



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 451

Haziran, 2023



<b>Talep Sahibi</b>	İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	20.06.2023
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2023 - 451
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 ada 103 ve 21 ada 110 parselde konumlu "ARSA" vasıflı, 21 ada 102 parselde konumlu "TRAFO YERİ" vasıflı" nitelikli taşınmazların adil piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Doksan Beş(95) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı.....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	12
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	12
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	14
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	14
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	15
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	16
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	16

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

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	17
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	26
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	26
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	27
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	27
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....	27
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	28
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	30
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	33
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	34
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	35
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	36
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	36
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	36
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	36
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	36
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	36
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi .....	36
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	36
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	37
7.	SONUÇ .....	38
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	38
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	38
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	39
9.	RAPOR EKLERİ .....	39

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

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<u>Talep Sahibi</u>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 - 451 /20.06.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Mevlana Mah. Çelebi Mehmet Caddesi Marmara Park AVM Esenyurt / İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Yakuplu Mahallesi, 21 ada 110 parselde konumlu "arsa" vasıflı, 21 ada 103 parselde konumlu "arsa" vasıflı, 21 ada 102 parselde konumlu "trafo yeri" vasıflı taşınmazlar Esenyurt/İSTANBUL
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Konu taşınmazlardan 21 ada 110 parsel üzerinde Marmara Park AVM bulunmaktadır, 21 ada 102 parsel ve 21 ada 103 parsel boş arsa durumundadır.
<u>İmar Durumu</u>	<b>21 ada 110 parsel;</b> İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt İlçesi TEM Güneyi 5.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen E=1.60 olmak üzere T7 lejantında (Ticaret ve Hizmet Alanlarıdır. KAKS: 1.60'dır. Bu alanda turizm, spor, eğitim, sağlık, hastane ve hizmet tesisleri ile ticaret inşaat malzemeleri ve ev gereçleri ile ilgili ticaret ve eğlence merkezleri yapılabilir), kısmen imar yolu, kısmen yapı yasaklı alan, kısmen trafo alanı, kısmen de park alanında, <b>21 ada 102 parsel;</b> kısmen trafo alanı, kısmen yol, kısmen yapı yasaklı alan ve kısmen park alanında, <b>21 ada 103 parsel;</b> yol alanında kalmaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>1.298.000.000,00-TL</b> <b>(Birmilyarikiyüzdoksansekizmilyon Türk Lirası)</b>
<u>%8 KDV Dahil Toplam Piyasa Satış Değeri</u>	<b>1.401.840.000,00-TL</b>
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖNOĞLU – SPK Lisans No: 407327 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 01418

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

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 28.04.2023 itibariyle başlanmış 20.06.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 20.06.2023 tarihinde Özel 2023 - 451 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

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

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 28.04.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için 01.11.2022 tarih, 1139 sayılı 915.000.000,00-TL tutarlı piyasa satış değer tespitine, 19.12.2022 tarih 1143 sayılı 5.000.000,00-TL tutarlı piyasa kira değer tespitine yönelik şirketimiz tarafından hazırlanmış ekspertiz raporu bulunmaktadır.

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

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

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

Sermaye : 6.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Ödenmiş Sermayesi : 958.750.000,-TL  
Fiili Dolaşımdaki Pay Oranı : % 37,09  
Telefon : 0 850 724 23 50  
E-Posta : [info@isgyo.com.tr](mailto:info@isgyo.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

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

### **2.4 İşin Kapsamı**

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



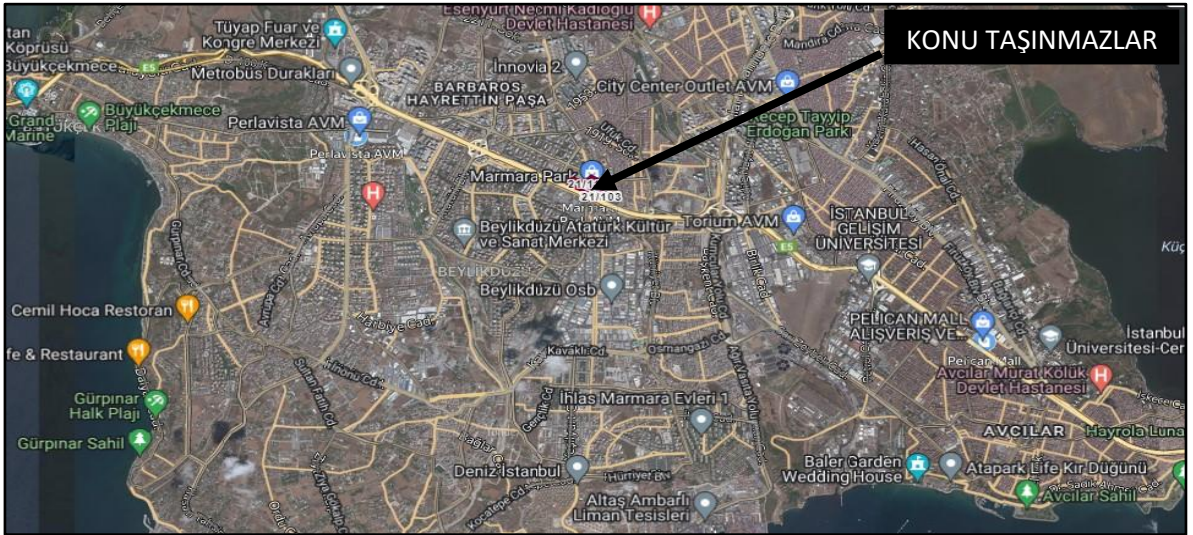
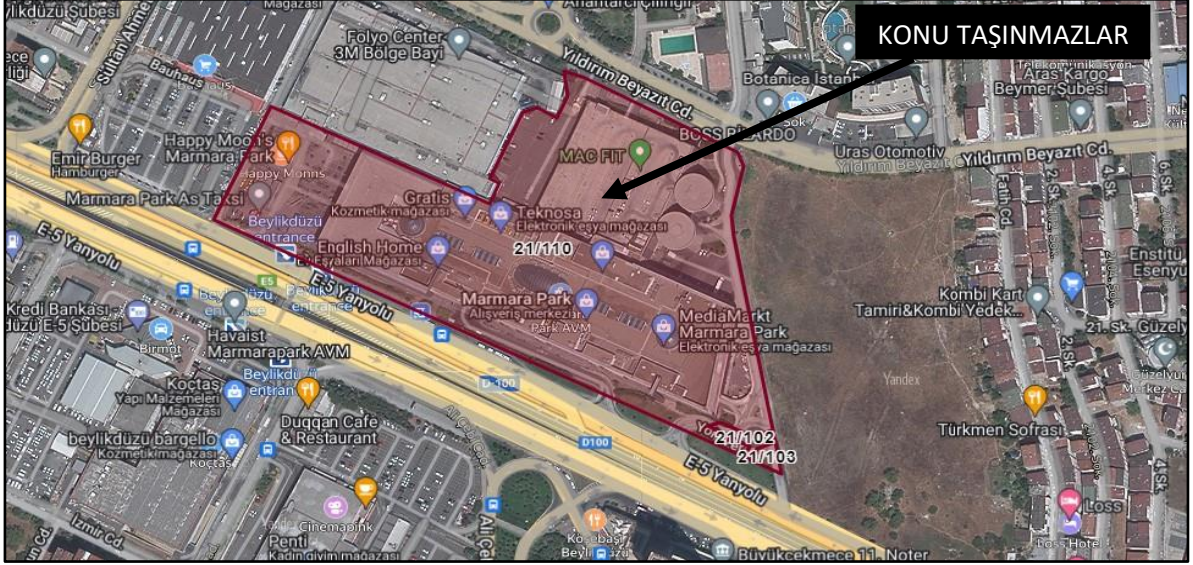
### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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



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

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

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



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

TAPU TABLOSU								
ADA-PARSEL	TAŞINMAZ ID	CİLT NO	SAYFA NO	YÜZÖLÇÜM (M2)	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	EDİNME SEBEBİ	TARİH	YEVMİYE
21 - 102	19612865	13	1295	436,11	TRAFO YERİ	SATIŞ	28.06.2001	5598
21 - 103	19612110	13	1296	311,19	ARSA	SATIŞ	28.06.2001	5598
21 - 110	31785419	4	375	62343,69	ARSA	İFRAZ	6.08.2008	17599

### **3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

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

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

#### **İrtifaklar Hanesinde:**

- A M:106 NOLU PARSEL MALİKİNİN HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 100.27 M<sup>2</sup> LİK KISIMDA BU PARSELDEN GEÇME HAKKI VARDIR. ( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 07-08-1997 00:00 – Y:6768)

**21 Ada 103 Parsel** numaralı taşınmaz üzerinde;

#### **İrtifaklar Hanesinde:**

- M:106 NOLU PARSEL MALİKİNİN HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 207.66 M<sup>2</sup> LİK KISIMDA BU PARSELDEN GEÇME HAKKI VARDIR.( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 07-08-1997 00:00 – Y:6768)

**21 Ada 110 Parsel** numaralı taşınmaz üzerinde;

#### **Beyanlar Hanesinde:**

- 19/06/2009 TARİH 16262 YEVMİYE NOLU BAĞIMSIZ SÜREKLİ NİTELİKTEKİ ÜST HAKKI TADİL EDİLMİŞTİR.( Şablon: Diğer Beyanlar.)(T: 05-11-2014 14:38 –Y:61382)

- 19/06/2009 TARİH 16262 YEVMİYE NOLU BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ NİTELİKTEKİ ÜST HAKKI TADİL EDİLMİŞTİR.( Şablon: Diğer Beyanlar.)(T: 18-03-2014 10:11 – Y:15596)

- 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. ( Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)(T: 04-11-2011 09:07 – Y:34784)

- 19/06/2009 TARİH 16262 YEVMİYE NOLU BAĞIMSIZ VE SÜREKLİ NİTELİKTEKİ ÜST HAKKI TADİL EDİLMİŞTİR.( Şablon: Diğer Beyanlar.)(T: 14-01-2011 12:33 – Y:1325)

#### **İrtifaklar Hanesinde:**

- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : K:110 parsel DMH konu binanın 143,30 kotu 3 katından 109 parseldeki konumlu binanın 143,30 kotu 1 bodrum katına a harf ile gösterilen 3,29 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 25-05-2015 09:29 – Y:34019)

- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : L: 110 parsel DMH 'na konu binanın 139,80 kotu 2 katından 109 parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2. bodrum katına B harf ile gösterilen 4,13 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 25-05-2015 09:29 – Y:34019)

- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : M: 110 parsel DMH 'na konu binanın 141,90 kotu 3 katından 109 parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2. bodrum katına C harf ile gösterilen 1,57 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 25-05-2015 09:29 – Y:34019)

- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : N: 110 parsel DMH 'na konu binanın 141,90 kotu 3 katından 109 parselde konumlu binanın 143,30 kotu 1. bodrum katına C harf ile gösterilen 1,57 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 25-05-2015 09:29 – Y:34019)

- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : O: 110 parsel DMH 'na konu binanın 147,10 kotu 4 katından 109 parselde konumlu binanın 147,10 kotu zemin katına D harf ile gösterilen 1,36 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 25-05-2015 09:29 – Y:34019)

- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : Ö: 110 parsel DMH 'na konu binanın 140,16 kotu 3 otopark katından 109 parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2. bodrum katına E harf ile gösterilen 0,65 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı ,( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 25-05-2015 09:29 – Y:34019)

- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : P: 110 parsel DMH 'na konu binanın 140,16 kotu 3 otopark katından 109 parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2. bodrum katına F harf ile gösterilen 2,18 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 25-05-2015 09:29 – Y:34019)
- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : R: 110 parsel DMH 'na konu binanın 147,10 kotundan 109 parselde konumlu binanın 147,10 kotu giriş katına G harf ile gösterilen 2,85 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçit hakkı( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 25-05-2015 09:29 –Y:34019)
- Geçit hakkı vardır. (Özel Koşullar : R: 110 parsel DMH 'na konu binanın 147,10 kotundan 109 parselde konumlu binanın 147,10 kotu giriş katına G harf ile gösterilen 2,85 m2 kısımda 110 parsel DMH lehine geçit hakkı( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 25-05-2015 09:29 – Y:34019)
- Ç H:21 ADA 101 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN 1201 M<sup>2</sup> MİKTARLI KISMINDAN HARİTASINDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE BU PARSEL LEHİNE GEÇİT HAKKI VARDIR.( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 24-03-2006 00:00 –Y:5140)
- Ç H: TAŞINMAZIN ALEYHİNE 1201 M<sup>2</sup> MİKTARLI KISMINDAN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 21 ADA 105 PARSEL LEHİNE GEÇİT HAKKI.( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 24-03-2006-Y: 5140)
- B H:104 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR.( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 07-08-1998 00:00 – Y:6768)
- A H:101 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ GİBİ 541.02M<sup>2</sup>LİK KISIMDA GEÇME HAKKI VARDIR. ( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 07-08-1997 00:00 –Y:6768)
- A M:104 VE 105 PARSELLER MALİKİNİN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 541.02 M<sup>2</sup> LİK KISIMDA BU PARSELDEN GEÇME HAKKI VARDIR. ( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 07-08-1997 00:00 – Y:6768)
- B H:104 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR.( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 07-08-1997 00:00 – Y:6768)
- B H:102 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR.( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 07-08-1997 00:00 –Y:6768)
- C H:103 NOLU PARSELDEN BU PARSEL MALİKİNİN GEÇME HAKKI VARDIR( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 07-08-1997 00:00 –Y:6768)
- C M:101 VE 104 NOLU PARSELLER MALİKİNİN HARİTADA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE 876.14 M<sup>2</sup>LİK KISIMDA GEÇME HAKKI VARDIR.( Şablon: Geçit Hakkı)(T: 07-08-1997 00:00 –Y: 6768)

#### **Şerhler Hanesinde:**

- TEDAŞ AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 99 YILLIĞI 1 TLDEN KİRA ŞERHİ.(T:06/06/2007 YEV:8620)
- Ön Alım Hakkı : BEŞİKTAŞ 4.NOTERLİĞİ nin 13/01/2011 tarih 1091 sayılı Noter Sözleşmesi(T: 18-01-2011 14:13 –Y:1660)
- Ön Alım Hakkı (T: 12-12-2017 09:28 – Y:78902)

*\*\*Taşınmazlar üzerinde yer alan irtifak, beyan ve şerhlerin kısıtlayıcı etkisi bulunmamaktadır. Söz konusu beyan ve şerhlerin GYO tebliğine göre uyumluluğu raporun 6.8 maddesinde belirtilmiştir.*

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

Değerleme konusu taşınmazların son üç yıllık dönemde alım – satım işlemi olmamıştır. İmar durumu ile alakalı olarak belediye yetkilisinden alınan bilgiye göre konu taşınmazların imar durumunda son üç yıllık dönemde bir değişiklik meydana gelmediği bilgisi edinilmiştir.

### 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

İmar durumu ile alakalı olarak belediye yetkilisinden alınan bilgiye göre ;

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

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

**21 ada 103 parsel;** yol alanında kalmaktadır.

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

Taşınmazlara ait güncel yazılı imar durum belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

T.C. İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarih, 2014/613 esas nolu ve 2015/1476 nolu kararında Esenyurt İlçesi Güzelyurt Mahallesi, 21 ada 101, 105, 106, 107 (yeni 110 nolu parsel) sayılı taşınmazların kısmen yerleşime uygun olmayan alan, kısmen ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alan olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Esenyurt 5.Etap TEM Güneyi Uygulama İmar Planı onaylanması yolundaki 21.05.2013 günü 69 sayılı Esenyurt Belediye Meclisi kararının İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.09.2013 tarihli 1854 sayılı kararının ve 1/1000 ölçekli planının dayanağı olan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.04.2013 tarih, 639 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planının 13.06.2008 tarih, 1358 sayılı, 17.10.2008 gün ve 2413 sayılı plan ve uygulama şartlarına aykırı olduğundan ilgili parseller yönünden iptali istenmiş ve dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir.

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

Esenyurt Belediyesi Hukuk Servisi'nden sözlü olarak da alınan bilgiye göre; Esenyurt Belediye Başkanlığı T.C. İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 10.07.2015 tarihli 2014/613 esas nolu ve 2015/1476 karar nolu karara itiraz için Danıştay 6.Daire Başkanlığı'na 23.10.2015 tarihinde 2015/10068 sayılı temyiz davası açtığı ve T.C. İstanbul 4.İdare Mahkemesi'nin 28.09.2015 tarihli 2014/700 esas nolu ve 2015/1823 karar nolu karara itiraz için Danıştay 6.Daire Başkanlığı'na 10.02.2016 tarihinde 2016/1203 sayılı temyiz davası açtığı ve sürecin devam ettiği bilgisi şifahen alınmıştır



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

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

YENİ ESAS 2022/1015 E., 2022/1049 K.

16.05.2022'de 2022/1015E. no ile ilk derece mahkemesinde yeni esas almış, 31.05.2022 tarihli 2022/1015E. 2022/1049K. sayılı karar ile davanın reddine, Danıştay Temyiz yolu açık olarak karar verilmiş, temyiz başvurumuz yapılmıştır. 06.04.2023 tarihli ancak tarafımıza 12/06/2023 tarihinde e-tebliğ olan Danıştay 6. Daire Başkanlığı 2022/7402E. 2023/3525K. sayılı karar ile temyiz isteminin reddine, anılan kararın onanmasına, 15 gün içinde kararın düzeltilmesi yolu açık olarak karar verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* Malikin yukarıdaki ihbar koşullarına uymaksızın ya da önerilen bedelden daha düşük bir bedelle taşınmazını üçüncü bir kişiye satması durumunda hak sahibi ön alım hakkını kullanabilecek ve taşınmazı üçüncü kişiye satılan bedel ile ve koşullarla söz edilen üçüncü kişiden satın alabilecektir. Sözleşmelerin içeriğinden anlaşıldığı üzere ön alım sözleşmelerinin taşınmazın devrine ilişkin engel teşkil etmediği düşünülmektedir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunun " Sözleşmeden doğan ön alım hakkı " başlıklı 735.maddesi; " Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan ön alım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın 3.kişiye satışındaki koşullar esas alınır. Şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarih üzerinden 10 yıl geçince sona erer. Yasal ön alım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan ön alım hakkında da uygulanır." şeklindedir. Parsel üzerinde bulunan " Ön Alım Hakkı. ( Lehdar: İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi A.Ş.) 12.12.2017 tarih ve 78902 yevmiye ile ) şerhi İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile İstanbul 1 Gayrimenkul Yönetimi A.Ş arasında düzenlenen " Ön Alım Sözleşmesi " esas alınarak konulmuştur. Sözleşmede geçen hak sahibinin ön alım hakkı başlıkları şöyledir;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

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



#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul; Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5712 km<sup>2</sup> 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.



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

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

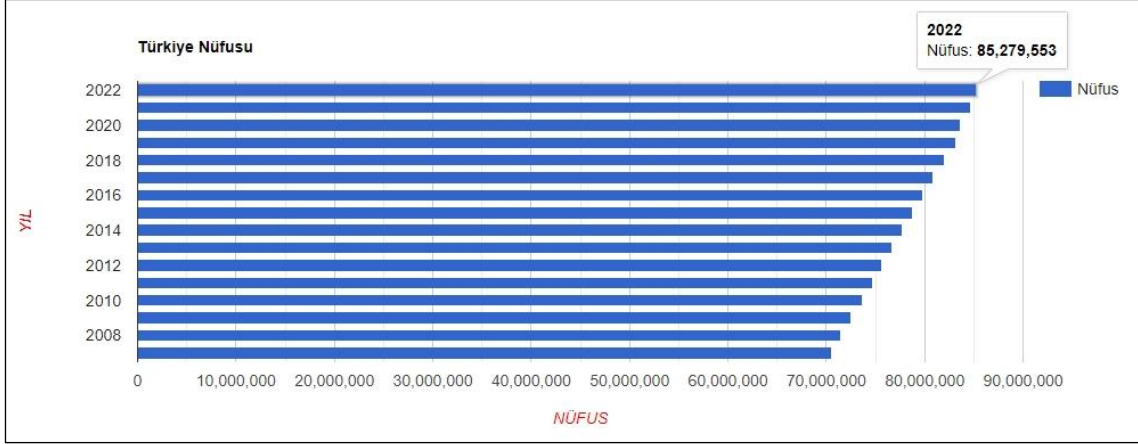


Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

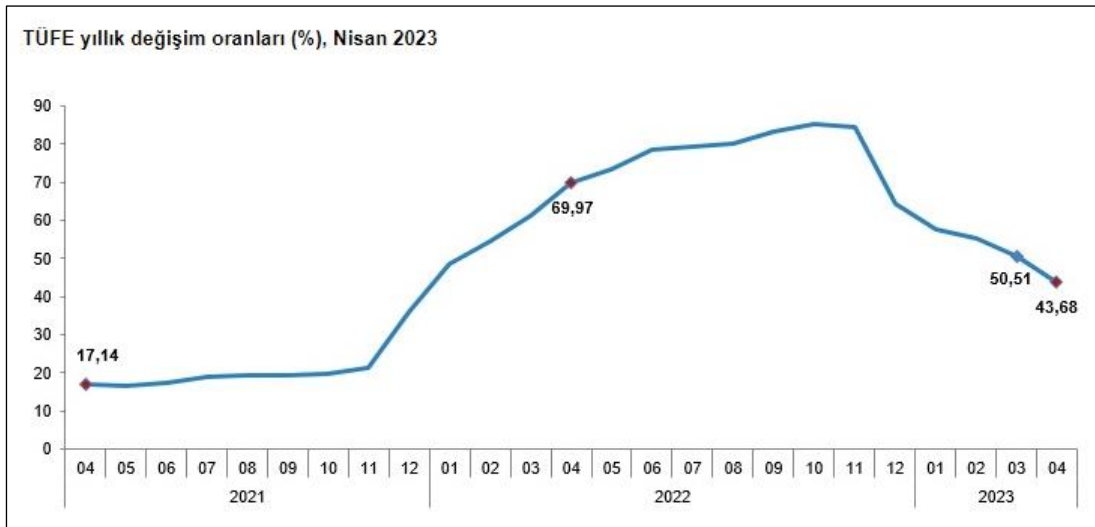
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;

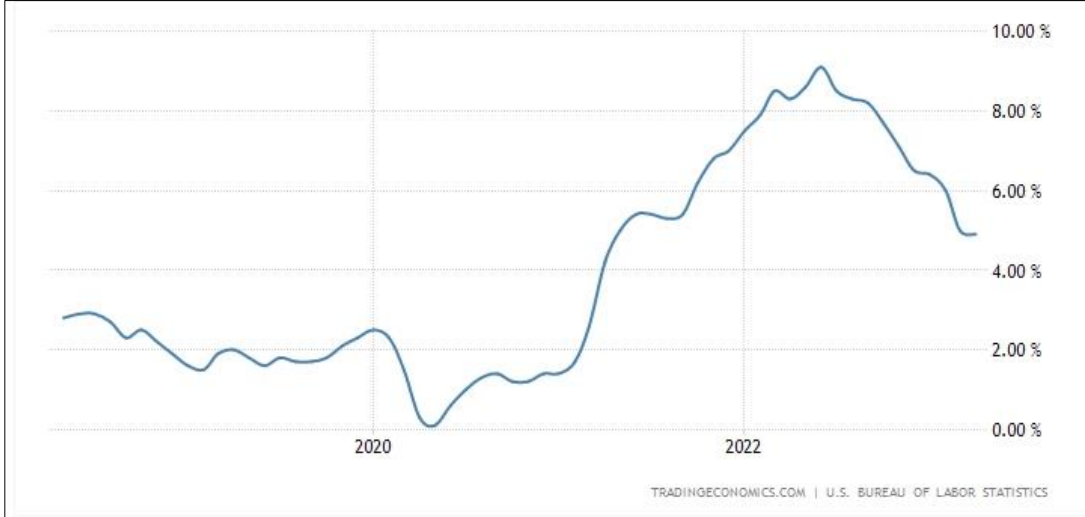


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu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

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

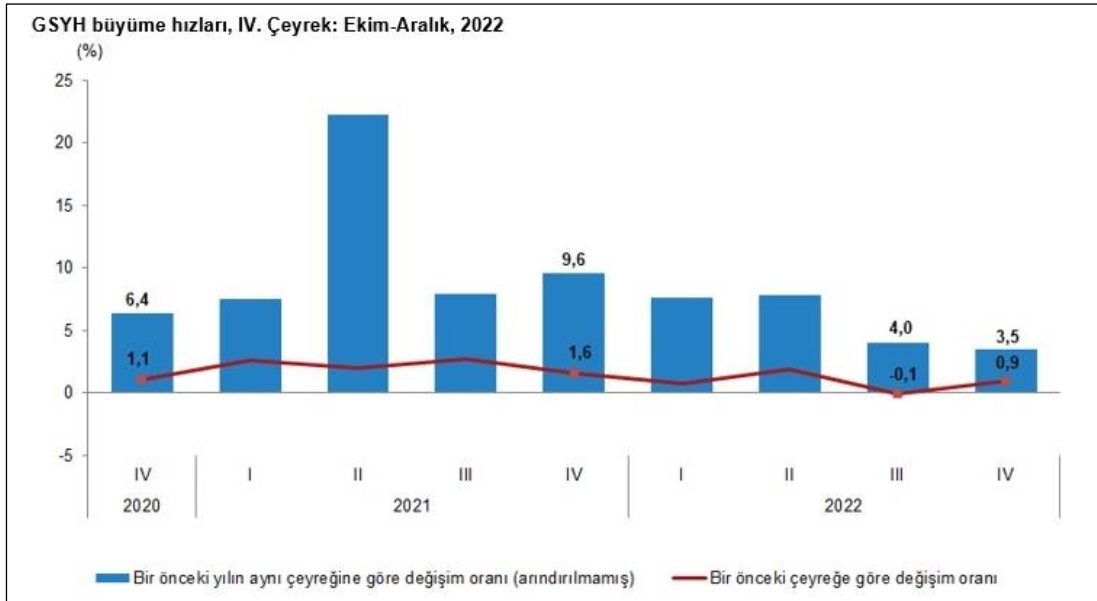


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,39, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,21, bir önceki yılın aynı ayına göre %43,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %67,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %13,82 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %66,62 ile sağlık oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup % -1,47 ile konut oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,93 ile haberleşme oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,74, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,02 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,48 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)



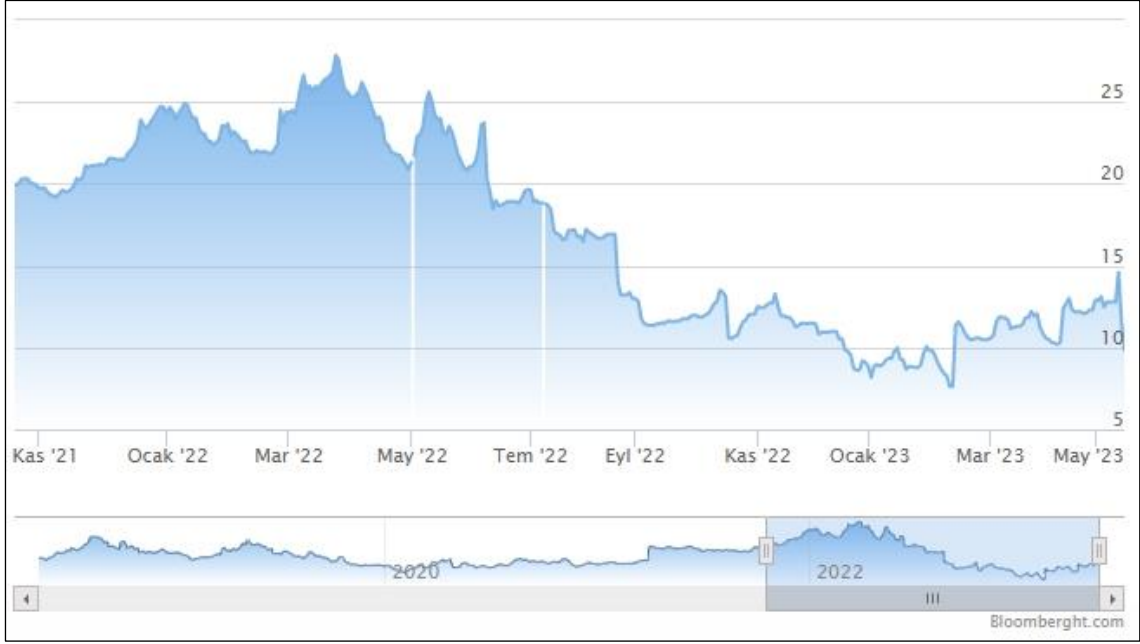
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TUİK)

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

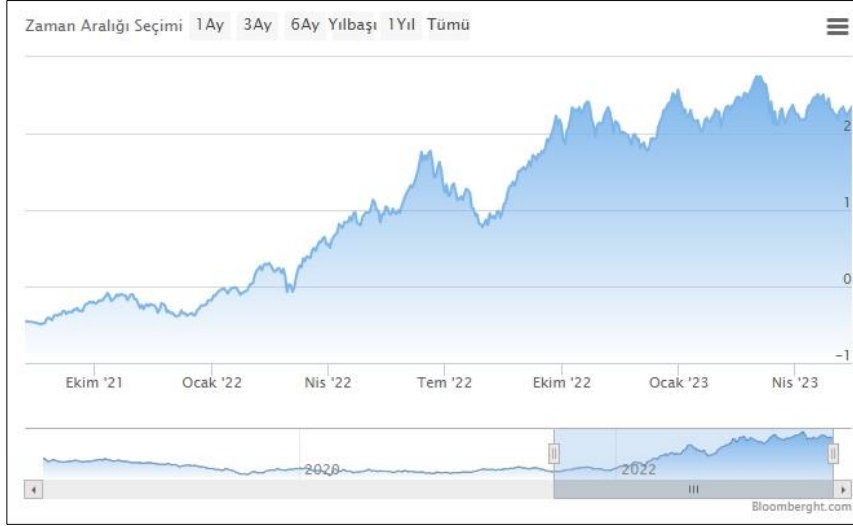
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



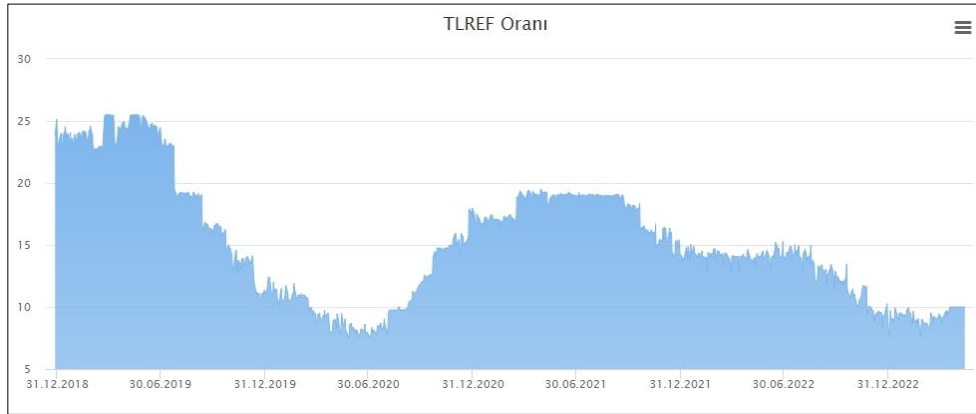
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



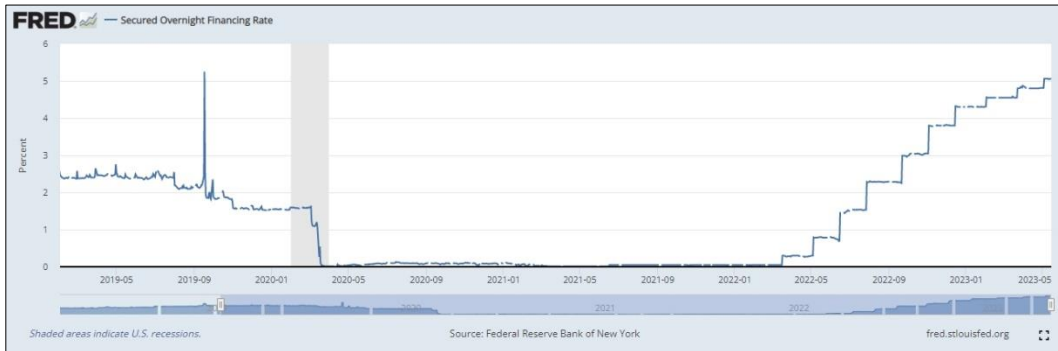


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

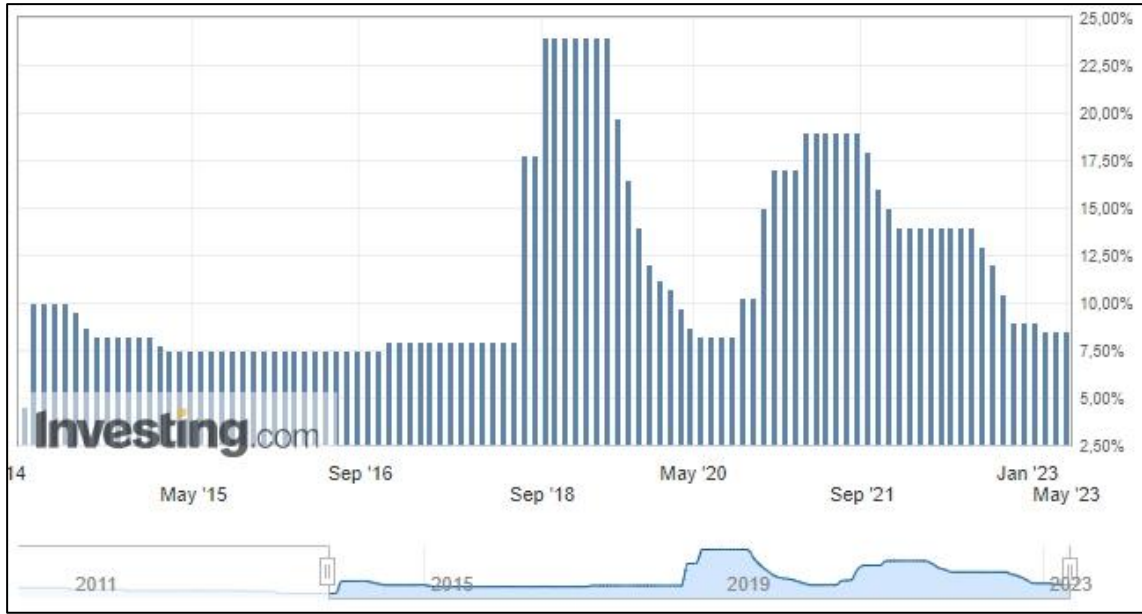
#### Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.

**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**

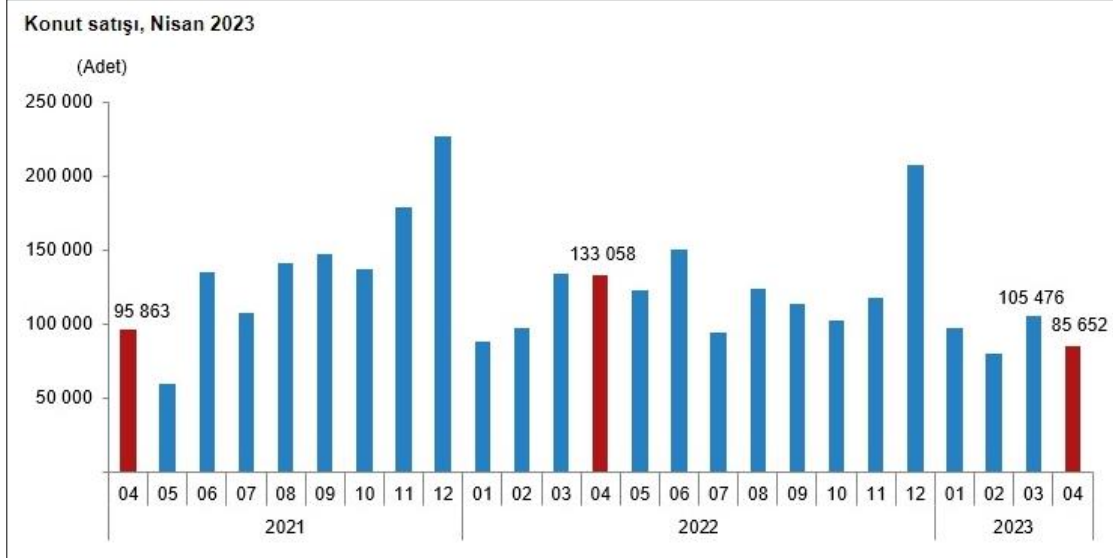
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren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



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

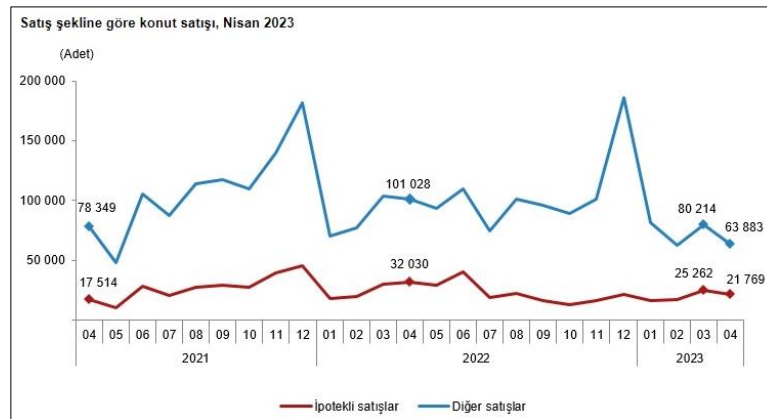
Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)



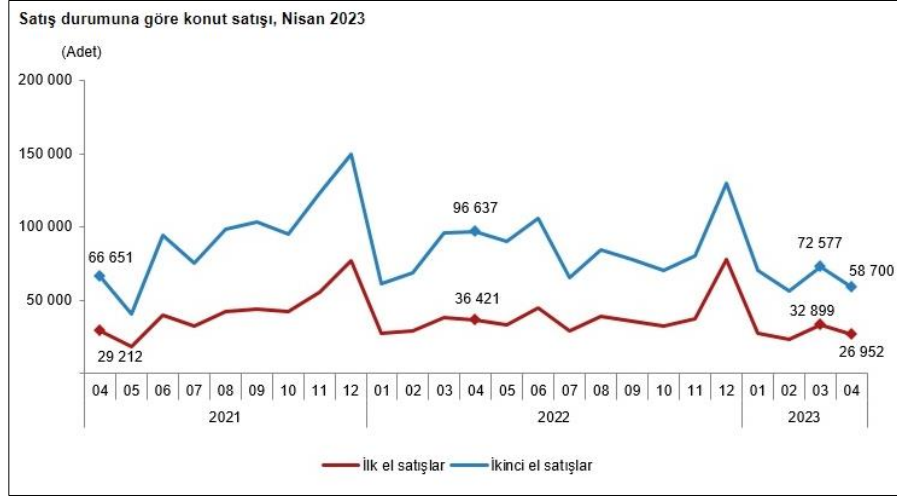
**Konut satış sayısı, Nisan 2023**

	Nisan			Ocak - Nisan		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>85 652</b>	<b>133 058</b>	<b>-35,6</b>	<b>368 867</b>	<b>453 121</b>	<b>-18,6</b>
İpotekli satış	21 769	32 030	-32,0	80 591	100 372	-19,7
Diğer satış	63 883	101 028	-36,8	288 276	352 749	-18,3
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>85 652</b>	<b>133 058</b>	<b>-35,6</b>	<b>368 867</b>	<b>453 121</b>	<b>-18,6</b>
İlk el satış	26 952	36 421	-26,0	110 859	130 858	-15,3
İkinci el satış	58 700	96 637	-39,3	258 008	322 263	-19,9

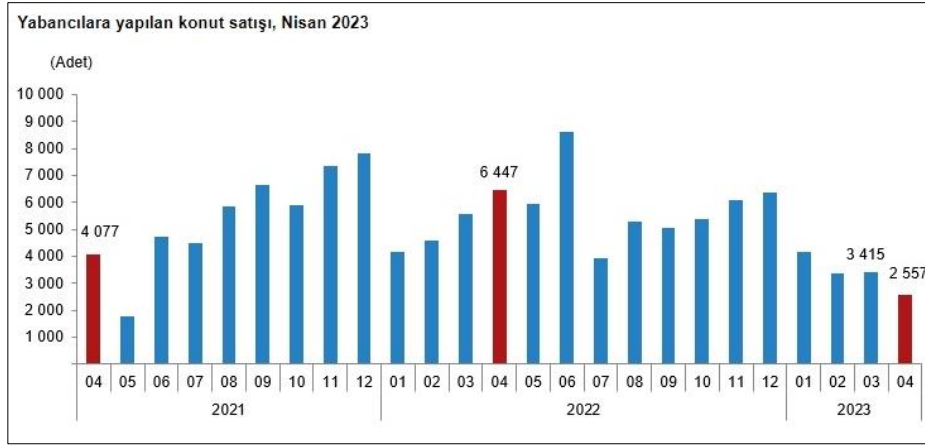
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



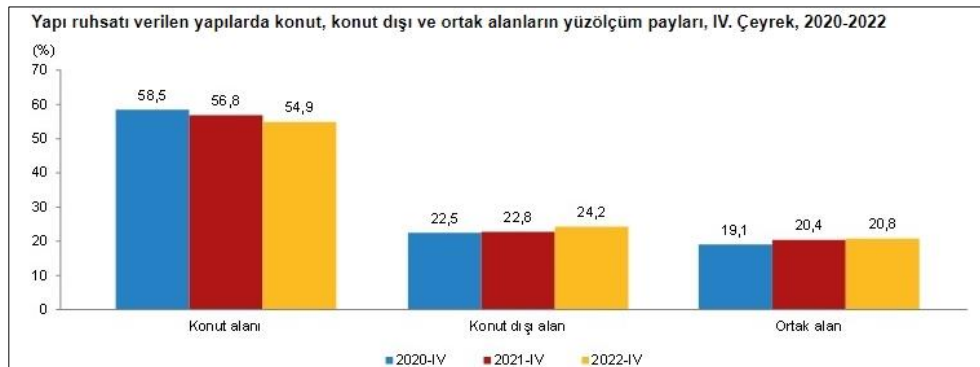
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)

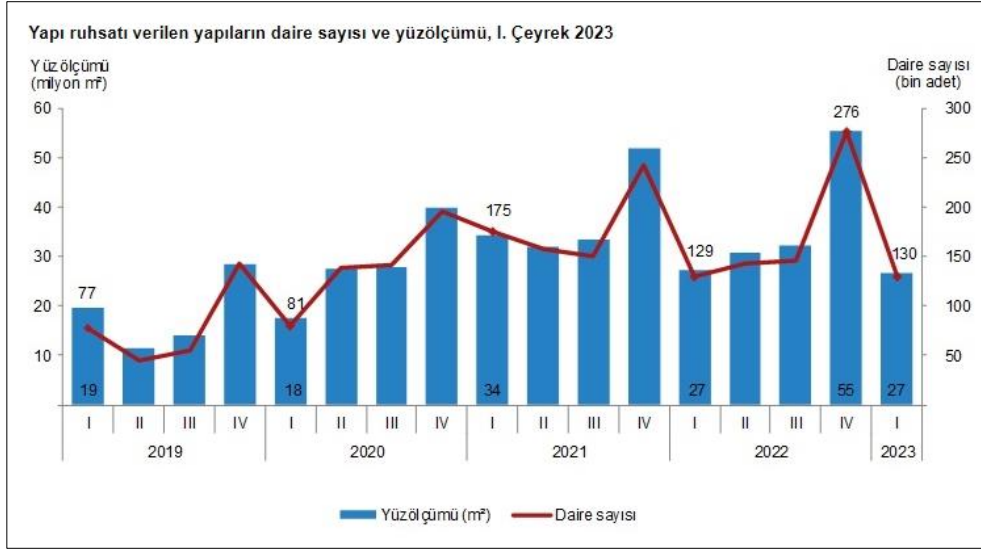


Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)





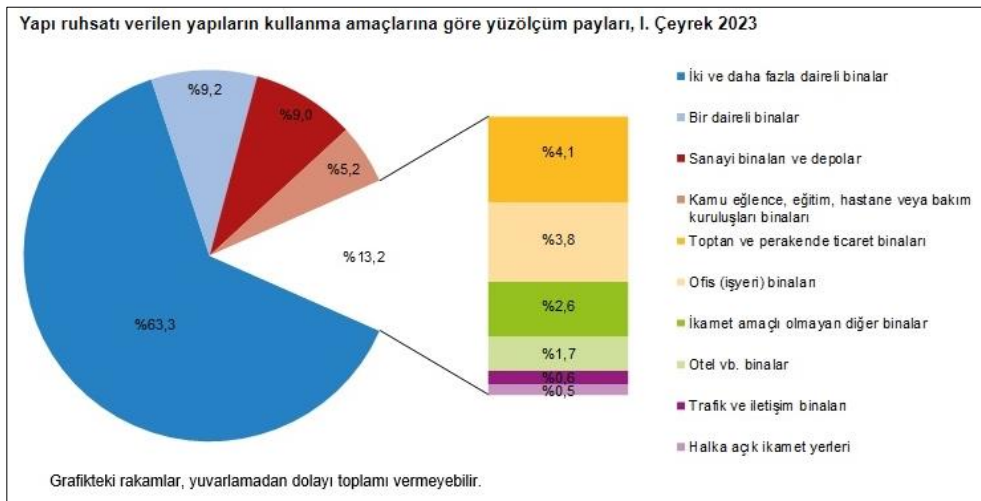
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TUİK)



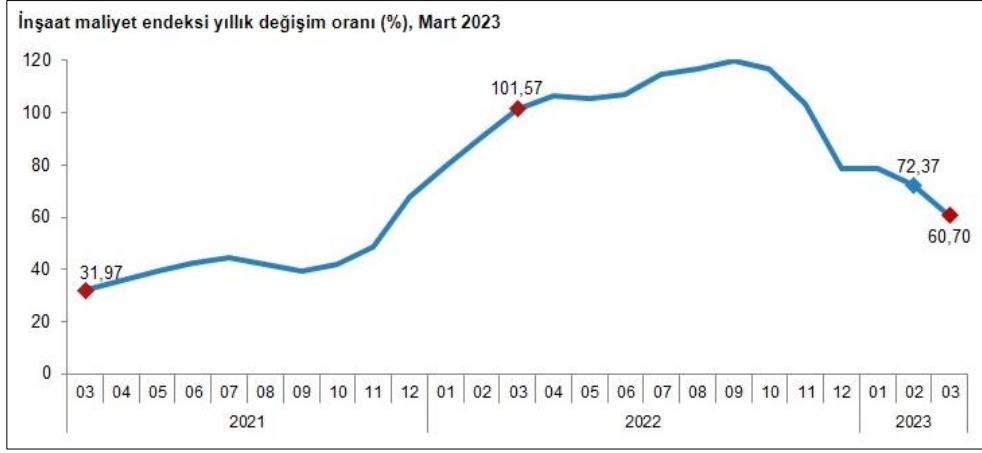
**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2021		138 558	44,1	724 096	30,4	151 260 112	34,3
	I	33 597	137,2	174 701	116,9	34 366 052	95,7
	II	30 534	55,7	157 656	14,4	31 778 622	15,6
	III	30 444	20,3	149 586	6,0	33 313 173	19,5
2022	IV	43 983	18,6	242 153	23,7	51 802 265	30,5
		127 623	-7,9	693 698	-4,2	145 527 048	-3,8
	I	26 141	-22,2	129 436	-25,9	27 295 213	-20,6
	II	29 042	-4,9	143 388	-9,1	30 662 168	-3,5
2023	III	28 269	-7,1	145 303	-2,9	32 097 992	-3,6
	IV	44 171	0,4	275 571	13,8	55 471 675	7,1
	I	23 743	-9,2	130 299	0,7	26 713 372	-2,1

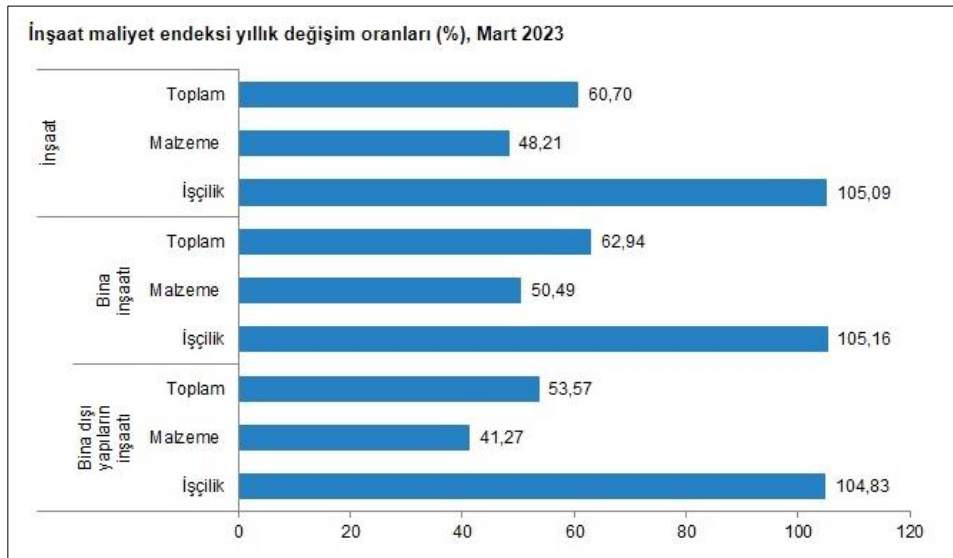
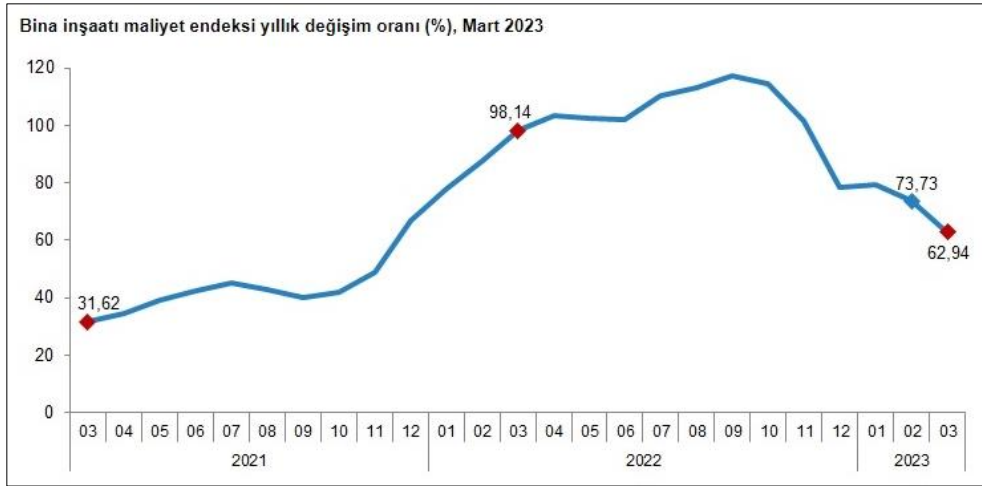
Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TUİK)



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

##### ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ

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

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

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

**A Blok;** zemin + 5 normal kat + 2 adet ara kat + çatı katından ibarettir. Zemin katında depo alanları, ofis alanları, teknik alanlar ve ortak alanlar bulunmakta, 1.normal katta depo alanları, yönetim ofisleri, teknik alanlar ve ortak alanlar, 2.normal katı ile 5.normal katlarında mağazalar, kiosk alanları, teknik alanlar ve ortak alanlar, ara katlarında teknik alanlar ve ortak alanlar, çatı katında mağazalar, kiosk alanları, teknik alanlar ve ortak alanlar bulunmaktadır. Zemin katı 4.160,25 m<sup>2</sup>, 1.normal katı 9.867,50 m<sup>2</sup>, 2.normal katı 24.724,45 m<sup>2</sup>, 3.normal katı 24.044,28 m<sup>2</sup>, 4.normal katı 23.511,31 m<sup>2</sup>, 5.normal katı 23.647,70 m<sup>2</sup>, ara katı 188,81 m<sup>2</sup>, çatı katı 6.555,59 m<sup>2</sup>, ara katı 188,92 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam inşaat alanı 116.888,81 m<sup>2</sup> dir.

**B Blok;** bodrum kat + zemin + 6 normal kattan ibarettir. 1.bodrum katında otopark, spor merkezi, teknik alanlar ve ortak alanlar, zemin katında otopark, teknik alanlar ve ortak alanlar, 1.normal katında oto yıkama, otopark, teknik alanlar ve ortak alanlar, 2.normal katı ile 6.normal katında otopark, teknik alanlar ve ortak alanlar bulunmaktadır. 1.bodrum katı 5.441,37 m<sup>2</sup>, zemin katı 5.144,90 m<sup>2</sup>, 1.normal katı 10.265,73 m<sup>2</sup>, 2.normal katı 10.020,93 m<sup>2</sup>, 3.normal katı 10.835,83 m<sup>2</sup>, 4.normal katı 9.934,94 m<sup>2</sup>, 5.normal katı 9.931,50 m<sup>2</sup>, 6.normal katı 9.941,33 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam inşaat alanı 71.066,53 m<sup>2</sup> dir. Alışveriş merkezi önündeki meydana bulunan kafeterya kısmında 3 adet kafeterya alanı ve 5 adet ATM alanı bulunmakta olup toplam inşaat alanı 16.205 m<sup>2</sup> dir.

AVM yönetiminden alınan bilgiye göre A ve B blokta halihazırda 192 adet mağaza ve 22 adet kiosk alanı bulunmakta ve doluluk oranı %100 dür. Yine yönetimden alınan bilgiye göre 2 adet su kazanı, 9 adet chiller grubu, 10 adet jeneratör, 25 adet klima santrali, 22 adet yürüyen merdiven, 11 adet asansör, 3 adet su deposu bulunmaktadır

AVM yönetiminden alınan bilgiye göre A Blokta yaklaşık brüt 70.275 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan, B blokta yaklaşık brüt 2.185 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan, meydan alanında da yaklaşık brüt 1.195 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

## Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

### **5.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**[E:1 Kiralık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, daha düşük ticari yoğunluklu bölgede bulunan, ticari imarlı, 10.000 m<sup>2</sup> alanlı, arsa nitelikli emsal taşınmaz 900.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal konum dezavantajlıdır. İlgilisi: (532) 200 47 21

**[E:2 Kiralık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, daha düşük ticari yoğunluklu bölgede bulunan, ticari imarlı, 6.000 m<sup>2</sup> alanlı, arsa nitelikli emsal taşınmaz 550.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal konum dezavantajlıdır. İlgilisi: (533) 203 34 64

**[E:3 Kiralık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, daha düşük ticari yoğunluklu bölgede bulunan, ticari imarlı, 13.000 m<sup>2</sup> alanlı, arsa nitelikli emsal taşınmaz 1.100.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal konum dezavantajlıdır. İlgilisi: (532) 606 25 88

**[E:4 Kiralık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, daha düşük ticari yoğunluklu bölgede bulunan, ticari imarlı, 20.000 m<sup>2</sup> alanlı, arsa nitelikli emsal taşınmaz 1.900.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal konum dezavantajlıdır. İlgilisi: (532) 593 16 85

<b>EMSA DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK ARSA)</b>									
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		
<b>Brüt alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>10.000,00m<sup>2</sup></b>		<b>6.000,00m<sup>2</sup></b>		<b>13.000,00m<sup>2</sup></b>		<b>20.000,00m<sup>2</sup></b>		
<b>Kira Fiyatı</b>	<b>900.000 TL</b>		<b>550.000 TL</b>		<b>1.100.000 TL</b>		<b>1.900.000 TL</b>		
<b>m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>90 TL</b>		<b>92 TL</b>		<b>85 TL</b>		<b>95 TL</b>		
<b>Pazarlık</b>	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
<b>Konum şerefiyesi</b>	15%	+	10%	+	20%	+	10%	+	
<b>Kullanım alanı şerefiyesi</b>	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
<b>Yapı kalitesi şerefiyesi</b>	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	
<b>İndirgenmiş birim fiyat</b>	<b>99 TL</b>		<b>96 TL</b>		<b>97 TL</b>		<b>100 TL</b>		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>96TL/m<sup>2</sup></b>								

**[E:5 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, ticari imarlı, E:1,50, hmax: serbest yapılaşma şartlarına sahip 8.500 m<sup>2</sup> alanlı, arsa nitelikli emsal taşınmaz 210.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konum dezavantajlıdır. İlgilisi: (533) 426 52 40

**[E:6 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, ticari + konut imarlı, E:1,60 yapılaşma şartlarına sahip 2.140 m<sup>2</sup> alanlı, arsa nitelikli emsal taşınmaz 57.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konum ve imar durumu dezavantajlıdır. İlgilisi: (532) 235 34 23

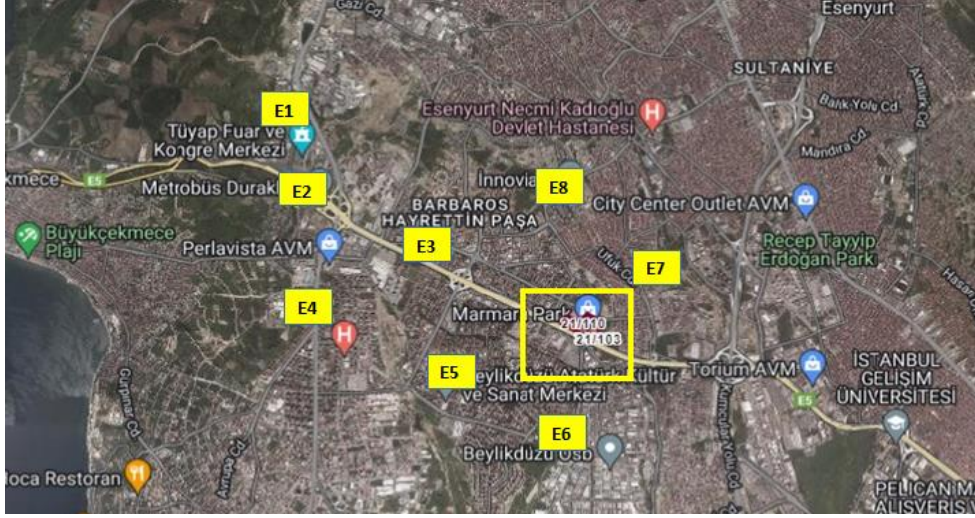
**[E:7 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu ticari + konut imarlı, E:2 yapılaşma şartlarına sahip 1.800 m<sup>2</sup> alanlı, arsa nitelikli emsal taşınmaz 48.000.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konum ve imar durumu dezavantajlıdır. İlgilisi: (505) 454 97 580

**[E:8 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu, ticari + konut imarlı, E:1,20, hmax: 15,50 yapılaşma şartlarına sahip 1.100 m<sup>2</sup> alanlı, arsa nitelikli emsal taşınmaz 29.750.000-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konum ve imar durumu dezavantajlıdır. İlgilisi: (532) 385 98 19

<b>EMSA DÜZELTME TABLOSU (SATILIK ARSA)</b>									
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		
<b>Brüt alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>8.500,00m<sup>2</sup></b>		<b>2.140,00m<sup>2</sup></b>		<b>1.800,00m<sup>2</sup></b>		<b>1.100,00m<sup>2</sup></b>		
<b>Kira Fiyatı</b>	<b>210.000.000 TL</b>		<b>57.000.000 TL</b>		<b>48.000.000 TL</b>		<b>29.750.000 TL</b>		
<b>m<sup>2</sup> birim fiyatı</b>	<b>24.706 TL</b>		<b>26.636 TL</b>		<b>26.667 TL</b>		<b>27.045 TL</b>		
<b>Pazarlık</b>	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
<b>Konum şerefiyesi</b>	10%	-	5%	-	10%	-	5%	-	
<b>Kullanım alanı şerefiyesi</b>	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	
<b>İmar Durum Şerefiyesi</b>	0%	-	10%	-	10%	-	10%	-	
<b>İndirgenmiş birim fiyat</b>	<b>21.000 TL</b>		<b>21.308 TL</b>		<b>20.000 TL</b>		<b>21.636 TL</b>		
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>20.692TL/m<sup>2</sup></b>								

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

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



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

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazlardan 21 ada 110 parselin konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda taşınmaz için **arsa birim m<sup>2</sup> değerinin 19.000-TL ile 21.000-TL** aralığında olabileceğine kanaat getirilmiştir. 21 ada 102 ve 103 parsellerin emlak vergisine esas arsa rayiç bedeli 2023 yılı için **6.458,60-TL/m<sup>2</sup>**dir. 21 ada 102 ve 103 parsel kamusal alan imarlıdır. Bu alanlarla ilgili olarak Esenyurt Belediyesi'nden parsellerin kamulaştırılıp kamulaştırılmayacağına belli olmadığı bilgisi edinilmiştir. Bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki imarlı arsaların değerleri karşılaştırılmıştır. Bu parsellerin ancak kamu eline geçmeleri yolu ile elden çıkarılabilecek nitelikte olmaları, kamu eline geçme bedellerinin asgari olarak vergi bedeli (emlak rayiç bedelleri) üzerinden yapılması ve genellikle bu bedellere itiraz edilmesi sonucu piyasadaki diğer parsellerin piyasa rayiç bedeli ile vergi bedeli arasında belirlenen bir bedelle kamu eline geçmeleri nedeni ile bu alanların değerleri takdir edilirken rayiç bedelleri ile bölgedeki imarlı arsaları değerleri karşılaştırılmıştır.

## Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların ana yollara cepheli olması, etrafta benzer kullanımda boş arsaların olması, arazi yapısı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazların arsa değerleri belirlenmiştir. 21 ada 110 parsel yapılaşma şartlarına haiz olması avantaj olarak değerlendirilmiştir.

21 ada 102 ve 103 parsellerin ise imarlı parsellerden daha az değerli olacağı ve rayiç bedelinden bir miktar daha fazla değerli olacağı kabulünden yola çıkılarak 21 ada 102 ve 103 parsellerin piyasalarda alım satımına konu olması ve yatırım amaçlı kullanılması nedeni ile 10.000-11.000-TL/m<sup>2</sup> aralığında kabul ve takdir edilmiştir.

TAŞINMAZ BAZINDA SATIŞ DEĞER LİSTESİ						
SIRA NO	ADA	PARSEL	NİTELİK	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	TAŞINMAZ DEĞERİ
1	21	102	Trafo Yeri	436,11	10.777,10	₺4.700.000,00
2	21	103	Arsa	311,19	10.604,45	₺3.300.000,00
3	21	110	Arsa	62.343,69	20.691,75	₺1.290.000.000,00
TOPLAM						₺1.298.000.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam (K.D.V hariç) **1.298.000.000,00- TL** satış değeri takdir edilmiştir.

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

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Değerleme raporu taşınmazların piyasa değer tespiti için yapılmış olup değer Pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

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

Rapora konu arsa vasıflı taşınmazların parsel bazında piyasa değeri belirlenmiştir. Söz konusu yapı üst hakkı malikine ait olup tarafımızca yalnızca arsa değeri tespit edildiğinden dolayı yapı değeri tespit edilmemiştir.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu arsa vasıflı taşınmazların parsel bazında piyasa değeri belirlenmiştir. Söz konusu yapı üst hakkı malikine ait olup tarafımızca yalnızca arsa değeri tespit edildiğinden dolayı maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.



### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

#### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan AVM yapısı üst hakkı malikine ait olup İŞ GYO A.Ş. yalnızca arsaların malikidir. Bu sebeple taşınmazların AVM gelirleri ile ilgili bir değer çalışması yapılmamıştır. Ancak değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, mevcut piyasa kira değerlerinden kaynaklı oluşan potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

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

Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler dikkate alınmıştır. Ülke genelinde her ne kadar kiralık arsaların değerini amorti etme süresi oldukça uzun olsa da, taşınmazların üzerinde doluluk oranı ve tercih edilebilirliği yüksek AVM yapısı bulunması, Üst hakkı sözleşmesinden dolayı garanti ve döviz bazında kira geliri bulunması durumları göz önüne alınarak 21 ada 110 parsel için kendini amorti etme süresi yaklaşık 15 yıl olarak belirlenmiştir. 21 ada 102 ve 103 parsellerin kira değerinin oluşmaması sebebiyle mülklerin değerini amorti etme süresi tespit edilmemiştir. Buna göre AVM yapısının üzerinde bulunduğu 21 ada 110 parsel için 0,0630 (%6,30) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Taşınmazlardan 21 ada 110 parsel için tamamı için değer analizi yapılmış olup yapılan hesaplamalar sonucunda gelir yaklaşımı ile taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Gelir yaklaşımı ile tespit edilen değer Pazar yaklaşımı ile tespit edilen değerle yakın ve uyumludur.

SIRA NO	ADA - PARSEL	ALAN	BİRİM DEĞER	AYLIK KİRA DEĞERİ	YILLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ ~ ( TL)
1	21 - 102	436,11	-	-	-	/	-	-
2	21 - 103	311,19	-	-	-	/	-	-
3	21 - 110	62.343,69	₺96,24	6.000.000,00	₺72.000.000,00	/	0,0630	₺1.142.857.142,86
<b>TOPLAM</b>								<b>₺1.142.857.143</b>

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu 21 ada 110 parselin piyasa değeri için yaklaşık **1.142.857.000,00 -TL** değer takdir edilmiştir.

#### **5.4 Diğer Tespit ve Analizler**

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında taşınmazlar için toplam **6.000.000,00 TL /ay** kira değeri takdir edilmiştir.

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

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

##### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Parsel üzerinde yer alan taşınmazlar için değeri tespiti yapılmış olup boş arazi değeri tespit edilmemiştir.

##### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

##### **Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

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

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazlar üzerinde her ne kadar AVM yapısı bulunsada, söz konusu yapı üst hakkı malikine aittir. İş GYO A.Ş. yalnızca arsa maliki olup yapılar değerlemede dikkate alınmamıştır. AVM'nin gelirleri, doluluk oranı vs. yönelik bir değer çalışması yapılmamıştır. Parseller arsa olarak değerlendirilmiş olup kira ve satış değerleri Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Ancak parsellerin kira gelirlerinden yararlanarak direkt kapitalizasyon yöntemi ile de değer tespiti yapılmıştır. Ulaşılan değer, Pazar yaklaşımı ile tespit edilen değerlere yakın ve anlamlıdır.

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

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

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

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

### 6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

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

### 6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

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

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

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

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

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

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

### 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

Rakamla Toplam;

**Satış Değeri: 1.298.000.000,00-TL ve Yazıyla (Birmilyarikiyüzdoksansekizmilyon Türk Lirası)'dır.**

**%8 KDV Dahil Toplam Değeri: 1.401.840.000,00 TL dir.**

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:23,6194 TL'dir.*

Burak ÖNOĞLU Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407327	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ CBS görüntüleri ve İmar Paftaları

Δ Ruhsatlar ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri