. 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 değerlemesi 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 kullanılabilceğini 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.

Tablo. 9 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuşucusu Mesafeleri

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	24,50
TOPKAPI	22,00
TAKSİM	27,00
TÜYAP	3,2

**Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.*

D-100 Karayolu üzerinden, Avcılar yönünden Beylikdüzü istikametinde devam edilip Haramidere Kavşağını yaklaşık 1,90 km geçince yolun sağında yer alan taşınmaza 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.

6.2. Gayrimenkulün Tanımı

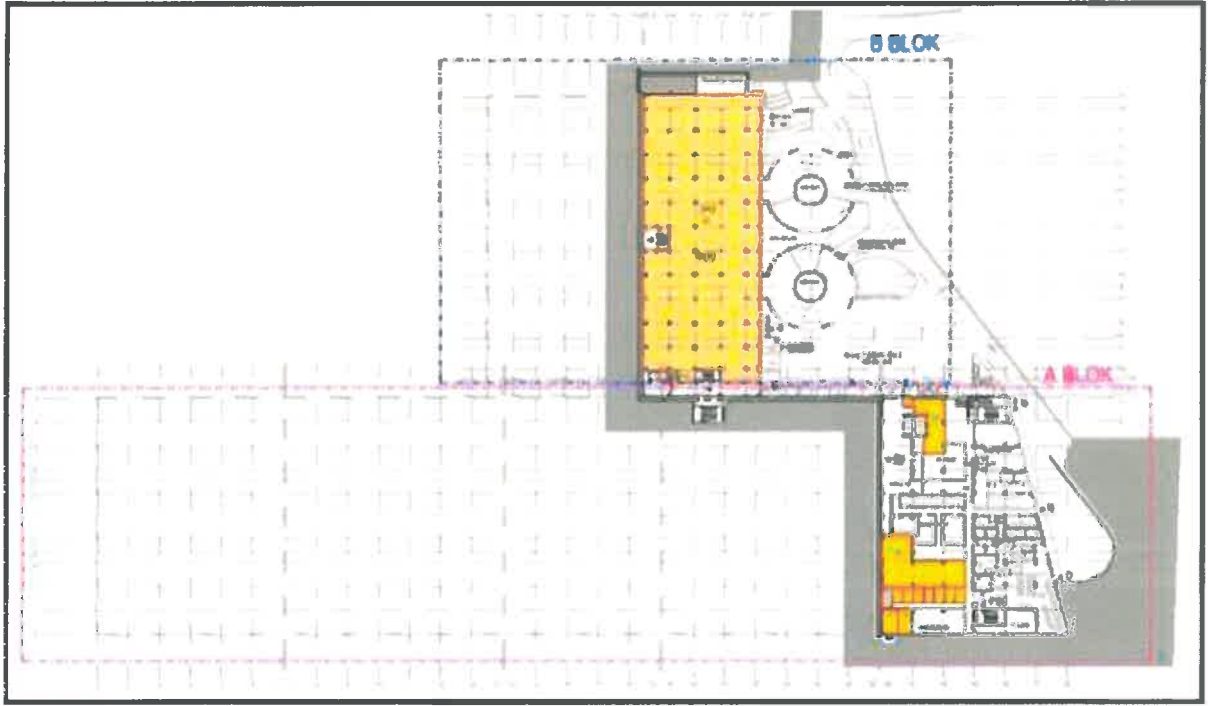
Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri. Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

110 PARSEL MARMARAPARK A.V.M:

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 21 ada 110 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Marmarapark A.V.M. konumlanmıştır. 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 C Blok olmak üzere toplam 3 adet blok bulunmaktadır. A Blok A.V.M., B Blok Otopark, C Blok ise kafeterya olarak kullanılmaktadır. Ana gayrimenkulün dış cephesi kısmen granit mermer kaplı, alüminyum giydirme cepheidir. Ana gayrimenkulde, asansör, kapalı otopark, mağazalar, kiosklar, sirkülasyon alanları bulunmaktadır.



-MarmaraPark A.V.M.-



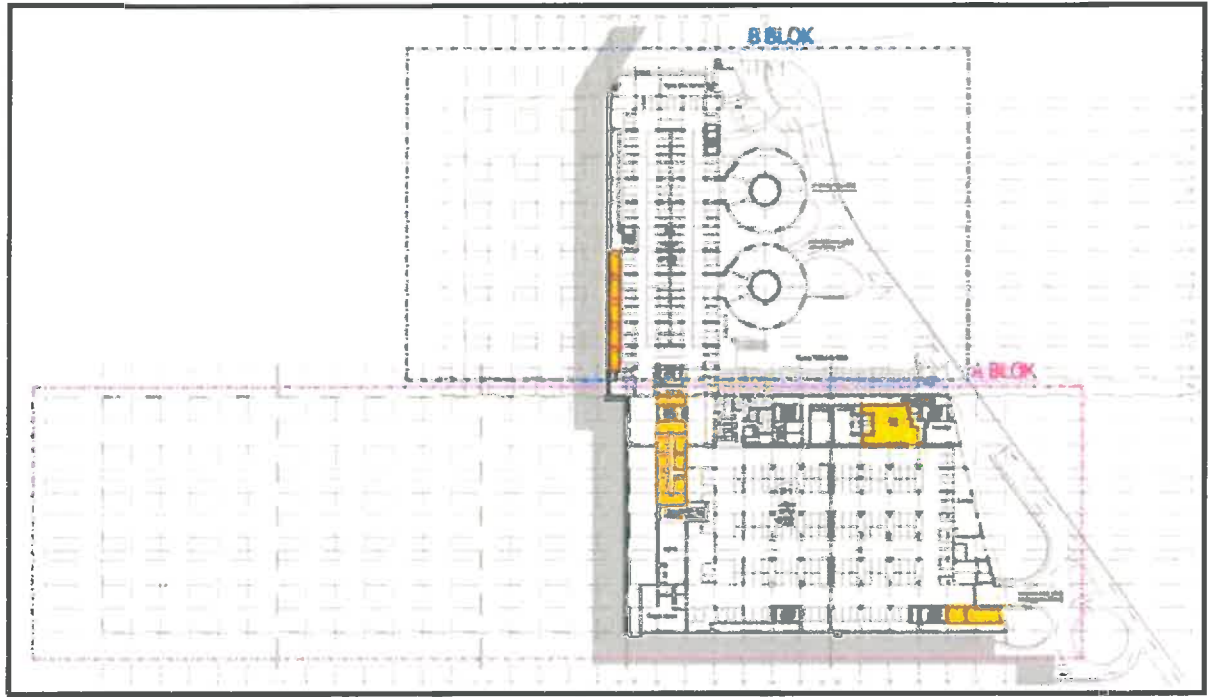
-A Blok +0.00 – B Blok -1.75-

Mimari Projesinde 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 KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ (-3uncu kat)		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
Z01	NAKLIYE FIRMASI OFISI	8,77 m ²
Z02	DEPO	145,60 m ²
Z03	TEMİZLİK FIRMASI OFISI	13,54 m ²
Z04	GUVENLIK FIRMASI OFISI	11,23 m ²
Z05	KANTIN	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 KIRALANABİLİR ALAN		683,89 m ²

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



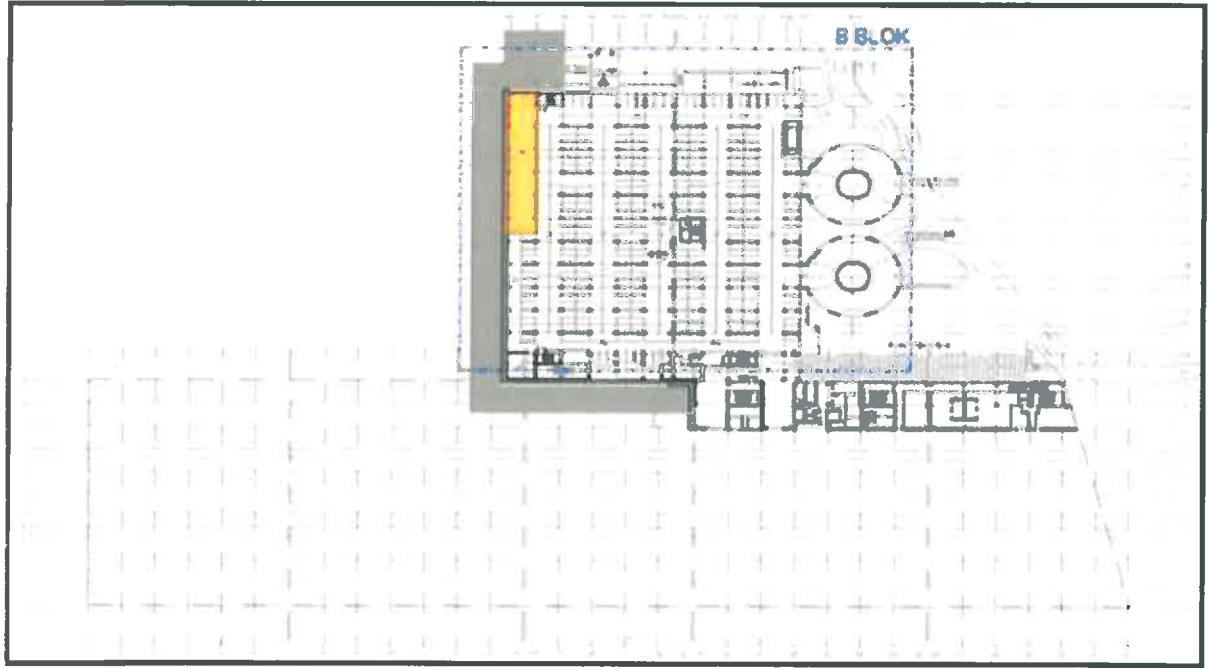
-A Blok +5.07 – B Blok +3.32-

Mimari Projesinde, 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 (-2'inci kat)		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
101	DEPO	29,05 m ²
102	AVM YÖNETİM OFISI	303,72 m ²
103	BÜYÜK MAGAZA DEPOSU	158,68 m ²
103A	YÖNETİM OFISLERİ 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

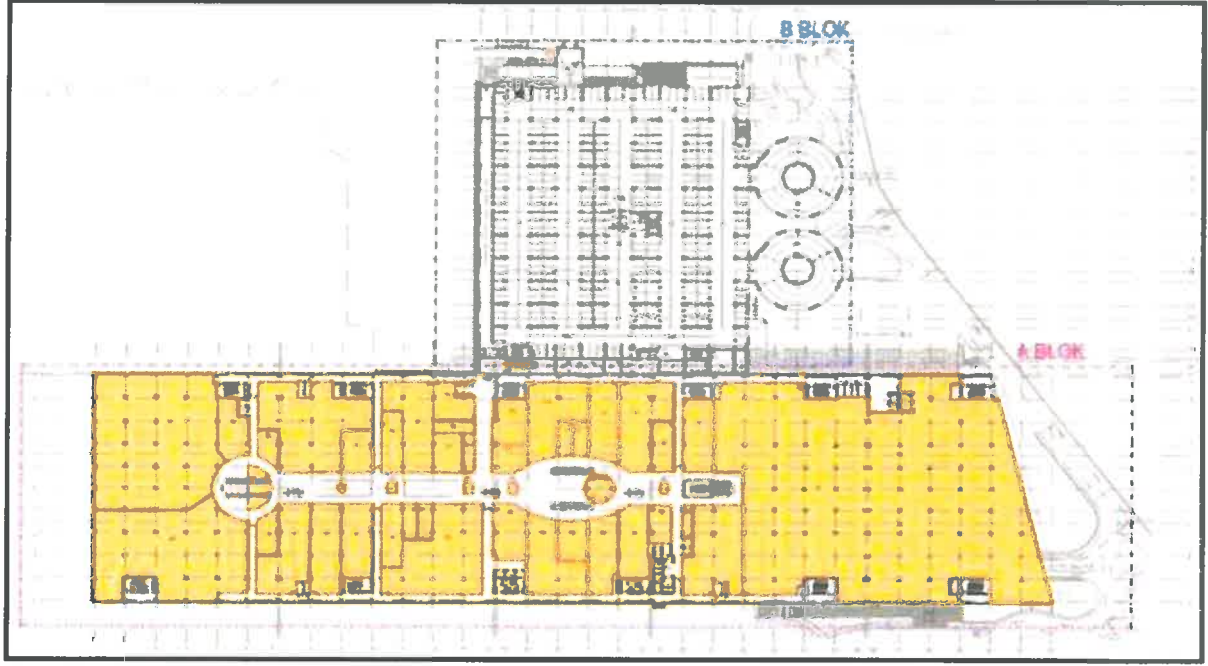
B BLOK +3.25 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
Z01	SOGUK DEPO	26,23 m ²
Z02	SOGUK DEPO	24,89 m ²
Z03	SOGUK DEPO	24,89 m ²
Z04	SOGUK DEPO	24,89 m ²
Z05	SOGUK DEPO	23,87 m ²
+3.25 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		124,77 m ²



- 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



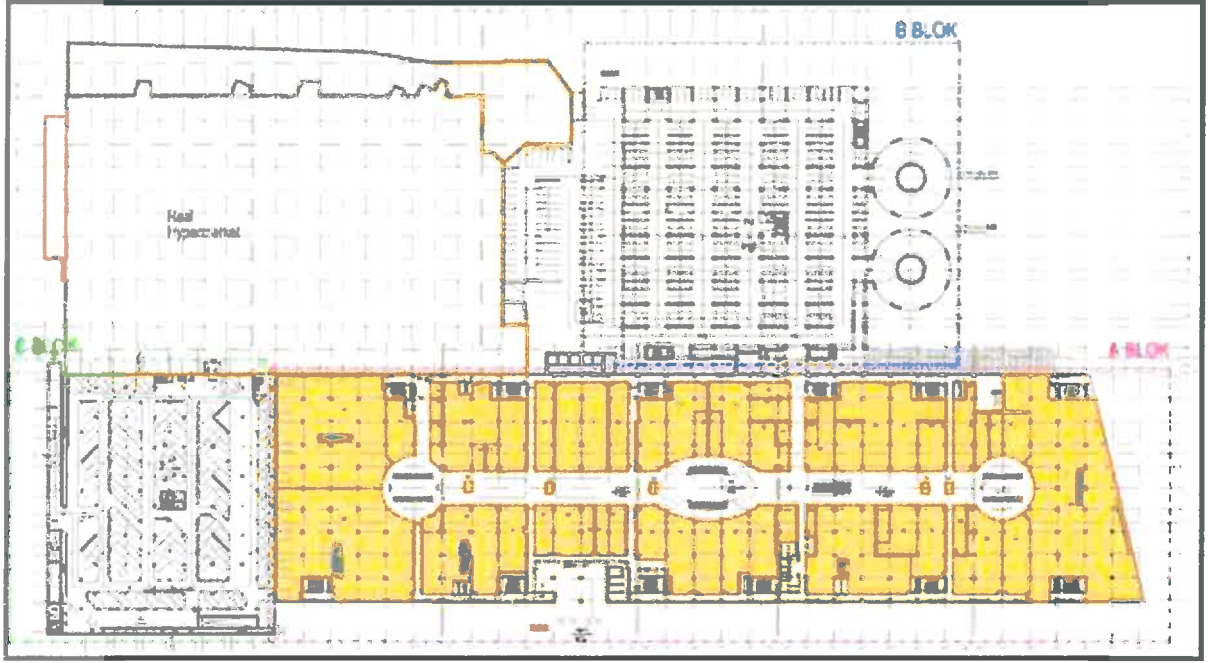
-A Blok +10.20 – B Blok +10.26-

Mimari Projesinde, A Blok +10.20 kotu 2. kat olarak adlandırılmış olup mağaza, kiosk 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



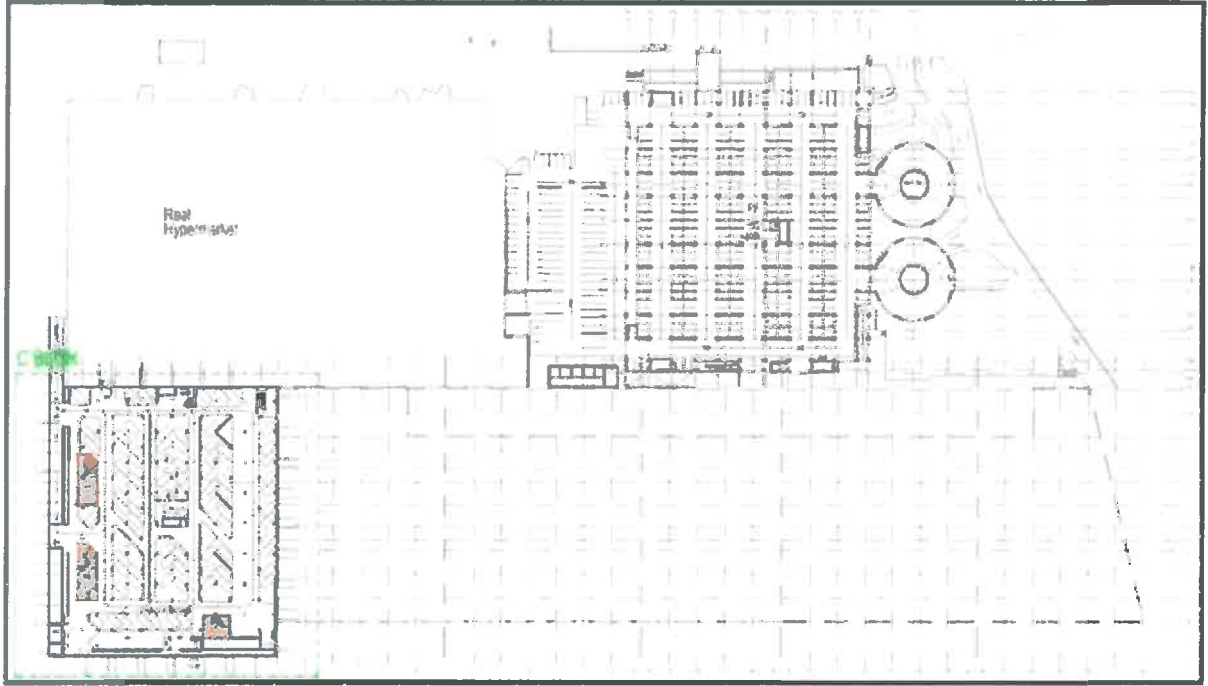
-A Blok +15.40 – B Blok +13.73-

Mimari Projesinde, 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	ILK 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.



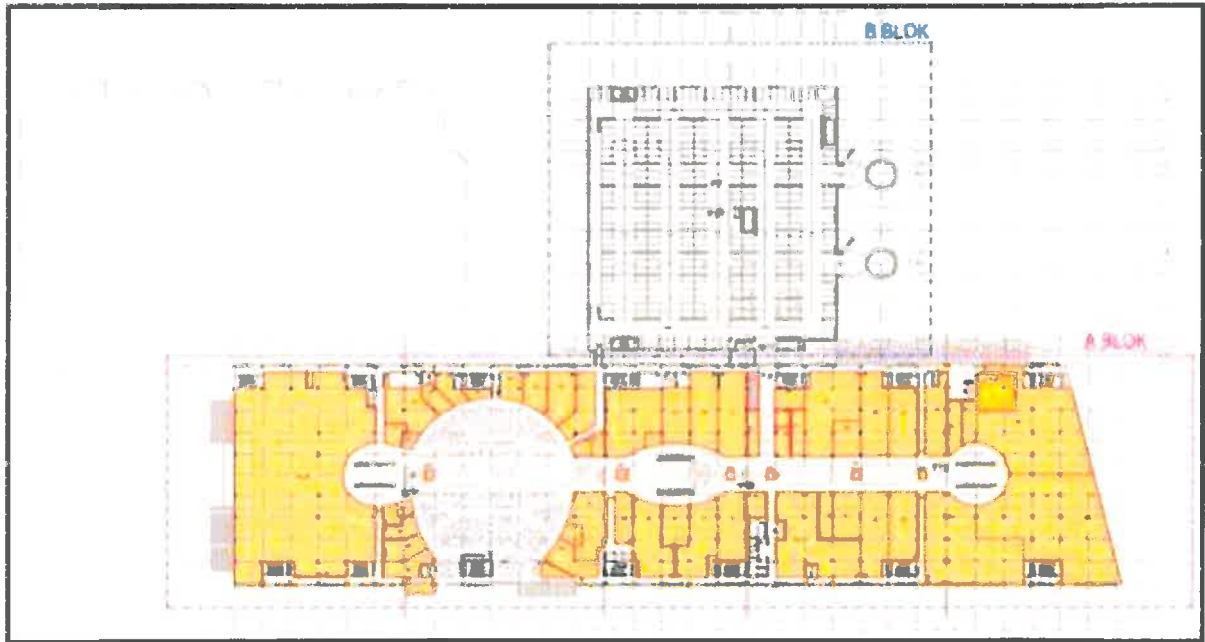
-A Blok +20.60 – B Blok +20.67-

Mimari Projesinde, 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 BLOK +20.60 KOTU KIRILANABİLİR 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 KIRILANABİLİR ALAN		17.054,86 m ²



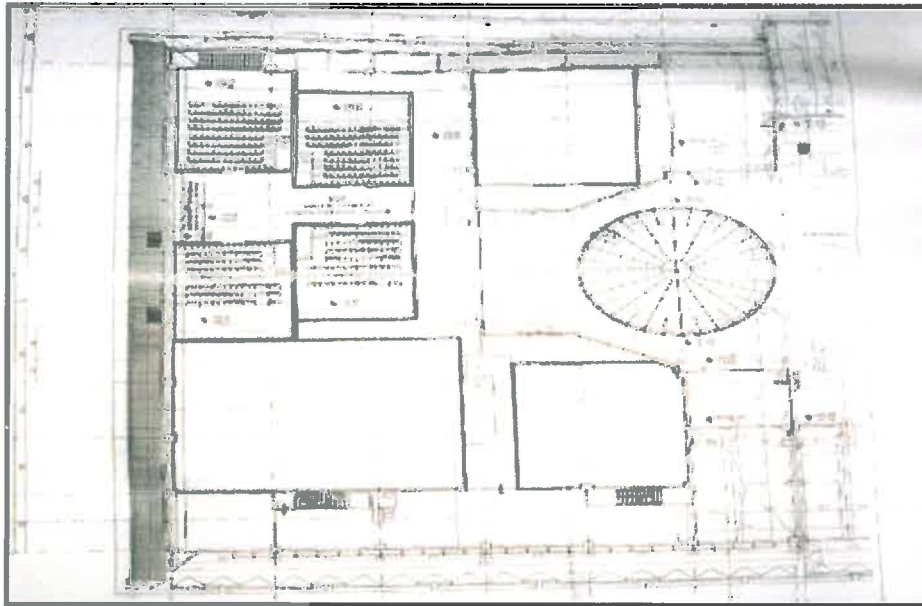
-A Blok +25.80 – B Blok +24.14-

Mimari Projesinde, 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.

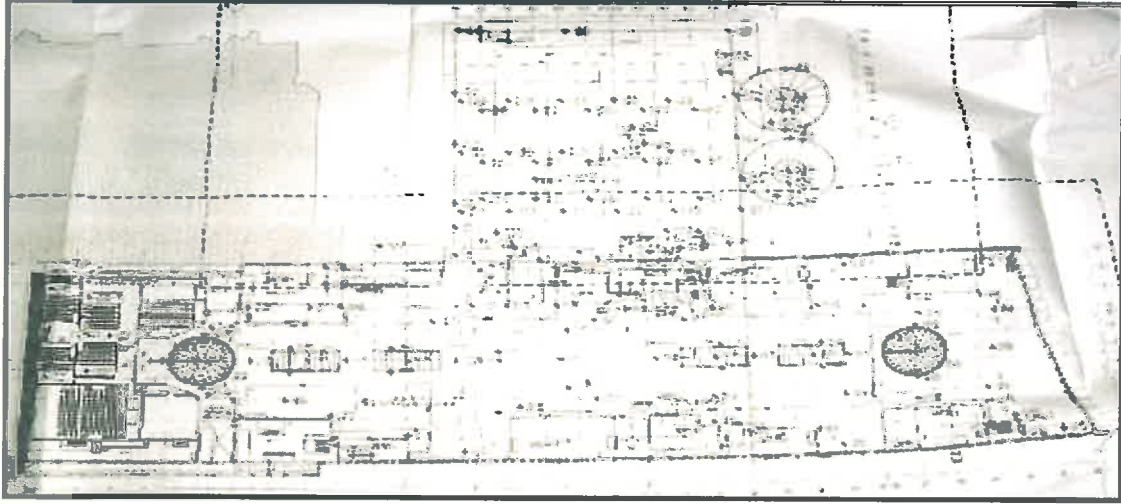
A BLOK +25.80 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
501	MAGAZA	51,97 m ²
502	MAGAZA	29,35 m ²
503	MAGAZA	228,76 m ²
504	MAGAZA	68,80 m ²
505	MAGAZA	78,74 m ²
506	MAGAZA	34,54 m ²
507	MAGAZA	83,03 m ²
508	MAGAZA	110,69 m ²
509	MAGAZA	172,53 m ²
510	MAGAZA	182,79 m ²
511	MAGAZA	38,74 m 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 BAHÇESİ-1	39,02 m ²
552	KAT BAHÇESİ-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	SİNEMA	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, 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, 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 m ²

C Blok, Real Hipermarket ve Marmarapark A.V.M.'nin önünde yer alan meydan alanında bulunan 3 Adet yeme içme alanından oluşmakta olup onaylı mimari proje ve uygulama projesine ulaşamaması nedeni ile kiralanabilir alanları tespit edilememiştir. C Bloğa ait listede yer alan kiralanabilir alan bilgileri 26.12.2013 tarihli yıllık değerlendirme raporundan temin edilmiş olup, bilgi amaçlı sunulmuştur.

C BLOK +31.00 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
C-314	MUTFAK	108,35 m ²
C-313	MUTFAK	108,53 m ²
C-307	MUTFAK	70,51 m ²
TOPLAM		286,39 m ²
+31.00 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		286,39 m ²

C BLOK +28.10 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
C-409	RESTORAN	299,01 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	KİOSK	16,00 m ²
C-402	KİOSK	16,00 m ²
C-403	KİOSK	16,00 m ²
C-404	KİOSK	16,00 m ²
C-405	KİOSK	16,00 m ²
C-406	KİOSK	16,00 m ²
C-415	KİOSK	16,00 m ²
C-416	KİOSK	16,00 m ²
C-417	KİOSK	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
+28.10 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		1.193,19 m ²

C Blok olarak nitelendirilen kısmın mimari projesine ulaşamamış olup, aşağıdaki tabloda ruhsatında belirtilen inşaat alanı kullanılmıştır.

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
C BLOK TOPLAM	16.205
A+B+C BLOK GENEL TOPLAM	204.160,34

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
C BLOK TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:	1.193,19	m ²
A+B+C BLOK TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:	75.207,96	m²

ACIKLAMALAR:

*İnşaat alanı olarak A, B ve C Blok inşaat alanları toplamı yazılmıştır.

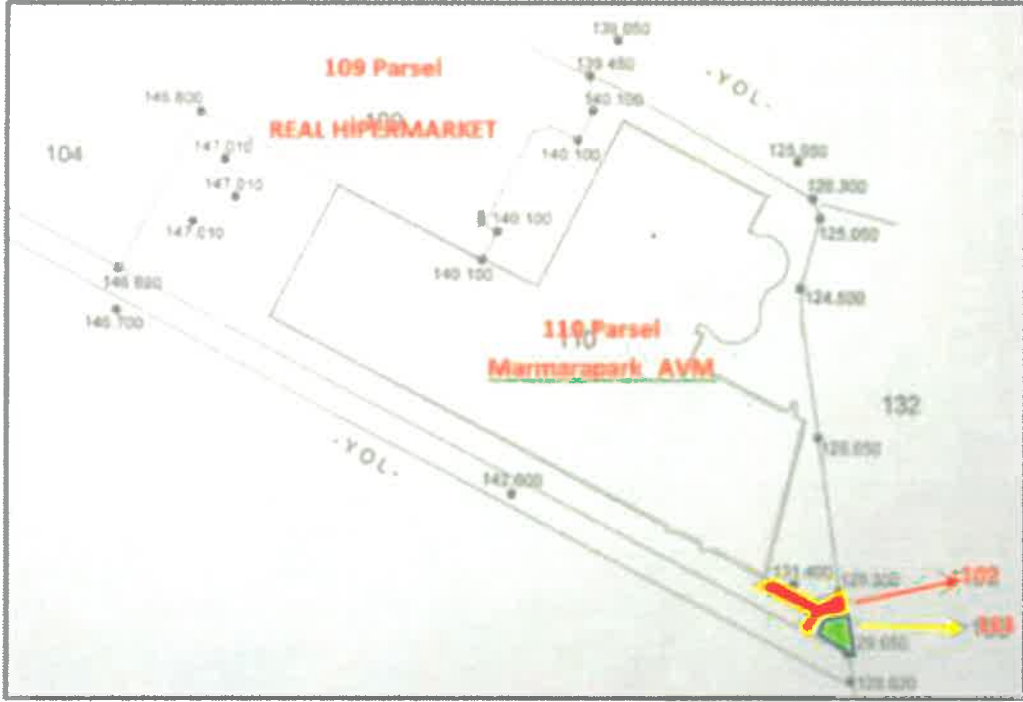
*İnşaat alanları hesaplanırken brüt alanlar kullanılmıştır. Merdivenler, holler, rampa alanları, teknik alanlar vs. kullanım alanı hesaplarına dahil edilmiştir.

*Kiralanabilir alanlar toplamı için A, B ve C Blok alanları hesaplanmıştır.

*Kiralanabilir alanlar hesaplanırken, ATM ve Kioks alanları ile mimari projesinde açıkça kiralanabilir alan olarak belirtilen depo alanları hesaplanmıştır.

Mahallinde Yapılan İncelemelerde:

- Ana gayrimenkul MarmaraPark A.V.M. olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.
- Mimari projesi ile uyumlu olarak kullanılmaktadır.
- A, B ve C Blok toplam 204.160,34 m² inşaat alanına sahiptir.
- A, B ve C Blok toplam 75.207,96 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 Blokte toplam; 22 Depo, 25 Kioks, 20 ATM, 1 Sinema, 197 Mağaza, 1 Spor Merkezi, 1 Oto Yıkama yer almaktadır.
- C Blokte; 5 ATM, 3 adet yeme içme mekanı yer almaktadır.



Aplikasyon Kroki'si

102 PARSEL:

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

Mer'î İmar Planı'nda 102 parselin bir kısmı trafo bir kısmı yol alanı olarak düzenlenmiş olup, mahallinde yol alanı olarak düzenlenmiştir.

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 Tesciline göre "Arsa" niteliğine sahiptir.

Mer'î İmar Planı'nda ve mahallinde yol alanı olarak düzenlenmiştir.

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,

❖ 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 belirlendiğinde, 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,

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, üst hakkı tesisi edilen projenin bulunduğu bölge, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "yasal olarak izin verilebilir olma" kriteri doğrultusunda onaylanmış ve hayata geçirilen AVM olması nedeniyle, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; söz konusu 110 parsel 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, Emsal Karşılaştırma Analizi ve Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer yapılaşma koşulları ve benzer konuma sahip arsa emsalleri incelenerek maliyet analizinde kullanılmak üzere arsa değeri belirlenmiştir.

7.3.1.1. AVM/DÜKKAN-ARSA Pazar Analizi

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan satılık/kiralık arsa, ofis ve ticari ünitelere ait veriler araştırılmış olup detaylı bilgi aşağıda verilmiştir.

✓ **ARSA SATILIK EMSAL ANALİZİ**

- 1.) **ARSA:** Değerleme konusu taşınmazın bitişiğindeki Marmara Park AVM yanında, D-100 Karayolu'na direkt cephe olan Emsal:3,00 yapılaşma hakkına sahip Ticaret+Hizmet imarlı, 18.000 m² arsa için 83.500.000.-TL istenmekte olup pazarlık yapılabileceği öğrenilmiştir. $83.500.000\text{-TL}/18.000\text{ m}^2 = 4.638\text{-TL/m}^2$ (Life Style Gayrimenkul-0537 4393086)
- 2.) **ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ancak D-100 Karayolu'na yaklaşık 1 km mesafede, Kumcular Yolu Caddesi'ne cephe alan Emsal:3,00 yapılaşma hakkına sahip Ticaret imarlı, 8.100 m² arsa için 27.500.000.-TL istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $27.500.000\text{-TL}/8.100\text{ m}^2 = 3.395\text{-TL/m}^2$ (Sahibinden-0532 2529434)
- 3.) **ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ancak D-100 Karayolu'na yaklaşık 1,5 km mesafede, Kumcular Yolu Caddesi'ne cephe alan Emsal:3,00 yapılaşma hakkına sahip Ticaret imarlı, 10.300 m² arsa için 26.500.000.-TL istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $26.500.000\text{-TL}/10.300\text{ m}^2 = 2.572\text{-TL/m}^2$ (Forex Gayrimenkul-0530 1712045)
- 4.) **ARSA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda ancak D-100 Karayolu'na direkt cephe olmayıp yakın mesafede yer alan Emsal:3,00 yapılaşma hakkına sahip Ticaret imarlı, 19.000 m² arsa için 79.000.000.-TL istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. $79.000.000\text{-TL}/19.000\text{ m}^2 = 4.157\text{-TL/m}^2$ (Makro Gayrimenkul-0533 7496037)
- 5.) **ARSA:** Carrefour Alışveriş Merkezi'ne yakın konumda olduğu belirtilen ancak tam yeri beyan edilmeyen, Emsal:3,00 yapılaşma hakkına sahip Ticaret imarlı, 3.200 m² arsa için 8.500.000.-TL istenmektedir. $8.500.000\text{-TL}/3.200\text{ m}^2 = 2.656\text{-TL/m}^2$ (Realty World Gayrimenkul-0532 4158502)

Tablo. 10 Emsal Arsa Verileri

ARSA EMSALLERİ				
KONUM	EMSAL	ALAN (m ²)	İSTENEN FİYAT (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)
D-100 Cepheli	3,00	18.000	83.500.000	4.639
D-100'e 1 Km	3,00	8.100	27.500.000	3.395
D-100'e 1,5 Km	3,00	10.300	26.500.000	2.573
D-100 Arka Cephe	3,00	19.000	79.000.000	4.158
Belirtilmedi	3,00	3.200	8.500.000	2.656

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede kendisine yakın konumda yer alan arsa ve araziler incelenmiş olup konumları, yapılanma hakları ve fonksiyonları ile pazarlık payları da dikkate alınarak istenen bedeller konu taşınmaza göre uyumlaştırılmıştır.

Konu parselin D-100 Karayolu'na direkt cephe olması, yapılanma hakkının 1,60 olması da dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın birim satış değeri 2.400 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

21 Ada 110 Parsel Arsa Değeri: (Üst Hakkı göz ardı edilmiştir.)

62.343,69 m² x 2.400-TL/m² = 149.624.856-TL

AVM/PLAZA/DÜKKAN KİRA EMSAL ANALİZİ

1.) **PLAZA:** Değerleme konusu taşınmaza 1,5 km mesafede (Beko Fabrikası karşısında) E-5 Karayolu cepheli, 3.278 m² toplam kapalı alanlı plaza için 95.000.-TL/ay kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. 95.000-TL/3.278 m² = 29-TL/m² (LACİVERT EMLAK – 0532 7066077)

Not: Yapı yaklaşık 1,5 yıldır pazarlanmaktadır.

2.) **TORIUM AVM:** Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2,5 km mesafede yer alan Torium AVM'de 3 dükkandan oluşan toplam 1.500 m² alanlı dükkan için 15.000 Euro/ay kira istenmektedir. 15.000-Euro/1.500 m²= 10-Euro/m² -> 28.-TL/m² (TURYAP – 0532 2049665)

Not: Yaklaşık 6 aydır kiralama gerçekleşmemiştir.

3.) **WHITE CORNER AVM:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 150 m² dükkan için 4.000 TL/ay kira istenmektedir. 4.000-TL/150 m²= 26-TL/m² (BEYAZ EMLAK – 0532 5753509)

Not: Emsal dükkan market katında yer almaktadır. Yaklaşık 6 aydır kiralama gerçekleşmemiştir.

4.) **GİNZA LAVİNYA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve cadde üzerinde konumlu Ginza Lavinya Projesi'nde girişte yer alan 280 m² bodrum kat+117 m² zemin kat+126 m² asma katlı dükkan için Şubat 2013'te 5 yıllık kira kontratı, aylık 6.500-TL üzerinden **gerçekleşmiştir**. 6.500-TL/252 m²= 25-TL/ m² (TÜRKALİTE GAYRİMENKUL – 0533 5448844)

Not: Dükkan toplam alanı hesaplanırken Bodrum ve Asma kat alanları 1/3 oranında hesaplanarak zemin kat alanına eklenmiştir.

5.) **GİNZA LAVİNYA:** Değerleme konusu taşınmaza yakın ve cadde üzerinde konumlu Ginza Lavinya Projesi'nde 168 m² ofis katı için 4.500.-TL/ay kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. 4.500-TL/168 m²= 26,78-TL/ m² (CENTURY 21 ATILIM GAYRİMENKUL – 0542 6369685)

6.) **SKY PORT:** Değerleme konusu taşınmazın karşısında konumlu Skyport Residence Projesi'nde 10. Katta yer alan 220 m² alanlı ofis katı yakın zaman önce 6.000.-TL/ay bedelle **kiralıdır.** 6.000-TL/220 m²= 27,27-TL/ m² (NASYONEL GAYRİMENKUL – 0531 8999796)

7.) **KAYA MILLENIUM AVM:** Değerleme konusu taşınmaza 2 km mesafede konumlu, 2006 yılında inşa edilmiş olan Kaya Milenium AVM'de zemin katta yer alan 140 m² alanlı mağaza için 4.750.-TL/ay kira istenmekte olup pazarlık yapılacağı öğrenilmiştir. 4.750-TL/140 m²= 33-TL/ m² (REMAX SPECIAL – 0532 4616931)

8.) **PLAZA:** Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda, E5 cepheli 1.000 m² toplam kapalı alanı bulunan sıfır plaza 25.000-TL/ay bedelle kiralıdır. 25.000-TL/1.000 m²= 25.-TL/ m² (UNIVERSAL GYO – 0546 9101526)

9.) **PLAZA:** Değerleme konusu gayrimenkule yakın konumda ancak E5 cepheli olmayan 3.200 m² toplam kapalı alanı bulunan sıfır plaza 75.000-TL/ay bedelle kiralıdır. (CENTURY 21 ATILIM – 0543 2619372)

Not: Taşınmaza en fazla 60.000-TL/ay teklif gelmiş olup kiralama gerçekleşmemiştir. (60.000-TL/3.200 m²= 18,75.-TL/ m²)

Tablo. 11Avm/Plaza/Dükkan Kira Analizi Tablosu:

Konum	Kullanım Alanı (m ²)	Kira değeri, (TL)	Kira Değeri (TL/m ²)
PLAZA-E5 CEPHELİ	3.278	94.050	29
TORIUM AVM	1.500	43.500	28
WHITE CORNER AVM	150	4.000	26
GINZA LAVINYA AVM	252	6.500	25
GINZA LAVINYA AVM	168	4.500	27
SKY PORT AVM	220	6.000	27
KAYA MILLENIUM AVM	140	4.750	33
PLAZA-E5 CEPHELİ	1.000	25.000	25
PLAZA-E5 CEPHELİ DEĞİL	3.200	60.000	19

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 ortalama 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 23 USD/m², yaklaşık 50 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 değerlemede esas alınmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan arsa emsal analizi ile elde edilen birim değer ile arsa değeri, toplam inşaat alanı için yapı maliyeti hesaplanmış olup, yıllık %1 yıpranma payı öngörülerek 5 yıl için toplam %5 yıpranma maliyeti hesaplanmış ve inşaat maliyeti üzerinden %30 kar oranı kabul edilerek toplam değer hesaplanmıştır.

Tablo. 12 Maliyet Oluşumları Analizi Tablosu

MALİYET	ALAN (m ²)	BİRİM METREKARE DEĞERİ (TL/m ²)	1- AMORTİSMAN	TOPLAM DEĞER (TL)
ARSA	62.343,69	2400	-	149.624.856,00
YAPI	204.160,34	1150	95%	223.045.171,45
KAR	(YAPI MALİYETİNİN %30'U ORANINDA)			66.913.551,44
TOPLAM				439.583.578,89

Değerleme konusu taşınmaz ve üzerinde bulunan Marmarapark A.V.M için arsa+yapı değeri olarak 372.670.027,45 TL değer hesaplanmış ve yapı maliyeti üzerinden %30 kar oranı eklenerek toplam değer olarak 439.583.578,89 TL değer hesaplanmıştır. "492 Sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. Maddesi" gereğince toplam değer 1/3'ü çıplak mülkiyete, 2/3'ü de hak sahibine ayrılmıştır. Buna göre;

439.583.578,89 TL x 1/3 = 146.527.859,63 TL ~ **146.500.000 TL** olarak çıplak mülkiyet değeri hesaplanmıştır.

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 çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

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.

Tablo. 13 Nakit Akımları Analizi Tablosu

Arsa Alanı,	m ²	62.343,69
Arsa Birim Rayiç Değeri,	TL/m ²	420
Emlak Vergi Matrahı,	TL	26.184.350
Emlak Vergi Matrahı,	USD	11.787.318,72
Enflasyon Oranı,		3%
Kapitalizasyon Oranı,		10%

MARMARAPARK A.V.M 72 YIL SÜRELİ										
ÜST HAKKI YILLAR	1		7		8		71		72	
	2009		2015		2016		2079		2080	
GELİRLER										
Yıllık Sabit Kiralar			2.500.000		2.500.000		7.000.000		7.000.000	
Ciro Kirası Asgari			400.000		400.000		400.000		400.000	
GELİR,	USD		2.900.000		2.900.000		7.400.000		7.400.000	
GİDERLER										
Arsa Vergisi,	USD	0,4%		47.149		48.564		312.649		322.029
GİDER,	USD		2.852.851		2.851.436		7.087.351		7.077.971	
İndirgeme Oranı		7,5%		1,08		1,156		110,040		118,293
Net Nakit Akımları,	USD		2.653.815		2.467.441		64.407		670.144	
Net Bugünkü Değer			48.008.866						USD	
Net Bugünkü Değer			106.646.895						TL	

*Tabloda üst hakkı süresinin sonu olan 2080 yılına kadar, Esenyurt tapu Müdürlüğünde 19.07.2009 tarih ve 1325 yevmiye numarası ile şerh edilen, 14.01.2011 tarih ve 15596 yevmiye numarası ile 1 No'lu tadil edilmiş, 18.03.2014 tarih ve 2 No'lu tadil, 05.11.2014 tarih ve 61382 yevmiye numarası ile 3 No'lu tadil edilmiş sözleşme hükümleri gereği elde edilecek sözleşme kira bedeli ve ciro asgari kira değeri gelir kabul edilip, 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 yılsonu için yapılmakta olması nedeni ile 2014 yılı kirasının alınmış olduğu varsayılmıştır.

* Nakit akımları analizi hesabında Dolar (USD) kuru kullanılması nedeni ile enflasyon %3 olarak kabul edilmiştir.

Sonuç olarak gayrimenkulün net bugünkü değeri 106.646.895 TL ~ **106.600.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu Marmarapark A.V.M.'nin konumlu olduğu, mülkiyeti İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait 21 ada 110 parsel numaralı gayrimenkulün çıplak mülkiyet değer takdirine yönelik, Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile arsa ve dükkan, plaza pazarı araştırılmıştır. Dükkan ve plaza pazarında yapılan emsal araştırma yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde bulunan Marmarapark A.V.M kiralanan alanlar ortalama birim kira değeri takdir edilmiş olup, değerlendirme raporunun çıplak mülkiyet değerine yönelik olması nedeni ile A.V.M. için nakit akımları analizi çalışması yapılmamıştır. Arsa pazarında yapılan emsal araştırma çalışması ise Maliyet Oluşumları Analizi'ne veri sağlamak amacı ile yapılmıştır.

Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi ile arsa+bina değeri ve yapı değeri üzerinden kar oranı hesaplanarak toplam A.V.M. değeri hesaplanmıştır. Harçlar kanununun ilgili maddesi gereğince toplam değerlerin 1/3 oranı çıplak mülkiyete yansıtılarak değer takdir edilmiştir.

Önceki bölümlerde açıklanan Üst Hakkı Sözleşmesi gereğince, çıplak mülkiyet malikin sözleşme sonuna kadar elde edeceği gelirler Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplanarak net bugünkü değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde Üst Hakkı Kullanımı olması ve malikin sözleşme sonuna kadar elde edeceği gelirlerin belirli olması nedeni ile uyumlaştırma çalışması Nakit Akımları Analizi Yöntemi lehinde yapılmış olup aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 14 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

KULLANILAN YÖNTEM	TAŞINMAZ DEĞERİ (USD)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	65.961.943	146.527.860
GELİR İNDİRGEME ANALİZİ	48.008.866	106.646.895
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	47.987.755	106.600.000

Yapılan Uyumlaştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın mevcut piyasa değeri **106.600.000 TL** olarak uyumlaştırılmıştır.

AÇIKLAMA: Değerleme konusu 21 ada 102 parsel ve 21 ada 103 parsel numaralı taşınmazların Marmarapark A.V.M.'nin yer aldığı 21 ada 110 parsel sayılı taşınmazın çevre düzenlemesi ile Mer'î imar planında ve mahallinde kamusal alan olarak düzenlenmesi nedeni ile bu taşınmazlara ayrıca değer takdir 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 Ortaklığına Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada 110 parsel sayılı taşınmaz için Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen takyidat belgesi üzerinde inceleme yapılmıştır. Yerinde ve resmi kurumlarda yapılan incelemeler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde muhtelif sayıda geçiş hakkı ve üst hakkı kayıtları bulunmaktadır. 28 Mayıs 2013 tarihli Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ kapsamında, hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer alan taşınmazın tapu kaydı üzerindeki kayıtların taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa ve Araziler" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Değerleme konusu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada 110 parsel sayılı taşınmazın tapu kayıtlarında şerh edilmiş olan 19.06.2009 tarih ve 16262 yevmiye numaralı "Üst Hakkı Sözleşmesi" esas alınarak sonuç değere ulaşılmıştır.

Marmarapark AVM'nin bulunduğu 110 Parsel ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgelerinin alınıp, imar mevzuatı gereği yasal prosedürler tamamlanmış olup Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. ye ait üst hakkı tapu kaydı müşterinin İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olması nedeniyle görülmemiştir. Müşteriye ait tapu kaydı görülmüş olup çplak mülkiyete ait tapu kaydı niteliği "Arsa" dır.

110 parsel üzerinde Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme A.Ş. lehine kurulan üst hakkı doğrultusunda Marmara Park AVM inşa edilmiş olup üst hakkı süresi bittiğinde mevcut AVM binasının fiziksel ve fonksiyonel olarak ömrünü tamamlayacağı düşünülmektedir. Değerleme raporuna konu 110 numaralı parselin İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait çplak mülkiyetin değer takdiri yapılmış olup tapu kaydındaki niteliğinin de "Arsa" olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa ve Araziler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığına kanaat getirilmiştir.

Konu 110 parsel numaralı taşınmazın 12.07.2013 tarihli imar planı ile bir bölümü yeşil alan olarak düzenlenmiş, 102 numaralı parsel trafo yeri ve 103 parsel ise yol düzenlemesi içinde kalmaktadır. Konu taşınmazlar 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu gereği kamulaştırma benzer mülk satış fiyatları ile kamulaştırılacağından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Raporda 102 ve 103 numaralı parsellere ayrıca değer takdiri yapılmamıştır.

Değerlemeye konu; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada 110 parsel sayılı Arsa nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile mevcut piyasa değeri takdir edilmiş olup, aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

Nihai Değer Tablosu:

Tablo. 15 Taşınmazın Net Bugünkü Değeri

GAYRİMENKUL	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARİÇ (TL)	PAZAR DEĞERİ %18 K.D.V. DAHİL (TL)	PAZAR DEĞERİ K.D.V. HARİÇ (USD)
İstanbul İli, , Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 110 Parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz	106.600.000	125.788.000	47.987.755

1 USD =2,2214TL / Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV HARİÇ değerlerdir.

Sonuç olarak;

- ✓ İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 110 Parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmazın Pazar değeri değerlendirme tarihi itibari ile KDV Hariç **106.600.000 TL (Yüzaltımilyonaltıyüzbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

***Erkan SÜMER**

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMAN YRD.



Berkay OKÇUOĞLU

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 402578

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

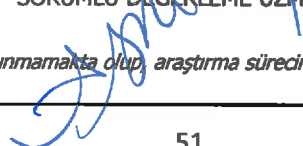


Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



*Raporla ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup, araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.