

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MARMARAPARK A.V.M.

YAKUPLU MAHALLESİ, F21D24D4B PAFTA (21 ADA-110 PARSEL)

ESENYURT / İSTANBUL

YAKUPLU MAHALLESİ, F21D24D4B PAFTA (21 ADA-102-103 PARSELLER)

BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL

ARALIK 2015

2015_400_156_4



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	4
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ	6
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	6
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	7
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	10
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	10
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASININ SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ.....	11
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	12
4.1 DEMOGRAFİK VERİLER.....	12
4.2. EKONOMİK VERİLER	13
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	19
4.4. BÖLGE VERİLERİ	28
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	32
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	32
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	32
6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	34
6.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	34
6.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	38
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	51
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	51
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	52
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	52
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	57
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	57
8.2. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN/GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASININ SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ	58
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	59

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 Ada, 110 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 103 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, 21 Ada 102 Parsel Numaralı "Trafo Yeri" nitelikli ana gayrimenkullerin güncel piyasa değerlerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesidir.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 11.11.2015
DEĞERLEME TARİHİ	: 25.12.2015
RAPORUN TARİHİ	: 30.12.2015
RAPOR NUMARASI	: 2015_400_156_4
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Taşınmaz üzerinde 72 yıllık üst hakkı sözleşmesinin bulunması, değerlemede gelir analizi yöntemi dışındaki yöntemlerin kullanılmasını olumsuz yönde etkilemiştir.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce 26.12.2013 ve 25.12.2014 tarihlerinde değerlendirme raporları hazırlanmış olup, konu taşınmazlar için 26.12.2013 tarihinde K.D.V. hariç 96.600.000 TL (Doksanaltımilyonaltıyüzbin Türk Lirası), 25.12.2014 tarihinde 106.600.000 TL (Yüzaltımilyonaltıyüzbin Türk Lirası) takdir edilmiştir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer takdirinde "Maliyet Analizi Yöntemi" ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
TAKDİR EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	: 130.000.000.-TL (K.D.V. Hariç)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Uğur ARDA Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 404022 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mahallesi Rıfki Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 www.harmoniqd.com.tr E-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: İş Kuleleri, Kule 2 Kat 10-11 34330 Levent, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 Ada 110 Parsel sayılı yerin çıplak mülkiyetinin, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 21 Ada 103 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, 21 Ada 102 Parsel numaralı "Trafo Yeri" nitelikli gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel satış değerlerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

- A:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 101 nolu parselden bu parsel malikinin krokisinde gösterildiği gibi 541,02 m² lik kısımda geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- C:M: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 101 ve 104 nolu parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 876,14 m² lik kısımda geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- A:M: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 104 ve 105 parseller malikinin haritada gösterildiği şekilde 541,02 m² lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- B:H: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile 104 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1997-Bitiş Tarih:07.08.1997)
- B:H: 07.08.1998 tarih 6768 yevmiye ile 104 nolu parselden bu parsel malikinin geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih:07.08.1998-Bitiş Tarih:07.08.1998)
- Ç:H: 24.03.2006 tarih 5140 yevmiye ile 21 ada 101 nolu taşınmazın 1.201 m² miktarlı kısmından haritasında gösterildiği şekilde bu parsel lehine geçit hakkı vardır. (Başlama Tarih:24.03.2006-Bitiş Tarih:24.03.2006)
- Ç:H: 24.03.2006 tarih 5140 yevmiye ile bu taşınmazın aleyhine 1.201 m² miktarlı kısmından haritada gösterildiği şekilde 21 ada 105 parsel lehine geçit hakkı vardır. (Başlama Tarih:24.03.2006-Bitiş Tarih:24.03.2006)
- DMH: 19.06.2009 tarih 16262 yevmiye ile müstakil ve daimi nitelikte olan "Üst(İnşaat) Hakkı" tescil edilmiştir. (Yüzölçümü 62343,69 m², Başlangıç Tarihi:19.06.2009 Süre:72 Yıl) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi)
- 25.05.2015 tarih 34019 yevmiye ile Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar K 110 parsel DMH konu binanın 143,30 kotu 3 katından 109 parseldeki konumlu binanın 143,30 kotu 1 bodrum katına A harfi ile gösterilen 3,29 m² kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı) (Başlama Tarih:13.05.2015, Bitiş Tarih:18.06.2081 – Süre 65 Yıl 13 Ay 28 Gün) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi)
- 25.05.2015 tarih 34019 yevmiye ile Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar L 110 parsel DMH'na konu binanın 139,80 kotu 2 katından 109 parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2 bodrum katına B harfi ile gösterilen 4,13 m² kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi)
- 25.05.2015 tarih 34019 yevmiye ile Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar M 110 parsel DMH'na konu binanın 141,90 kotu 3 katından 109 parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2 bodrum katına C harfi ile gösterilen 1,57 m² kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi)
- 25.05.2015 tarih 34019 yevmiye ile Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar N 110 parsel DMH'na konu binanın 141,90 kotu 3 katından 109 parselde konumlu binanın 143,30 kotu 1 bodrum katına C harfi ile gösterilen 1,57 m² kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi)
- 25.05.2015 tarih 34019 yevmiye ile Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar O 110 parsel DMH'na konu binanın 147,10 kotu 4 katından 109 parselde konumlu binanın 147,10 kotu zemin katına D harfi ile gösterilen 1,36 m² kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi)
- 25.05.2015 tarih 34019 yevmiye ile Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar Ö 110 parsel DMH'na konu binanın 140,16 kotu 3 otopark katından 109 parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2 bodrum katına E harfi ile gösterilen 0,65 m² kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi)
- 25.05.2015 tarih 34019 yevmiye ile Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar P 110 parsel DMH'na konu binanın 140,16 kotu 3 otopark katından 109 parselde konumlu binanın 139,50 kotu 2 bodrum katına F harfi ile gösterilen 2,18 m² kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı) (Marmarapark

Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi)

- 25.05.2015 tarih 34019 yevmiye ile Geçit hakkı vardır (Özel Koşullar R 110 parsel DMH'na konu binanın 147,10 kotundan 109 parselde konumlu binanın 147,10 kotu giriş katına G harfi ile gösterilen 2,85 m² kısımda 110 parsel DMH lehine geçiş hakkı) (Marmarapark Gayrimenkul İnşaat ve Geliştirme Anonim Şirketi)

Beyanlar Hanesi'nde:

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

21 Ada 102 Parsel:

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde:

- M: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile A M 106 nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 100,27 m² lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih 07.08.1997, Bitiş Tarih 07.08.1997- Süre-)

21 Ada 103 Parsel:

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde:

- M: 07.08.1997 tarih 6768 yevmiye ile M 106 nolu parsel malikinin haritasında gösterildiği şekilde 207,66 m² lik kısımda bu parselden geçme hakkı vardır. (Başlama Tarih 07.08.1997, Bitiş Tarih 07.08.1997- Süre-)

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

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

3.4. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Esenyurt Belediye İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve edinilen bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazlar; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1526 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 5. Etap 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında bulunmaktadır.

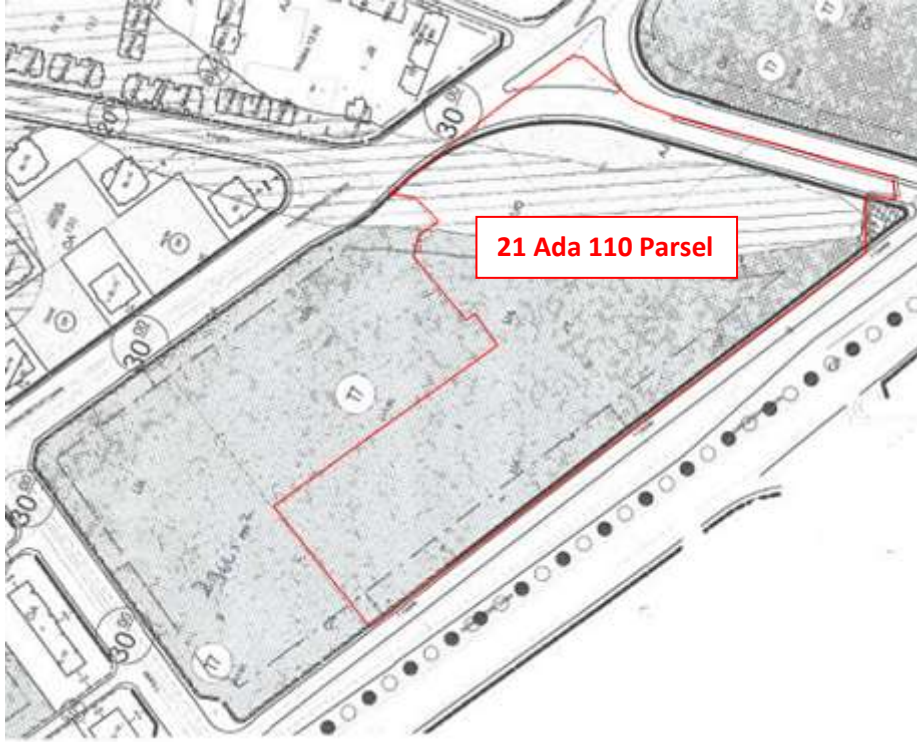
62.343,69 m² alanlı 21 ada 110 parselin yaklaşık 48.800 m² alanlı bölümü KAKS: 1.60 (T7) Ticaret+ Hizmet Alanı, kalan bölümü ise kısmen rekreasyon alanı, kısmen yol alanı, kısmen refüj alanı, kısmen trafo alanı olarak düzenlenmiştir. (Konu imar planı notlarında; "T7 olarak tanımlanmış alanlarda; turizm,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

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

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

Ancak İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 13.04.2013 onaylı 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı ve 13.09.2013 onaylı "Esenyurt İlçesi TEM Güneyi 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"na altlık olarak kullanılan "İstanbul Büyükçekmece Yakuplu Belediye Alanının Yerleşim Jeolojisi Açısından Yerleşime Uygulunluk Amaçlı Mühendislik Jeolojisi ve Jeoteknik Araştırma Projesi Eki 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarının Söz Konusu Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarına Uygun Hale Getirilmesi....." ile ilgili olarak adı geçen planların iptaline yönelik Esenyurt Belediye Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine dava açılmıştır. İstanbul 3.İdare Mahkemesi tarafından 10/07/2015 tarih, 2014/613 Esas No ve 2015/1476 Karar No ile konu taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planının ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uyumsuzluk konusu taşınmaz açısından şehircilik ilkeleri planlama ve hukuka uygun olmadığı sonucuna varılarak **planların iptaline** karar verilmiştir. Dava, Esenyurt Belediyesi tarafından Danıştay Başkanlığı'na temyiz edilmiş olup rapor tarihi itibariyle henüz sonuçlanmamıştır.

Resim 1. İmar Planı



-İmar Planı Örneği-

3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

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

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- A-B Blok: 17.10.2012 tarih 2012/23595 no ile onaylı, "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülmüştür.
- C Blok: 25.04.2014 tarih 2014/11028 no ile onaylı, "Yapı Kullanma İzin Belgesi" görülmüştür.

Yapı Ruhsatı:

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

Mimari Proje:

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

AÇIKLAMA: Değerleme konusu İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Yakuplu Mahallesi, F21D24D4B Pafta, 21 ada, 110 parsel için Esenyurt İlçe Belediyesi, İmar Müdürlüğü'nde belediye işlem dosyası incelenmiştir. Belediye işlem dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenmiş Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve Mimari/Tadilat Projeler incelenmiş olup, aşağıdaki tablolarda belirtildiği gibidir. Değerleme konusu taşınmazlardan 21 ada 102 ve 103 parsel ile ilişkin herhangi bir imar arşivi dosyasına rastlanılmamıştır.

Tablo. 2 Yapı Ruhsatı ve İskan Bilgileri

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

Jeoloji Açısından Yerleşime Uygulunluk Amaçlı Mühendislik Jeolojisi ve Jeoteknik Araştırma Projesi Eki 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarının Söz Konusu Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarına Uygun Hale Getirilmesi.....” ile ilgili olarak adı geçen planların iptaline yönelik Esenyurt Belediye Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine dava açılmıştır. İstanbul 3.İdare Mahkemesi tarafından 10/07/2015 tarih, 2014/613 Esas No ve 2015/1476 Karar No ile konu taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planının ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uyumsuzluk konusu taşınmaz açısından şehircilik ilkeleri planlama ve hukuka uygun olmadığı sonucuna varılarak **planların iptaline** karar verilmiştir. Dava, Esenyurt Belediyesi tarafından Danıştay Başkanlığı'na temyiz edilmiş olup rapor tarihi itibarıyla henüz sonuçlanmamıştır.

Konu yapıların Yapı Denetim hizmeti Sanatsal Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmüştür.

(Şirket Adresi: Mecidiyeköy Mah. Cemal Sahir Sok. No:29/35, Polat İş Merkezi, Şişli/İstanbul)

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

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

21 ada, 102 ve 103 parseller mer'î imar planı gereği donatı alanlarında kaldıklarından, imar kanununun 11. Maddesi gereği kamuya terkini (Kamulaştırma veya hibe yolu ile) gerekmektedir.

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

Değerleme konusu parsel, 16.02.2004 tarih 11 sayılı Yakuplu İl Kademe Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Esenyurt Revizyon İmar Planı geçerli olduğu alanda kalmaktayken, 8.İdare Mahkemesi'nin 2012/625 Esas, 2013/764 Karar ve 17.04.2013 tarihli kararıyla imar planları iptal edilmiştir. Daha sonra ise konu bölgede 1/5000 ölçekli Esenyurt Tem Güneyi Nazım İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2013 tarih ve 839 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Nazım imar Planı gereği hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ise 12.07.2013 tarihinde onaylanmıştır.

Ancak İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 13.04.2013 onaylı 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı ve 13.09.2013 onaylı "Esenyurt İlçesi TEM Güneyi 5.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı"na altlık olarak kullanılan "İstanbul Büyükçekmece Yakuplu Belediye Alanının Yerleşim Jeolojisi Açısından Yerleşime Uygulunluk Amaçlı Mühendislik Jeolojisi ve Jeoteknik Araştırma Projesi Eki 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarının Söz Konusu Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporlarına Uygun Hale Getirilmesi.....” ile ilgili olarak adı geçen planların iptaline yönelik Esenyurt Belediye Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine dava açılmıştır. İstanbul 3.İdare Mahkemesi tarafından 10/07/2015 tarih, 2014/613 Esas No ve 2015/1476 Karar No ile konu taşınmaza ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planının ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının uyumsuzluk konusu taşınmaz açısından şehircilik ilkeleri planlama ve hukuka uygun olmadığı sonucuna varılarak **planların**

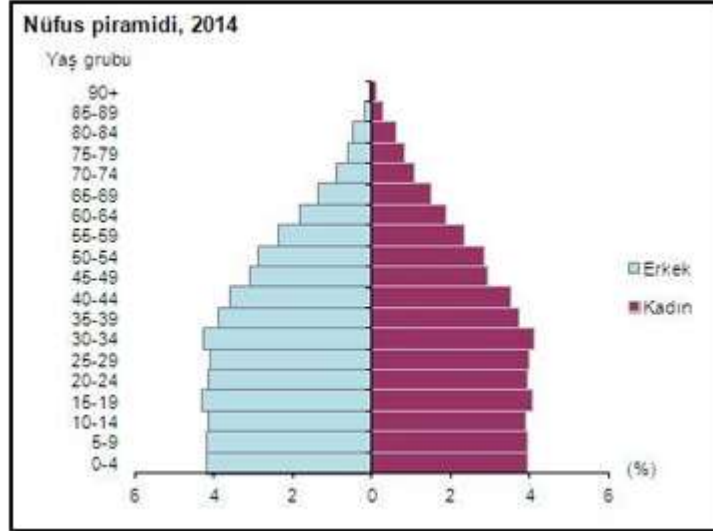
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1 Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.589 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Grafik 1 Nüfus Piramidi



Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçlar)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomik görünüm, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren iyileşme arz etmektedir. Gelişmiş ekonomiler açısından kısa vadeli riskler azalmış ve gelişmekte olan ekonomilerde büyüme performansı olumlu olmuştur. AB, ABD ve Japonya'da alınan önemli politika tedbirleri ve Çin ekonomisinin performansı, küresel ekonomik görünümün ve finansal piyasa koşullarının iyileşmesine yardımcı olmuştur. Kısa vadeli risklerdeki azalmaya karşın, büyüme hâlâ zayıf seyretmekte, işsizlik oranları yüksek seviyelerini korumakta ve finansal piyasalara yönelik önemli riskler varlıklarını sürdürmektedir. ABD'deki mali uçurum riskinin keskin bir konsolidasyonu beraberinde getirme olasılığı ve İspanya ile İtalya krizlerinin sistemik bir AB krizine dönüşme olasılığına ilişkin sağlanan önemli iyileşmeler, kısa vadeli riskleri azaltmıştır. Bununla birlikte, ABD'de 2012 yılında sağlanan uzlaşma, orta vadede bir konsolidasyon olasılığını ortadan kaldırmamaktadır. Benzer şekilde, Avro Bölgesinde alınan tedbirlerle finansal piyasalar şimdilik rahatlamasına rağmen, bankacılık alanında önemli yapısal tedbirler alınması gerekliliği sürmektedir.

2012 yılında gelişmiş ekonomiler zayıf büyüme göstermiş, küresel ekonominin büyüme motoru gelişmekte olan ülkelere olmuştur. Küresel hasılanın 2012 yılında %3,2 oranında büyümesi öngörülmektedir. Bu dönemde gelişmiş ekonomilerin %1,3 gibi zayıf bir performans sergileyecekleri, gelişmekte olan ekonomilerin ise, %5,1 düzeyinde görece güçlü bir büyüme arz edecekleri tahmin edilmektedir. Küresel büyümenin 2013 yılında, yine gelişmekte olan ekonomilerin katkısıyla, %3,5 oranında olacağı öngörülmektedir. (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı28, Aralık 2012).

Ocak 2015'te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır. Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya'nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak ABD dolarının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro'da %2 ve Japon Yeni'nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde gelişmekte olan ülkelerde de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. ABD ekonomisindeki toparlanma ve büyüme IMF tarafından 2015 – 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile ABD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.

Tablo. 4 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 – 2016 GSYH Büyüme Öngörülleri	2014 (%)	2015(%)	2016(%)
Dünya Ortalaması	3,3	3,5	3,7
Gelişmiş Ülkeler Ortalaması	1,8	2,4	2,4
ABD	2,4	3,6	3,3
Euro Bölgesi Ortalaması	0,8	1,2	1,4
Japonya	0,1	0,6	0,8
İngiltere	2,7	2,6	2,4
Kanada	2,4	2,3	2,1
Gelişmekte olan Ülkeler Ortalaması	4,4	4,3	4,7
Rusya	0,6	-3	-1
Asya	6,5	6,4	6,2
Çin	7,4	6,8	6,3
Hindistan	5,8	6,3	6,5
Latin Amerika ve Karayipler	1,2	1,3	2,3
Brezilya	0,1	0,3	1,5
Meksika	2,1	3,3	3,5
Orta Doğu, Kuzey Afrika, Afganistan ve Pakistan	2,8	3,3	3,9
Sahra altı Afrika	4,8	4,9	5,2
Nijerya	6,1	4,8	5,2
Güney Afrika	1,4	2,1	2,5

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

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için uygun ortam hazırlayabilmekle birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısıması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

Euro alanında ve Japonya'da süregelen düşük enflasyon IMF tarafından da ekonomik durgunluğun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durumun sonucu olarak euro bölgesi ve Japonya'nın dış şoklara çok açık hale geldiği belirtilmiştir. Son olarak IMF gelişmiş ülkelerin ortak sorununu üretim açıkları (2008 krizi sonrasında düşen üretim rakamları) ve hedeflenenin altında kalan enflasyon oranları, gelişmekte olan ülkeler için ise, hedeflenen enflasyonun üzerinde oranlar, gerekli makroekonomik politikaları uygulamak için yetersiz makroekonomik kapasite, petrol üreticisi ülkeler için düşen petrol fiyatlarına bağlı olarak daha da yüksek enflasyon riskleri ve bütün bunların bir sonucu olarak dış şoklara karşı kırılganlık olarak özetlemektedir. Ekonomik görünüm incelendiğinde, genel olarak ortaya çıkan tablo yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dışişleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013). Türkiye Orta ve Doğu Avrupa’nın en büyük ekonomisi, Avrupa’nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000’li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5’e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayıp Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

Tablo. 5 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,5	3,1	1,5	3,1	-1,0	-3,8	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,6	3,1	1	-1,1	7,5	6,3
OECD	2015	3,7	3,2	1,1	3,1	1,5	0,0	6,4	7,1
	2016	4,0	4,0	1,7	3,0	2,0	1,6	6,6	6,9
DB	2015	3,0	3,5	1,1	3,2	1,0	-2,9	6,4	7,1
	2016	3,3	3,7	1,6	3,0	2,5	0,1	7,0	7,0

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mayıs 2015)

Ekonomi Bakanlığının hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda Türkiye’nin büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahminin 3,1 ile I.M.F ye, en yüksek büyüme tahminin DB olduğu görülmüştür.

Uluslararası projeksiyonlar hala temkinli tahminler ortaya koymakta ve Türkiye Ekonomisi için yavaşlama öngörüsünde bulunmaktadır. IMF ve OECD Türkiye’nin GSYİH büyümesini %3,1-%3,2 seviyesinde beklerken, Dünya Bankası’nın tahminleri büyüme oranının %3,5 seviyesinde olacağını öngörmektedir. (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2015) I.M.F. nin ekonomik görünüm raporunda Türkiye’deki GSYİH artışın enerji ithalatındaki düşüş akabinde azalan enerji fiyatları sayesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo. 6 IMF Ekonomik Görünüm Raporu(Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik

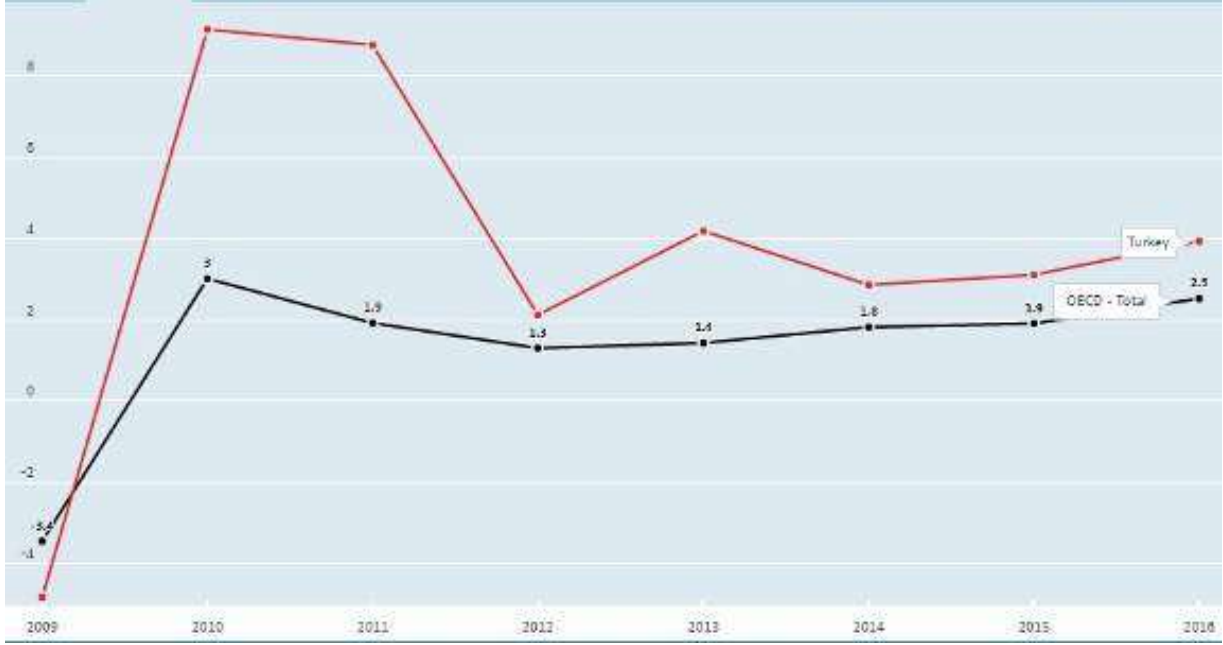
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections		2014	Projections	
		2015	2016		2015	2016		2015	2016		2015	2016
Europe	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.6	1.8	2.2	1.9	...	...	...
Advanced Europe	1.3	1.7	1.8	0.6	0.1	1.1	2.2	2.6	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area ^{4,5}	0.9	1.5	1.6	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.5
Germany	1.6	1.6	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	0.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.3	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.6	1.6	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	8.5	8.4	8.2
Austria	0.3	0.9	1.6	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.8	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.8	22.1
Portugal	0.9	1.6	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.6
Ireland	4.8	3.9	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.2	0.6	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.0	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.8	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.9	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	6.5	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.6	5.2	4.7	4.6	7.1	6.9	6.7
Latvia	2.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	6.1	6.3
United Kingdom ⁶	2.6	2.7	2.3	1.5	0.1	1.7	-5.5	-4.8	-4.6	6.2	5.4	5.4
Switzerland	2.0	0.8	1.2	0.0	-1.2	-0.4	7.0	5.8	5.5	3.2	3.4	3.6
Sweden	2.1	2.7	2.8	-0.2	0.2	1.1	6.3	6.3	6.3	7.9	7.7	7.6
Norway	2.2	1.0	1.5	2.0	2.3	2.2	8.5	7.6	7.0	3.5	3.8	3.9
Czech Republic	2.0	2.5	2.7	0.4	-0.1	1.3	0.6	1.6	0.9	6.1	6.1	5.7
Denmark	1.0	1.6	2.0	0.6	0.8	1.6	6.3	6.1	5.5	6.5	6.2	5.5
Iceland	1.8	3.5	3.2	2.0	0.9	2.1	4.7	6.1	4.7	5.0	4.0	4.0
San Marino	-1.0	1.0	1.1	1.1	0.4	0.9	...	...	...	8.7	8.4	7.9
Emerging and Developing Europe ⁸	2.8	2.9	3.2	3.8	2.7	3.7	-2.9	-2.4	-3.0	...	...	...
Turkey	2.9	3.1	3.6	8.9	6.6	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Poland	3.3	3.3	3.3	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.8	-2.4	8.0	8.0	7.7
Romania	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	6.8	6.7	6.7
Hungary	3.6	2.7	2.3	-0.3	0.0	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria ⁹	1.7	1.2	1.5	-1.6	-1.0	0.6	0.0	0.2	-0.8	11.5	10.9	10.3
Serbia	-1.8	-0.5	1.5	2.1	2.7	4.0	-6.0	-4.7	-4.7	19.7	20.7	22.0
Croatia	-0.4	0.5	1.0	-0.2	-0.9	0.9	0.7	2.2	2.0	17.1	17.3	16.9

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

I.M.F. nin Nisan 2015 raporunda Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Avrupa ülkelerinde reel gayrisafi yurt içi hasıla, tüketici fiyatları, cari işlemler dengesi ve işsizlik konusunda 2015 ve 2016 yılları için tahminler yapılmıştır. I.M.F. Türkiye için 2014 yılı 2,9 2015 büyüme tahminini yüzde 3,1, 2016'da ise yüzde 3,6 olacağını öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre yüzde 6 olarak tahmin edilen cari açığın milli gelire oranının petroldeki düşüşe bağlı olarak 2016 yılı için 4,8 olarak revize etmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının artarak 2015 te 11,4,2016 yılında 11,6 olacağı tahmin edilmiştir.

Raporda genel ekonomik durum olarak son yılda Türkiye'nin ve doğu Avrupa'nın ekonomik büyümesinin yavaşladığı ancak Macaristan ve Polonya'nın mevcut büyümesini koruduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Bankası'nın veri tabanındaki Cari işlemler dengesi oranı ile IMF nin raporunda belirttiği Cari işlemler dengesi oranı paralellik göstermektedir. (Dünya Bankası cari işlemler dengesi tahmini oranları 2014 -5,6; 2015 -4,5; 2016 -4,9). Aynı şekilde OECD nin veri bankasında açıkladığı GSYİH değerleri ile IMF nin açıkladığı değerler paralellik göstermektedir.

Tablo. 7 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri

Kaynak: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm#indicator-chart>

4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. Türkiye istatistik kurumunun resmi sitesinde 2014 yılı 4. çeyrek GSYH oranları: üretim yöntemiyle hesaplanan GSYİH, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %2,9'luk artışla 126 milyar 70 milyon TL, cari fiyatlarla %11,6'lık artışla 1 trilyon 749 milyar 782 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Sektörel açıdan alt başlıklar altında yapılan istatistik çalışmalarında ise;

- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %1,9'luk azalışla 11 milyar 95 milyon TL, cari fiyatlarla %8,1'lik artışla 125 milyar 18 milyon TL olarak;
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,5'lik artışla 41 milyar 510 milyon TL, cari fiyatlarla %14,1'lik artışla 421 milyar 342 milyon TL olarak;
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %4'lük artışla 74 milyar 462 milyon TL, cari fiyatlarla %11,8'lik artışla 1 trilyon 9 milyar 804 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri 2014 yılında cari fiyatlarla 22 bin 753 TL, 2013 yılında ise 20 bin 607 TL oldu. Kişi başı GSYH değeri 2014 yılında 10 bin 404 ABD doları, 2013 yılında ise 10 bin 822 ABD doları olarak hesaplanmıştır.

Sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 artarak 32 milyar 104 milyon TL'ye ulaştı. Cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,8 artarak 446 milyar 366 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Tablo. 8 TÜİK Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014

Yıl	Çeyrek ^(r)	Cari fiyatlarla		Cari fiyatlarla		Sabit fiyatlarla	
		GSYH (Milyon TL)	Büyüme hızı (%)	GSYH (Milyon \$)	Büyüme hızı (%)	GSYH (Milyon TL)	Büyüme hızı (%)
2013	I	355 813	9,4	199 176	10,3	28 048	3,1
	II	387 128	10,6	210 821	8,7	30 205	4,7
	III	417 849	10,8	213 020	1,9	33 006	4,3
	IV	406 499	11,5	200 028	-1,3	31 298	4,6
	Yıllık	1 567 289	10,6	823 044	4,7	122 556	4,2
2014	I	411 255	15,6	185 961	-6,6	29 413	4,9
	II	428 259	10,6	202 407	-4,0	30 907	2,3
	III	463 902	11,0	214 751	0,8	33 645	1,9
	IV	446 366	9,8	196 989	-1,5	32 104	2,6
	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılında sabit fiyatlarla %1,3'lük azalışla 29 milyar 887 milyon TL, cari fiyatlarla %10,4'lük artışla 351 milyar 811 milyon TL hesaplanmıştır.

Tablo. 9 Harcamalar Yöntemiyle GSYİH Büyüme Hızları, 4. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014 (1998 Fiyatlarıyla)

Yıl	Çeyrek ^(r)	Hanehalklarının	Devletin	Gayri safi	Mal ve	(Eksi) Mal ve
		nihai tüketim	nihai tüketim	sabit sermaye	hizmet	hizmet
		harcamaları	harcamaları	oluşumu	ihracatı	ithalatı
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
2013	I	3,1	7,9	0,5	3,1	7,8
	II	5,6	8,0	3,6	0,1	12,6
	III	5,6	1,9	5,8	-2,2	5,2
	IV	6,1	7,9	7,5	-1,2	10,5
	Yıllık	5,1	6,5	4,4	-0,2	9,0
2014	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2

(r) 2014 yılı dördüncü çeyreği hariç diğer çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılında sabit fiyatlarla %6,8'lik artışla 34 milyar 111 milyon TL, cari fiyatlarla %20,7'lik artışla 484 milyar 983 milyon TL; mal ve hizmet ithalatı 2014 yılında cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 562 milyar 271 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik azalışla 35 milyar 582 milyon TL hesaplanmıştır.

Hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,9, sabit fiyatlarla %2,4 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcaması 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %9, sabit fiyatlarla %1,7 artmıştır. Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %6,6 arttı, sabit fiyatlarla %1 azalmıştır.

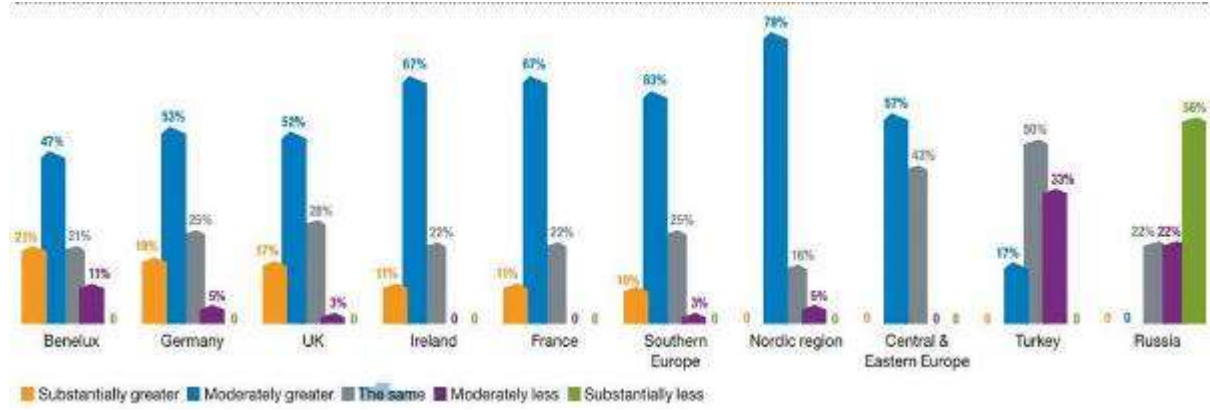
Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,4, sabit fiyatlarla %3,4; mal ve hizmet ithalatı ise cari fiyatlarla %9,2, sabit fiyatlarla %4,6 artmıştır.

4.3. Gayrimenkul Sektörü

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2015 sonuçlarında Suriye ve Irak'ta yaşanan gelişmeler dolayısıyla Türkiye'deki konut ve ofis piyasalarının etkilendiği buna rağmen Başbakan ve kabine belirsizliğinden doğan politik risklerin Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimleriyle beraber azaldığı belirtilmiştir.

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporunda Türkiye'nin komşu Suriye'de yaşanan politik gelişmeler ve genel olarak ekonomideki yavaşlama dolayısı ile durağan bir sürecin içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Aynı rapor kapsamında 2015 yılı borçlanma beklentisi araştırıldığında, Türkiye'nin borçlanma açısından stabil kalacağı %50 oranında, daha az borçlanacağı yönünde %33 oranında, daha çok borçlanacağı yönünde %17 oranında beklenti belirtilmiştir.

Grafik 2 Avrupa 2015 borçlanma beklentileri



Kaynak: Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre;

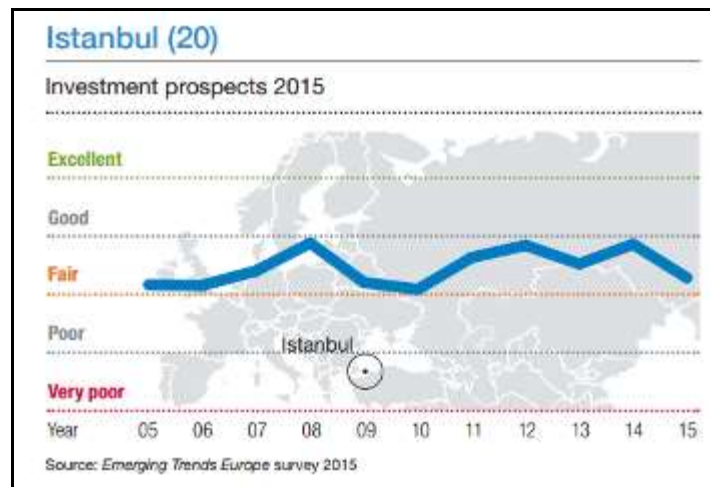
- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa'da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna' da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, yerel seçimlerden 3Ç 2014'ün sonuna kadar geçen sürede daha istikrarlı bir görünüme kavuşmuştur. Fakat Türk Lirası (TL) 4. çeyrekte, Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında değer kaybına uğramıştır.
- Petrol fiyatlarındaki sert düşüşle birleşen ithalat hacmindeki azalma, cari açığın ağırlıklı olarak 4Ç 2014'te düşmesine neden olmuştur. Daha rekabetçi bir döviz kurunun, Türkiye'nin bölgesel çatışmalar yüzünden olumsuz etkilenen ihracat hacmi üzerinde de olumlu bir etki yaratması beklenmektedir. Politik gündemin 2015 yılında Türkiye için başlıca risk faktörlerinden biri olmaya devam edeceği, yapılacak genel seçimler ve bölgede devam eden çatışmaların da bu faktörü destekleyen unsurlar olarak öne çıkacağı öngörülmektedir.

Tablo. 10 Döviz Kuru Değişimleri

Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (Şubat 2015)

Cumhurbaşkanlığı seçimlerinden kaynaklanan siyasi belirsizlik 2014 yılında uluslararası yatırımcı ilgisini sınırlamıştır. Bununla birlikte, yerel yatırımcıların proje geliştirme ve yatırım için güçlü bir iştaha sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yatırımları yıl boyunca hareketlilik sergilemiş, özellikle mevcut ve geliştirilen ofis projelerine yönelik mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı yatırımlar güçlü bir şekilde devam etmiştir.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren EmergingTrends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 28 şehir arasında 20. sırada yer almaktadır. Raporda İstanbul'un küçük bir pazar olmasına rağmen özellikle Ortaköy ve Büyükçekmece ilçelerinde öğrenci ikametinin (Student Housing) önem kazandığı vurgulanmıştır.

Tablo. 11 İstanbul'a Yapılan Yatırımlar

Kaynak: Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015)

Raporda İstanbul nüfusu 20 milyon kişi; çalışan nüfus 7 milyon kişi kabul edilmiştir. Kişi başına düşen net gelir 35 EUR hesaplanmıştır. Tabloda İstanbul'a yapılan yatırımlar gösterilmiş olup 2015 yılında düşüş yaşanması beklendiği görülmektedir.

4.3.1. A.V.M. Sektör Analizi

4.3.1.1. Türkiye’de Perakende Sektörü

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

Colliers International “Türkiye Gayrimenkul Piyasası 2015” raporunda 2014 yılsonu itibarıyla Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 319 alışveriş merkezinin bulunduğu, Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanının 2014 yılsonu itibarıyla 9.218.820 m² olduğu ve bu rakamın 2016 yılsonunda 12.304.463 m²’ye ulaşmasının beklendiği belirtilmiştir.

Toplam nüfusun % 25’ini oluşturan İstanbul ve Ankara’nın kiralanabilir bin kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre iller sıralamasında İstanbul, 269 m² kişi ile ilk sırada yer almaktadır. İstanbul ilini, 249 m² ile Ankara, 171 m² ile Karabük illeri takip etmektedir. Bin kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, Avrupa Birliği ülkelerinin tamamı ele alındığında ortalama 268 m², Türkiye geneli için ise ortalama 120 m² olarak belirtilmiş olup, son yıllarda organize perakende yatırımlarının artmasına karşın, Türkiye geneli ortalamasının Avrupa ortalamasının oldukça gerisinde olduğu görülmektedir.

JLL Gayrimenkul Pazarı Yeniden Şekilleniyor 2015 raporunda Türkiye’deki mevcut A.V.M.’lerden alışveriş merkezi olma özelliğini yitiren gayrimenkullerin sistemden çıkartıldığı belirtilerek, 2014 yılı içerisinde Türkiye genelinde açılışı gerçekleşen A.V.M.’ler ve toplam kiralanabilir alan bilgileri belirtilmiştir.

Tablo. 12 2014 yılı içerisinde açılan A.V.M.'ler

Alışveriş Merkezi	Şehir	TKA (m ²)	Açılış Tarihi
Akasya Acıbadem	İstanbul	80,000	1Ç 2014
Ümraniye Canpark	İstanbul	40,000	1Ç 2014
Mall of İstanbul	İstanbul	154,000	2Ç 2014
Palerium	Erzurum	66,000	2Ç 2014
Ceylan Karavil Park	Diyarbakır	65,000	2Ç 2014
Gimart	Ankara	30,000	2Ç 2014
Novada	Tokat	27,300	2Ç 2014
Podium	Kırıkkale	26,000	2Ç 2014
Kuşadası AVM	Aydın	25,000	2Ç 2014
Özdilek Park*	İstanbul	45,000	3Ç 2014
Metrogarden	İstanbul	42,000	3Ç 2014
Rings İstanbul	İstanbul	25,000	3Ç 2014
Park Vera	Ankara	40,000	4Ç 2014

25.000 m²'nin üzerinde TKA'ya sahip alışveriş merkezleri dikkate alınmıştır

Kaynak: JLL Gayrimenkul Pazarı Yeniden Şekilleniyor 2015 Raporu

Perakende Yoğunluğu

Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın kademeli olarak arttığı, 2013 yıl sonundan 2014 yıl sonuna 126 m²'den 129 m²'ye yükseldiği görülmektedir. 2014 yılı sonunda Ankara'nın perakende yoğunluğu açısından İstanbul'u geçtiği ve 1000 kişi başına kiralanabilir alanın 270 m²'ye ulaştığı gözlemlenmiştir.

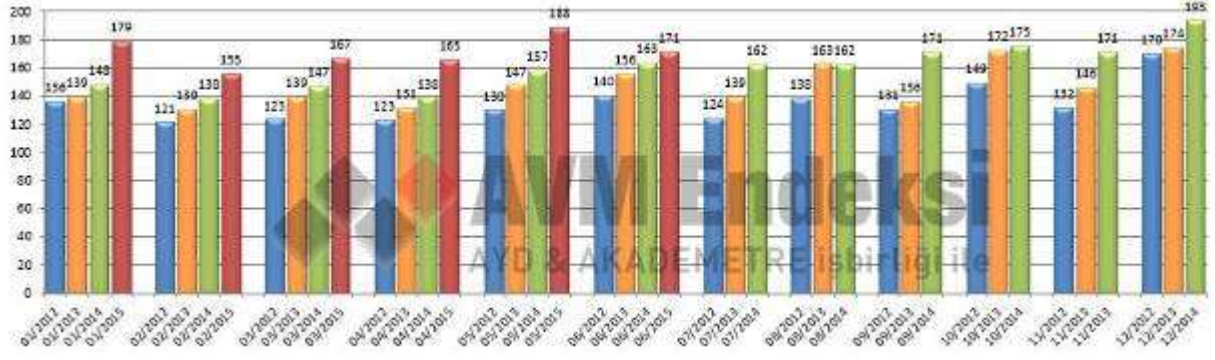
Tablo. 13 Perakende Yoğunluğu (1,000 Kişi başına düşen alan, m²)

İL	2013 SONU	2014 SONU	2017 SONU
ANKARA	253	270	296
İSTANBUL	272	268	317
KARABÜK	215	210	196
KIRIKKALE	75	173	176
MUĞLA	148	156	143
BOLU	180	155	257
ESKİŞEHİR	154	153	145
BURSA	147	147	214
GAZİANTEP	160	145	132
DENİZLİ	142	140	133
TÜRKİYE	126	129	152

Kaynak: Jones Lang LaSalle

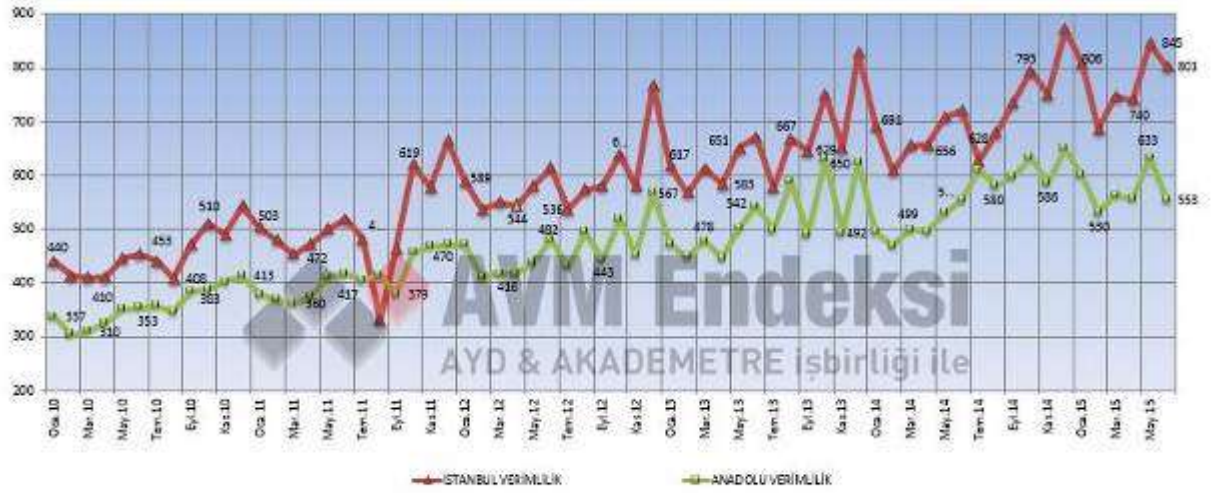
AVM sektörü 2009 yılından 2013 yılına kadar geçen beş yıllık dönem içinde değerlendirildiğinde son 4 yılda yatırımlarda %60, yabancı sermayede %33, istihdamda %31, kiralanabilir alanda %69, AVM sayısında %46, m² başına cirolarda %61, AVM cirolarında %163, ziyaretçi sayısında %79 oranında artış olduğu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

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin 2015 yılı Haziran ayı sonuçlarına göre ciro endeksi Haziran 2015 döneminde 2014 Haziran ayına göre %4,9 artarak 171 puana ulaşmıştır. AVM Endeksi verileri ikinci çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında % 14,4 oranında artış gösterdi. Endeks ikinci çeyrekte 175 puana ulaşmıştır.

Grafik 3 Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri Türkiye Genel Görünümü (Haziran 2015 itibari ile)

Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Haziran 2015)

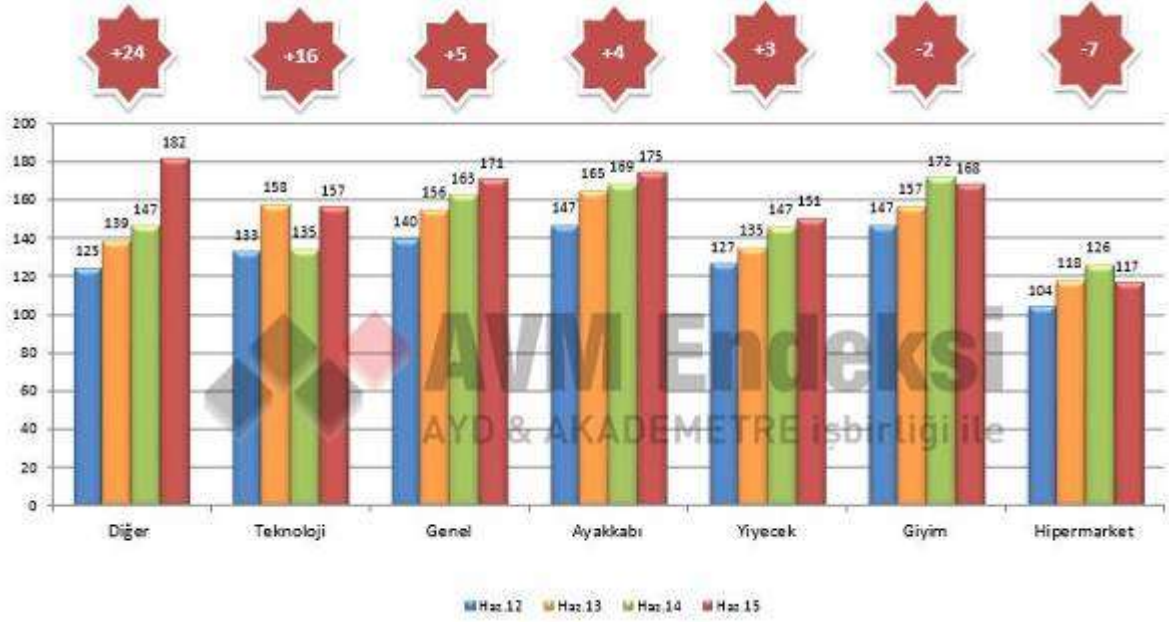
AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Haziran 2015'te bir önceki yılı aynı ayına göre 8 puan arttı ve verimlilik m² başına 652 TL'ye ulaşmıştır. Verimlilik, İstanbul'da 801 TL, Anadolu'da ise 553 TL olarak gerçekleşmiştir. Çeyrek bazında da m² başına düşen cirolarda artış yaşandı. AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar 2015 yılının ikinci çeyreğinde 2014 yılı ikinci çeyrek verileri ile karşılaştırıldığında % 14,2 artarak 666 puana ulaştı.

Grafik 4 Ciro Verimlilik Endeksi (Haziran 2015 itibari ile)

Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Haziran 2015)

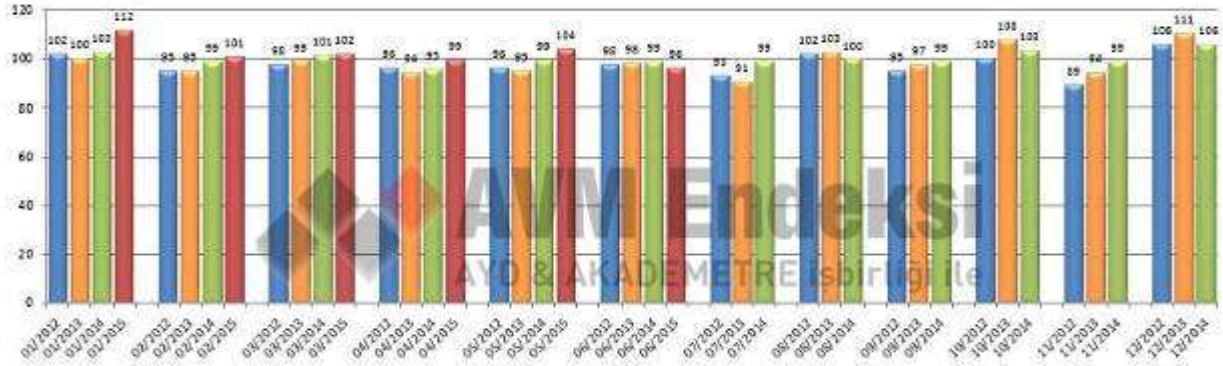
Haziran ayında en yüksek ciro artışı diğer ve teknoloji kategorilerinde gerçekleşmiş olup, geçtiğimiz yılın Haziran ayı ile karşılaştırıldığında 2015 Haziran döneminde kategoriler bazında ciro endeksi % 5'lik bir artış gösterdiği görülmüştür. En yüksek ciro artışı ise diğer alan cirolarında % 24'lük artışla yaşanmıştır. Geçtiğimiz yılın Haziran ayı ile karşılaştırıldığında endeks teknoloji kategorisinde % 16, ayakkabı kategorisinde % 4, yiyecek kategorisinde ise % 3'lük artış göstermiş olup giyim cirolarında % 2, hipermarket cirolarında ise % 7'lik bir düşüş yaşandı.

(Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)

Grafik 5 Kategoriler Bazında Ciro Endeksi (Haziran 2015 itibari ile)

Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Haziran 2015)

Haziran 2015 verilerini bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde bu dönemde % 3,0'lük bir düşüş olduğunu gözlenmiştir. Ziyaret sayısı endeksi ikinci çeyrek bazında ise geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında % 2,4'lük bir artışla 100 puana ulaştığı görülmektedir.

Grafik 6 Ziyaretçi Sayısı Endeksi

Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC)'nin alışveriş merkezi tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

Tablo. 14 A.V.M Sınıflandırması

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

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

4.3.1.2. İstanbul AVM Piyasası

İstanbul'un tarihi çarşılarının yanı sıra modernleşmeyle birlikte yeni alışveriş mekânları ortaya çıkmıştır. İlk olarak 1950'li yıllarda gelişmiş ülkelerdeki perakende ticaret düzeninden etkilenmelerinin başlanması ile Migros Türkiye'ye girmiş ve 1956'da Gima'nın kuruluşuyla gelişim süreci devam etmiştir. Ülkemizdeki alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak büyük kentler tercih edilmiştir.

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

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

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

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan turizm ile birlikte anılan hizmet sektöründe, 2000'li yıllarla birlikte gelişim gösteren A.V.M projeleri ve yatırımları önem taşımaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul ili geneline bakıldığında gerek Avrupa, gerek Anadolu yakasında oluşan yeni çekim noktaları ve farklı fonksiyonlardaki yatırım projeleri ile şehir içinde konumlu Alışveriş merkezi projeleri artış göstermektedir.

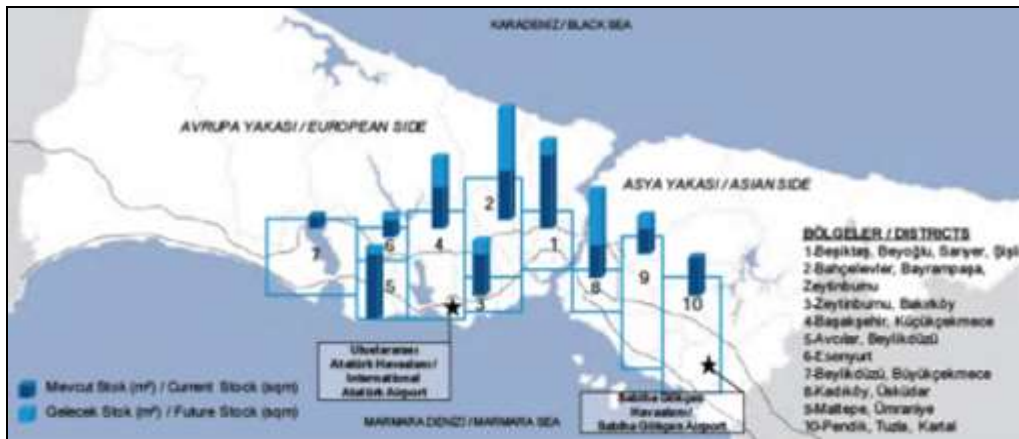
Nüfusu 14.377.018 milyon olan İstanbul ilinde mevcutta 113 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2014 yıl sonu itibariyle İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanları 2,9 milyon m²'dir.

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

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

Asya Yakası kent merkezinde yer alan 8 no'lu bölgede mevcut stok alanı yaklaşık 265.000 m² iken gelecek stok 390.000 m² büyüklüğündedir. Avcılar ve Beylikdüzü'nü içine alan 5 no'lu bölgede stok fazlalığı dikkat çekmektedir. Bu bölge son 10 yılda gayrimenkul yatırımları açısından büyük hareket yaşamış bir bölgedir. Bölgede artan konut projeleriyle ve nüfusa bağlı olarak AVM sayısı oldukça artmış olsa da gelecekteki arzın düşük olması bu bölgede AVM yatırımlarının doygunluğa ulaştığını göstermektedir.

Resim 2. İstanbul ili, A.V.M. Bölgeleri



Bahçelievler, Zeytinburnu, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Merter ve Fatih bölgelerini içine alan 2 No'lu bölge ile İkitelli, Başakşehir bölgelerini içine alan 4 No'lu bölgede gelecek arzın yüksekliği dikkat çekmektedir. 2 No'lu bölge; kent merkezinin en yakın çeperinde yer almakta olup özellikle orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik konut ve AVM yatırımlarının arttığı bir alandır. Son 5 yıl içinde konut alanlarına

açılarak büyük değişim geçiren ve gelişimi kuzeye doğru sürmesi beklenen 4 No'lu (İkitelli, Başakşehir) bölgede artan nüfus ile AVM yatırımlarının da artması beklenmektedir.

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

*Kaynak: Colliers 2013-Market Report

Pazarda var olan nitelikli perakende alanları, uluslararası markaların Türkiye pazarına girme ve ulusal markaların genişleme kararını etkileyen faktörlerden biri olarak ortaya çıkmaktadır. İyi konumda ve profesyonel yönetimi olan yüksek performanslı alışveriş merkezleri, perakendeci ilgisini önemli derecede arttırmaktadır. İstanbul perakendecilerin pazara girişinde ve genişleme stratejilerinde öncelikli pazar olmaya devam ederken, özellikle ikincil şehirlerde, konumun merkezi olması perakendeci seçimini etkileyen en önemli faktörlerdendir. İkincil bir şehirdeki optimum lokasyon, İstanbul'da ortalama bir konuma tercih edilebilir durumdadır. Güçlü konum, geniş kapsama alanı, itibarlı yatırımcı, iletişim ağı kuvvetli kiralama ajansları ve uygun toplam kiralanabilir alan, özellikle ikincil şehirlerde, talebi yükselten başlıca faktörlerdir.

Tablo. 15 İstanbul il Genelinde Konumlu A.V.M.'ler

A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ	A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ
212 Power Outlet	Bağcılar	2009	M1 Meydan	Merter	2009
Address İstanbul	Şişli	2005	M1 Meydan	Ümraniye	2007
Airport Outlet Center	Bakırköy	2008	Mall of İstanbul	Küçükçekmece	2014
Akasya AVM	Acıbadem	2014	Maltepe Park	Maltepe	2005
Akbaşı	Esenyurt	2011	Maltepe Park	Maltepe	2005
Akmerkez	Etiler	1993	Marintürk Cityport	Pendik	2011
Akvaryum AVM	Bayrampaşa	2005	Marmara Forum	Bakırköy	2011
Aqua Florya	Florya	2012	Marmara Park	Esenyurt	2012
Arenapark	Atakent	2011	Mayadrom	Akatlar	1998
Armonipark Outlet Center	Küçükçekmece	2007	Maxicity	Çengelköy	
Astoria	Esenyurt	2008	Mesa Studio Plaza	Göktürk	2003
Asya Park Outlet Center	Ümraniye	2007	Metrocitiy	Levent	2003
Ataköy Plus	Ataköy	2010	Metro Garden	Çekmeköy	2014
Atirus	Büyükkçekmece	2005	Metroport	Bahçelievler	2007
Atrium	Ataköy	1989	Meydan AVM	Ümraniye	2007
Axis	Kağıthane	2013	Meydan AVM	Güngören	2009
Aymerkez	Büyükkçekmece	2003	Migros Beylikdüzü	Beylikdüzü	1997
Beycity AVM	Beylikdüzü	2011	MKM	Akatlar	2004
Beylicium	Beylikdüzü	2005	Neomarin	Pendik	2009
Brandium	Küçükbakkalköy	2013	Novada Ataşehir	Küçükbakkalköy	2013
Bulvar 216	Batı Ataşehir	2014	Olimpa AVM	Başakşehir	2010
Buyaka	Ümraniye	2012	Olivium Outlet Center	Zeytinburnu	2000
Can Park Shopping Mall	Ümraniye	2014	Optimum Outlet	Göztepe	2008
Capacity	Bakırköy	2007	Ora Outlet	Bayrampaşa	2011
Capitol	Altunizade	1993	Ömür Plaza	Bakırköy	2006
Carousel	Bakırköy	1995	Özdilek Park	Levent	2014
Carrefoursa Bahçepark	Bahçelievler	2009	Palladium	Ataşehir	2008
Carrefoursa Bayrampaşa	Bayrampaşa	2003	Paradise	Beylikdüzü	2006
Carrefoursa Haramidere	Esenyurt	2001	Pelican Mall	Avcılar	2010
Carrefoursa İçerenköy	İçerenköy	1996	Pendorya	Pendik	2009
Carrefoursa Maltepe	Maltepe	2001	Perla Vista	Beylikdüzü	2010
Carrefoursa Ümraniye	Ümraniye	2000	Platform Fashion Park	Merter	2013
Cevahir	Mecidiyeköy	2005	Prestige Mall	Bahçeşehir	2007
City's Nişantaşı	Şişli	2008	Profilo	Mecidiyeköy	1998
Demirören İstiklal	Beyoğlu	2011	Rings İstanbul	Sancaktepe	2014
Deposite Outlet	İkitelli	2008	Sancakpark AVM	Sancaktepe	2011

Doğuş Power Center	Maslak	2006	Sapphire	Levent	2011
Dünya AVM	Yeşilköy	2007	Semerland Line	Esenyurt	2013
Eskule AVM	Esenyurt	2010	Silivri Maxi City	Silivri	1998
Flyinn	Florya	2003	Starcity Outlet Center	Yenibosna	2010
Forum İstanbul	Bayrampaşa	2009	Sunflower	Esenkent	2005
Galleria Ataköy	Ataköy	1988	Tepe Nautilus	Kadıköy	2002
Güneşlipark	Güneşli	2013	Terasium	Başakşehir	2011
Historia	Fatih	2008	Torium	Haramidere	2010
Ihlamur AVM	Halkalı	2008	Trump Towers	Şişli	2012
İstinye Park	İstinye	2007	Uniq İstanbul	Ayazağa	2014
Istwest Alışveriş Merkezi	Bahçelievler	2013	Vialand	Eyüp	2013
Kadir Has Çocuk Dünyası	Bahçelievler	2003	Viaport Outlet Center	Kurtköy	2008
Kale Outlet Center	Güngören	2007	Wedding World	Yenibosna	2008
Kanyon	Levent	2006	White Hill	Yeşilpınar	2012
Kardiyum AVM	Taşdelen	2011	World Atlantis	Kurtköy	2008
Kipa AVM-Silivri	Silivri	2008	Yaylada Süreyyapaşa	Maltepe	1992
Kozzy AVM	Kozyatağı	2010	Zorlu Center	Zincirlikuyu	2013
M1 Merkez Kartal	Kartal	2000			

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

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

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

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

4.4. Bölge Verileri

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

4.4.1. İstanbul İli



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

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

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2013 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.160.467 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

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

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

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

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmelik başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari

işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer almaktadır.

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

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

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

4.4.1.1. Esenyurt İlçesi

COĞRAFİ YAPISI:



Esenyurt Marmara Bölgesinde, İstanbul'un Avrupa yakasında yer almaktadır. İstanbul Metropoliten alanı içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi Doğusunda Küçükçekmece gölü ve yerleşkesi Batısında TEM – D.100 Bağlantı yolu, Büyükçekmece Belediyesi, Kuzeyinde Hoşdere-Kınalı-Trakya Otoyolu (E-6-TEM) güneyinde D-100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. E-5 karayolu ve TEM (E-6) otoyolunu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır. Esenyurt ilçesi yaklaşık 4800 Hektar alanı kapsamaktadır. Esenyurt 1989 yılında Belediye tüzel kişiliği kazanmıştır. Esenyurt idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı iken 10 Temmuz 2004 tarihinde kabul edilen 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile birlikte ilk kademe belediyesi olmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır. 5747 sayılı 'Büyükşehir sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun hükümlerinin 1. maddesi 22.fıkrasıyla Esenyurt ilçesi kurulmuştur. Kanun 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun ekli 20. sayılı listede Esenyurt ilçe sınırları tespit edilmiştir. Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Esenyurt sınırları genişlemiş ve Mahalle sayısı 20'ye ulaşmıştır. Listede Kıraç ilk kademe Belediyesine bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D.100 bağlantı yolunun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı Güzelyurt Mahalleleri, Avcılar İlçe Belediyesine bağlı Yeşilkent Mahallesinin D3 ila D100 bağlantı yolunun batısında kalan kısım, Bahçeşehir ilk kademe belediyesine bağlı 2.kısım Mahallesinin Hadımköy-Hoşdere, Esenyurt-Hadımköy yolun batısında ve Sanayi Mahallesinin kuzeyinde kalan kısmı Esenyurt ilçe sınırlarına katılmıştır.

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

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

NÜFUS: Esenyurt İlçe nüfusu 2014 yılı sonu itibariyle TÜİK verilerine göre; 686.968'tür.

NÜFUS	2014	2013	2012	2011	2009
Toplam:	686.968	624.733	553.369	500.027	403.895

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

Bölgede inşaatı devam eden çok sayıda konut projesi ve karma projeler yer almakta olup bölgenin gelişiminde ve bölgesel ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Bölgede yer alan bazı sanayi siteleri özetle Evren 1. Oto Sanayi Sitesi, Evren 2. Oto Sanayi Sitesi, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi, Mimsan Sanayi Sitesi'dir.

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

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

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

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

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

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

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

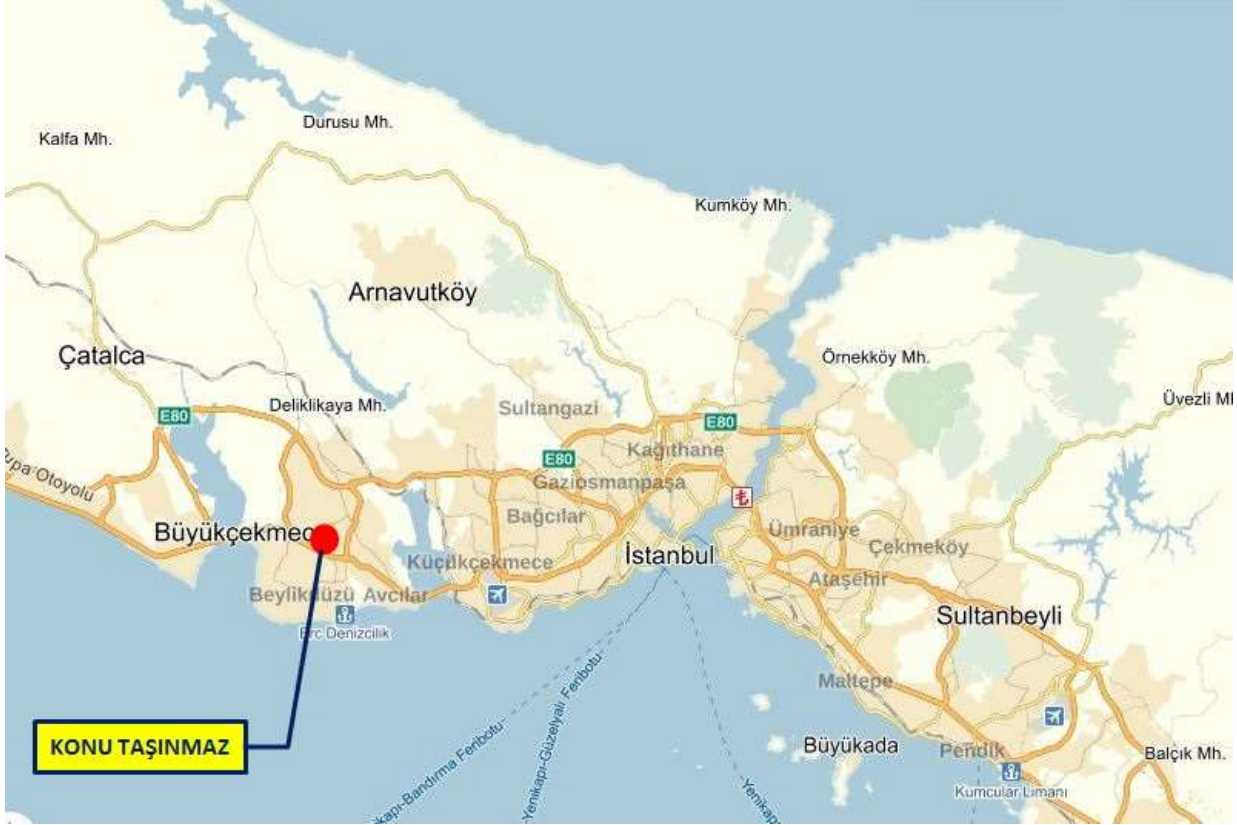
Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

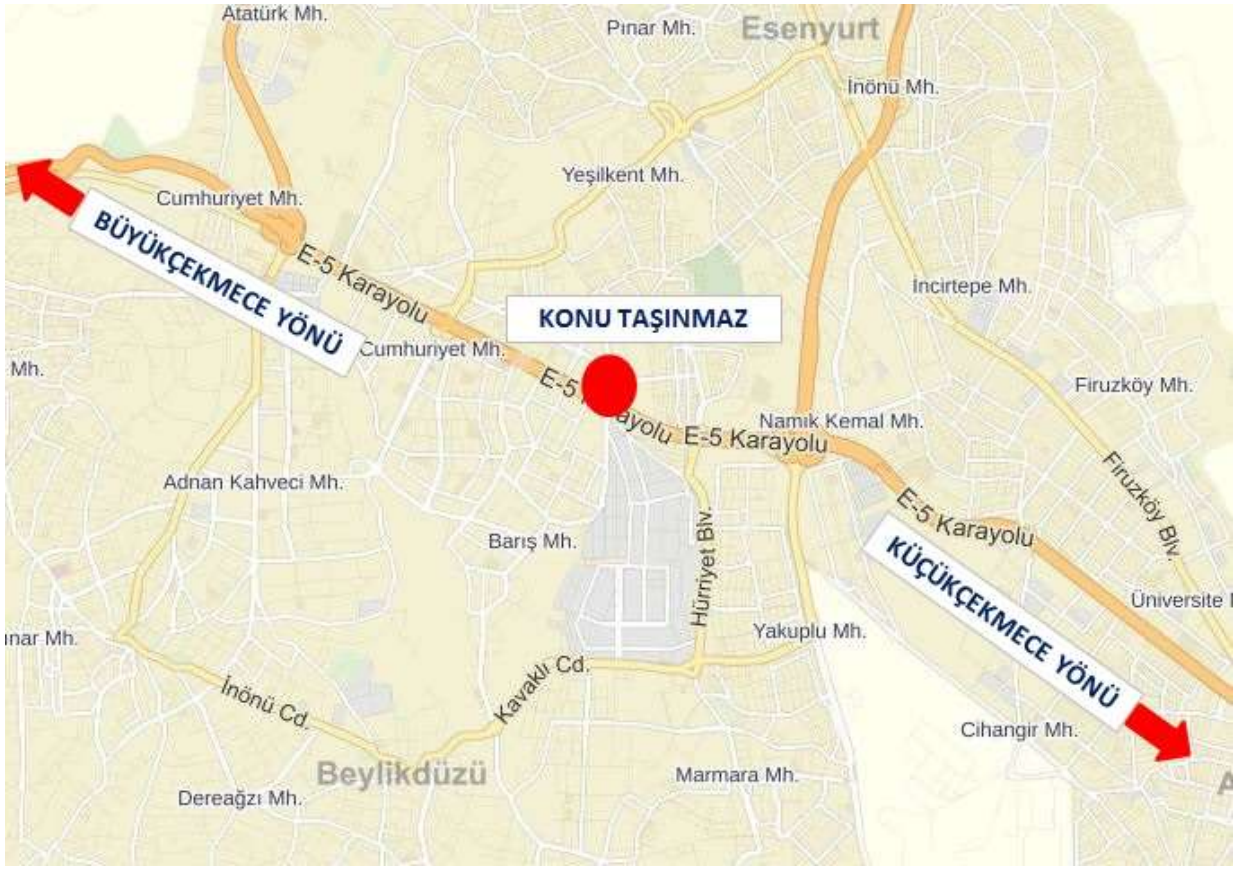
6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

6.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, Yıldırım Beyazıt Caddesi ve D-100 1.Cadde üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz; Esenyurt İlçesi'ne bağlı olmakla beraber Beylikdüzü ile Esenyurt'u birbirinden ayıran D-100 Karayolu üzerinde bulunmaktadır. Bağlantı yolları ve ana arterlere cepheli konumda yer alan taşınmaz ulaşım ilişkileri açısından avantajlı durumdadır. Taşınmaza, Avcılar - Beylikdüzü veya Büyükçekmece yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Resim 3. Konum Krokisi







İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Esenyurt	Yakuplu	21	110	62.343,69 m ²	Arsa	-	F21D24D4B

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
İstanbul	Esenyurt	Yakuplu	21	102	206,37 m ²	Yeşil alan	-	-

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



Tablo. 16 Taşınmazın Bazı Merkezlere Kuşuçu Mesafeleri

Merkezler	Mesafe (Km)
TEM	5,00
D-100	0,10
FATİH SULTAN MEHMET KÖPRÜSÜ	35,00
BOĞAZIÇI KÖPRÜSÜ	32,00
ATATÜRK HAVALİMANI	13,00
SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI	55,70
BÜYÜKÇEKMECE MERKEZ	8,50
AVCILAR	6,00
HALIÇ KÖPRÜSÜ	24,00
AKSARAY	24,50
TOPKAPI	22,00
TAKSİM	27,00
TÜYAP	3,2

**Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.*

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

Taşınmazın yer aldığı bölgede genel itibari D-100 Kara Yolu üzeri 3-5 katlı ticari işletmeler ile yoğunlaşmışken iç kesimlerde ise zemin katları işyeri normal katları konut olarak kullanılan 8-10 katlı yapıların bulunmakta olduğu görülmektedir. Sosyo ekonomik olarak orta gelir seviyesine sahip ailelerin ikamet için tercih ettikleri yerleşim bölgesidir. Kamusal hizmetlerden tam olarak yararlanmakta olup gözle görülen bir alt yapı sorunu bulunmamaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde yer alan, D-100 Kara Yolu, Carrefour, Media Market, Migros, Bauhaus bölgede yer alan başlıca önemli nirengi noktalarını oluşturmaktadır.

6.2. Gayrimenkulün Tanımı

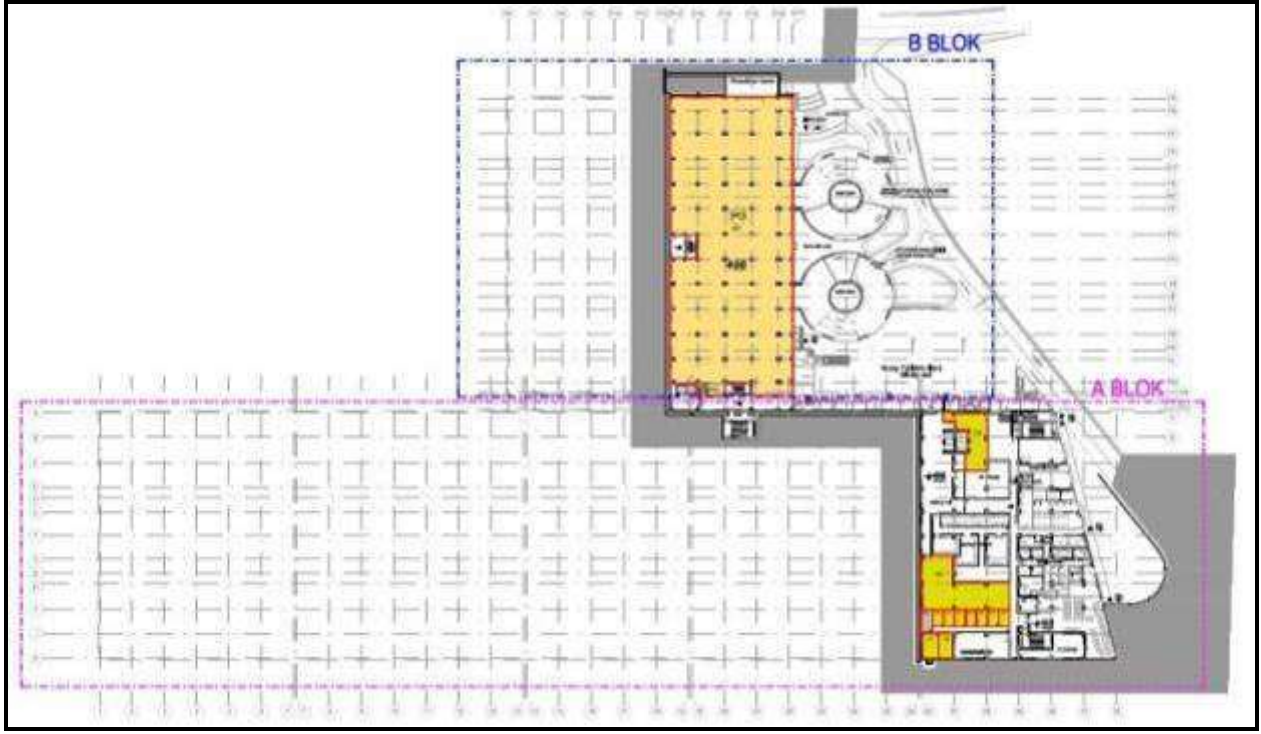
Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

110 PARSEL MARMARAPARK A.V.M.:

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Güzelyurt Mahallesi, 21 ada 110 parselde kayıtlı "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Marmarapark A.V.M. konumlandır. Marmarapark A.V.M.'nin bulunduğu 110 parsel geometrik olarak "L" şeklinde olup 62.343,69 m² yüz ölçümüne sahiptir. Parsel üzerinde, A, B ve C Blok olmak üzere toplam 3 adet blok bulunmaktadır. A Blok A.V.M., B Blok Otopark, C Blok ise kafeterya olarak kullanılmaktadır. Ana gayrimenkulün dış cephesi kısmen granit mermer kaplı, alüminyum giydirme cepheidir. Ana gayrimenkulde, asansör, kapalı otopark, mağazalar, kiosklar, sirkülasyon alanları bulunmaktadır.



-MarmaraPark A.V.M.-



-A Blok +0.00 – B Blok -1.75-

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

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

A BLOK ±0.00 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ (-3uncu kat)		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
Z01	NAKLIYE FIRMASI OFİSİ	8,77 m ²
Z02	DEPO	145,60 m ²
Z03	TEMİZLİK FIRMASI OFİSİ	13,54 m ²
Z04	GUVENLİK FIRMASI OFİSİ	11,23 m ²
Z05	KANTİN	300,54 m ²
Z06	DEPO	36,08 m ²
Z07	DEPO	39,25 m ²
Z08	DEPO	25,52 m ²
Z09	DEPO	17,54 m ²
Z10	DEPO	17,54 m ²
Z11	DEPO	17,50 m ²
Z12	DEPO	17,54 m ²
Z13	DEPO	17,54 m ²
Z14	DEPO	17,54 m ²
Z15	DEPO	17,54 m ²
Z16	DEPO	314,70 m ²
TOPLAM		1.017,97 m²
±0.00 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		683,89 m²

B BLOK -1.75 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ			
NO	MAHALADI	ALAN	m ²
B01	SPOR MERKEZİ	3.176,27	m ²
-1.75 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		3176,27	m²



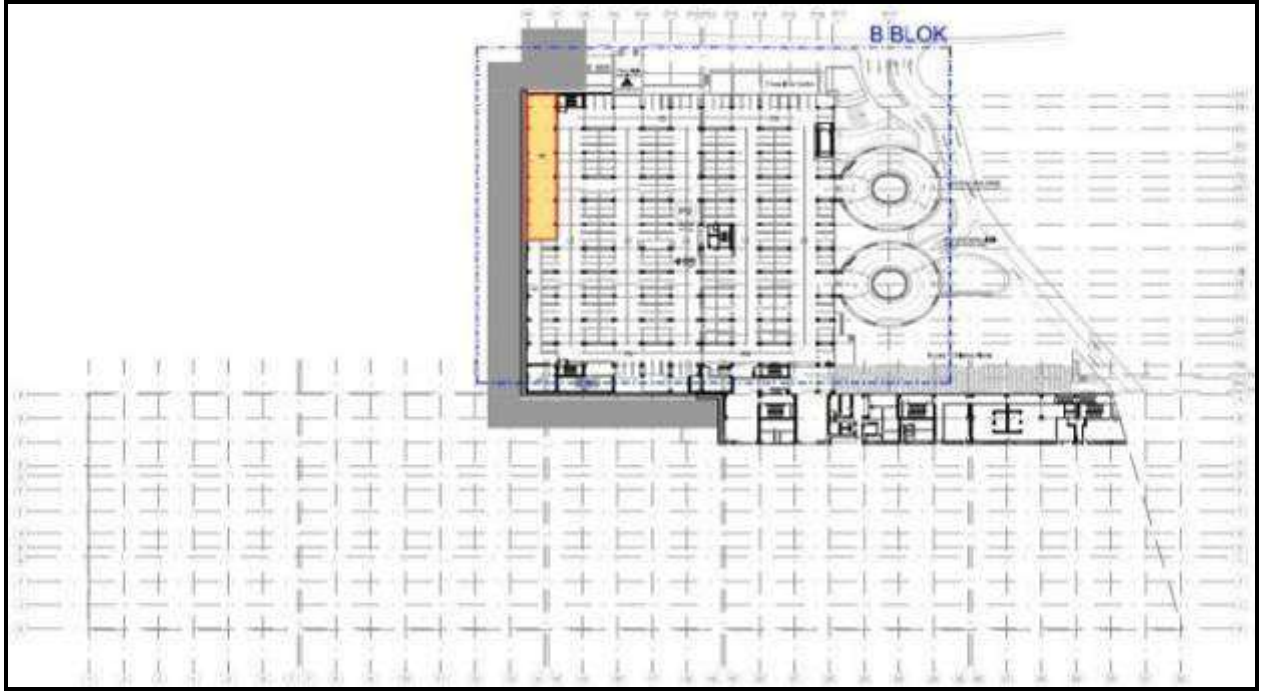
-A Blok +5.07 – B Blok +3.32-

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

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

A BLOK +5.00 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ (-2inci kat)		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
101	DEPO	29,05 m ²
102	AVM YÖNETİM OFISI	303,72 m ²
103	BÜYÜK MAGAZA DEPOSU	158,68 m ²
103A	YÖNETİM OFİSLERİ DEPOSU	36,82 m ²
104	DEPO	56,54 m ²
105	DEPO	31,46 m ²
106	DEPO	33,16 m ²
107	DEPO	27,24 m ²
108	DEPO	19,61 m ²
109	DEPO	20,99 m ²
110	DEPO	20,99 m ²
111	DEPO	23,50 m ²
112	DEPO	23,50 m ²
113	DEPO	41,80 m ²
TOPLAM		827,06 m ²
+5.00 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		486,52 m²

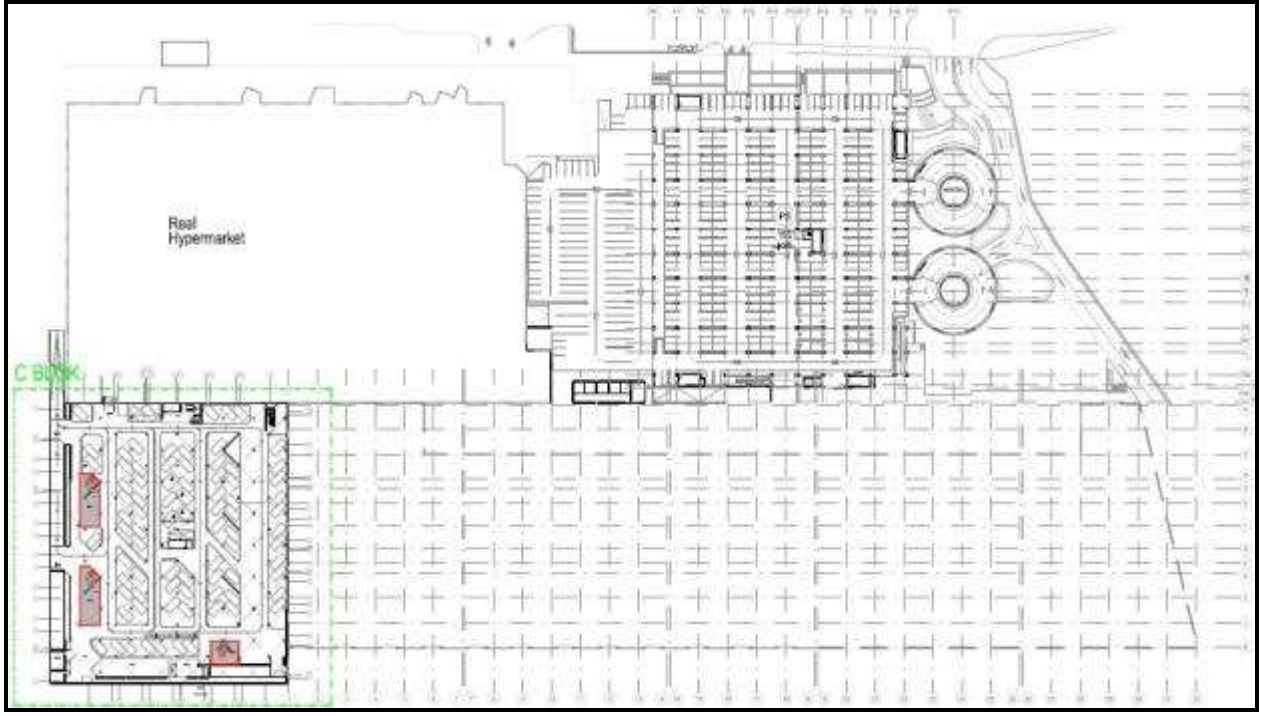
B BLOK +3.25 KOTU KIRALANABİLİR ALAN LİSTESİ		
NO	MAHALADI	ALAN m ²
Z01	SOGUK DEPO	26,23 m ²
Z02	SOGUK DEPO	24,89 m ²
Z03	SOGUK DEPO	24,89 m ²
Z04	SOGUK DEPO	24,89 m ²
Z05	SOGUK DEPO	23,87 m ²
+3.25 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		124,77 m²



- B Blok +6.79-

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

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



- B Blok +17.20-

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



-A Blok +20.60 – B Blok +20.67-

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

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

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

431	MAGAZA	2.143,13	m ²
432	MAGAZA	1.132,20	m ²
433	MAGAZA	1.441,08	m ²
434	BEBEK ODASI	8,15	m ²
435	MAGAZA	211,74	m ²
436	MAGAZA	48,79	m ²
437	MAGAZA	646,86	m ²
438	MAGAZA	213,95	m ²
439	MAGAZA	37,54	m ²
440	MAGAZA	162,68	m ²
441	MAGAZA	135,53	m ²
442	MAGAZA	370,41	m ²
443	MAGAZA	403,87	m ²
444	MAGAZA	117,64	m ²
445	MAGAZA	231,94	m ²
446	MAGAZA	816,48	m ²
447	MAGAZA	66,24	m ²
448	MAGAZA	762,85	m ²
449	MAGAZA	169,84	m ²
450	PERGOLA-2	173,03	m ²
450	MAGAZA	414,07	m ²
451	KIOSK-1	12,00	m ²
452	KIOSK-2	12,00	m ²
453	KIOSK-3	47,17	m ²
454	KIOSK-4	12,00	m ²
455	KIOSK-5	12,00	m ²
456	KIOSK-6	12,00	m ²
457	PERGOLA-3	178,43	m ²
458	PERGOLA-4	120,53	m ²
TOPLAM		17.063,01	m ²
20.60 KOTU TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN		17.054,86	m²



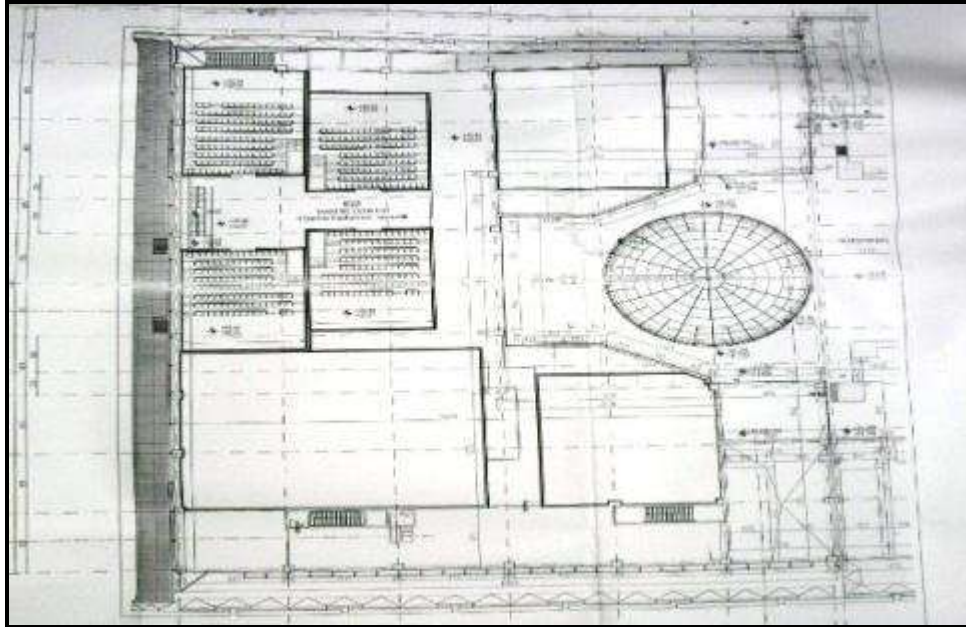
-A Blok +25.80 – B Blok +24.14-

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

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

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

533	MAGAZA	1.371,73	m ²
534	MAGAZA	846,82	m ²
535	MAGAZA	251,48	m ²
536	MAGAZA	291,06	m ²
537	MAGAZA	168,85	m ²
538	MAGAZA	83,09	m ²
539	MAGAZA	628,46	m ²
540	BEBEK ODASI	8,61	m ²
541	MAGAZA	67,30	m ²
542	MAGAZA	246,38	m ²
543	MAGAZA	299,75	m ²
544	MAGAZA	145,86	m ²
545	MAGAZA	314,30	m ²
546	MAGAZA	118,18	m ²
547	MAGAZA	104,34	m ²
548	MAGAZA	107,09	m ²
549	MAGAZA	224,37	m ²
549	KAT BAHCESI-1	39,02	m ²
552	KAT BAHCESI-2	35,54	m ²
552	MAGAZA	139,26	m ²
553	MAGAZA	108,15	m ²
554	MAGAZA	70,76	m ²
555	MAGAZA	39,50	m ²
556	MAGAZA	29,26	m ²
557	SINEMA	3.333,32	m ²
558	KIOSK-1	12,00	m ²
559	KIOSK-2	12,00	m ²
560	KIOSK-3	12,00	m ²
561	KIOSK-4	12,00	m ²
562	KIOSK-5	12,00	m ²
563	KIOSK-6	12,00	m ²
TOPLAM		14.651,44	m ²
25.80 KOTU TOPLAM KIRILANABİLİR ALAN		14.642,83	m²



-A Blok +29.38 ve +36.01-

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

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

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

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

A BLOK TOPLAM	116.888,81
B BLOK TOPLAM	71.066,53
C BLOK TOPLAM	16.205
A+B+C BLOK GENEL TOPLAM	204.160,34

A.V.M. KİRALANABİLİR ALANLAR		
A BLOK TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:	70.197,91	m ²
B BLOK TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:	3.816,86	m ²
C BLOK TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:	1.193,19	m ²
A+B+C BLOK TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN:	75.207,96	m²

AÇIKLAMALAR:

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

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

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

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

Mahallinde Yapılan İncelemelerde;

- Ana gayrimenkul MarmaraPark A.V.M. olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.
- Mimari projesi ile uyumlu olarak kullanılmaktadır.
- A, B ve C Blok toplam 204.160,34 m² inşaat alanına sahiptir.
- A, B ve C Blok toplam 75.207,96 m² kiralabilir alana sahiptir.
- C Blok tadilat ruhsatına göre 16.205 m² inşaat alanına sahiptir.
- C Blok toplam 1.193,19 m² kiralabilir alana sahiptir.
- A ve B Blok kullanım alanı, inşaat alanı hesaplarında 05.09.2012 tarih 5086 no ile onaylı "Tadilat Projesi" esas alınmış olup C Blok için ise yapı ruhsatı esas alınmıştır.
- Asansör bulunmaktadır.
- Yürüyen merdiveneler bulunmaktadır.
- Sirkülasyon alanları bulunmaktadır.
- Yangın dedektörleri bulunmaktadır.
- Otomatik havalandırmalar bulunmaktadır.
- Kameralı güvenlik sistemi bulunmaktadır.
- A.V.M.'de özel güvenlik bulunmaktadır.
- Kapalı otopark bulunmaktadır.
- Aydınlatma spot ışıklar ile sağlanmaktadır.
- Ortak alanlarda granit mermer kullanılmıştır.
- Dış cephe alüminyum ve granit mermer kaplamadır.
- Dükkanların dış kaplaması alüminyum malzemedir.
- A ve B Bloкта toplam; 22 Depo, 25 Kioks, 20 ATM, 1 Sinema, 197 Mağaza, 1 Spor Merkezi, 1 Oto Yıkama yer almaktadır.
- C Bloкта; 5 ATM, 3 adet yeme içme mekanı yer almaktadır.

❖ **ZAYIF YANLAR**

- Taşınmazın yer aldığı bölgede, Torium, Migros ve Carrefour gibi benzer rekabette firmaların olması,

❖ **FIRSATLAR**

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

❖ **TEHDİTLER**

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

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

7.3.1.1. AVM/DÜKKAN-ARSA Pazar Analizi

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

	KONUM	ÖZELLİKLER	ALAN (m ²)	SATIŞ/KİRA DEĞERİ	BİRİM DEĞER	İRTİBAT
*EMSAL 1	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda E-5 üzerinde yer alan; Emsal:2,07 yapılaşma hakkına sahip, ticari+hizmet+konut imarlı, 50.000 m ² alanlı arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 70.000.000 \$ (~204.000.000 TL) fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	50.000	204.000.000 TL	4.080 TL/m ²	Rise Istanbul Gayrimenkul 0535 225 21 71
*EMSAL 2	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda E-5 üzerinde yer alan; Emsal:3,00 yapılaşma hakkına sahip, ticari imarlı, 18.000 m ² alanlı arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 36.000.000 \$ (~105.000.000 TL) fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	18.000	105.000.000 TL	5.833 TL/m ²	Reva Gayrimenkul 0531 899 97 96
*EMSAL 3	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Marmara Park AVM arkasında yer alan; Emsal:2,07 yapılaşma hakkına sahip, ticari+konut imarlı, 870 m ² alanlı arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 6.000.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	870	6.000.000 TL	6.896 TL/m ²	Başaran Emlak 0533 211 92 22
*EMSAL 4	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda E-5 üzerinde yer alan; Emsal:2,07 yapılaşma hakkına sahip, ticari imarlı, 47.322 m ² alanlı arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 69.000.000 \$ (~200.000.000 TL) fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	47.322	200.000.000 TL	4.226 TL/m ²	İstanbul Gayrimenkul 0542 643 25 26
*EMSAL 5	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın, E-5'e paralel konumda yer alan; Emsal:2,07 yapılaşma hakkına sahip, ticari imarlı, 2.160 m ² alanlı arsa için ilgilisi ile yapılan görüşmede 7.450.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	2.160	7.450.000 TL	3.449 TL/m ²	Nokta Gayrimenkul 0532 526 22 82
**EMSAL 6	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede, D-100 Karayolu cepheli Torium AVM'de yer alan; 1500 m ² alanlı mağaza için ilgilisi ile yapılan görüşmede 15.000 € (~48.000 TL) fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	1500	48.000 TL	32.00 TL/m ²	Karaca Gayrimenkul 0532 204 69 65
**EMSAL 7	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede, E5'e yakın Ginza Lavinya Plaza'da yer alan; 800 m ² alanlı işyeri için ilgilisi ile yapılan görüşmede 25.000 TL kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	800	25.000 TL	31.25 TL/m ²	Reha medin Gayrimenkul 0533 395 22 90
**EMSAL 8	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede, E5'e cephe Skyport Plaza'da yer alan; 300 m ² alanlı ofis için ilgilisi ile yapılan görüşmede 13.500 TL kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	300	13.500 TL	45.19 TL/m ²	Reva Gayrimenkul 0531 899 97 96
**EMSAL 9	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede, D-100 Karayolu'na 500 m. mesafede, Beycity AVM'de yer alan; 80 m ² alanlı dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 3.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	80	3.000 TL	37.50 TL/m ²	Yazkar Grup Gayrimenkul 0532 408 93 15
**EMSAL 10	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede, D-100 Karayolu'na 500 m. mesafede, Beycity AVM'de yer alan; 50 m ² alanlı dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 1.500 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	50	1.500 TL	30.00 TL/m ²	Yazkar Grup Gayrimenkul 0532 408 93 15

**EMSAL 11	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede, E-5'e cephe konumda, Çebinataura Gren Office'de yer alan; 196 m ² alanlı dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 6.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	196	6.000 TL	30.61 TL/m ²	Çebinataura Satış Ofisi 0533 689 18 26
**EMSAL 12	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede, E5'e cephe Skyport Plaza'da yer alan; 230 m ² alanlı işyeri için ilgilisi ile yapılan görüşmede 4.880 \$ (~14.250 TL) kira bedeli istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	230	14.250 TL	61.95 TL/m ²	Gür İnşaat Emlak 0530 286 20 55
**EMSAL 13	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede, D-100 Karayolu'na 500 m. mesafede, Beycity AVM'de yer alan; 100 m ² alanlı dükkan için ilgilisi ile yapılan görüşmede 3.500 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	100	3.500 TL	35.00 TL/m ²	Erbay Gayrimenkul 0530 703 85 20
**EMSAL 14	Aynı Bölgede	Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede, E-5'e yakın konumda, Star Towers AVM'de yer alan; 400 m ² alanlı mağaza için ilgilisi ile yapılan görüşmede 17.000 TL fiyat istendiği ve pazarlık payının var olduğu bilgisi alınmıştır.	100	17.000 TL	42.50 TL/m ²	As Emlak 0532 233 98 51

***Satılık Arsa emsalleri, **Kiralık Dükkan/AVM Mağaza/Ofis emsalleri,**

***** T.C.M.B. 25.12.2015 tarihli 1 USD =2,9123.-TL(Alış), 1 USD =2,9175.-TL (Satış)**

****** T.C.M.B. 25.12.2015 tarihli 1 EURO =3,1904.-TL(Alış), 1 EURO =3,1962.-TL (Satış)**

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

Konu parselin D-100 Karayolu'na direkt cephe olması ve arsa yüzölçümünün büyük olması dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın birim satış değeri 2.700 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

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

62.343,69 m² x 2.700-TL/m² = 168.327.963-TL

Değerleme konusu 21 ada 110 parsel üzerinde yer alan Marmarapark A.V.M. içerisinde yer alan mağaza, kioks ve ATM alanları için bölgede genelinde yer alan küçük ve orta ve büyük işletmeler incelenmiş olup ortalama aylık metrekare birim değeri 30-35-TL olduğu anlaşılmıştır. Marmarapark A.V.M. için yapılan incelemelerde,

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

Dikkate alındığında kiralanabilir alanlar toplamı için ortalama 19 USD/m², yaklaşık 55 TL/m² birim kira değeri takdir edilmiş olmakla birlikte Esenyurt Tapu Müdürlüğü'nün 19.06.2009 tarih ve 1626 yevmiye numarası ile şerh verilmiş olan üst hakkı sözleşmesi değerlendirilmede esas alınmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan arsa emsal analizi ile elde edilen birim değer ile arsa değeri, toplam inşaat alanı için yapı maliyeti hesaplanmış olup, yıllık %1 yıpranma payı öngörülerek 6 yıl için toplam %6 yıpranma maliyeti hesaplanmış ve inşaat maliyeti üzerinden %30 kar oranı kabul edilerek toplam değer hesaplanmıştır.

Tablo. 17 Maliyet Oluşumları Analizi Tablosu

MALİYET	ALAN (m ²)	BİRİM METREKARE DEĞERİ (TL/m ²)	1-AMORTİSMAN	TOPLAM DEĞER (TL)
ARSA	62.343,69	2700	-	168.327.963,00
YAPI	204.160,34	1150	94%	220.697.327,54
KAR	(YAPI MALİYETİNİN %30'U ORANINDA)			66.209.198,26
TOPLAM				455.234.488,80

Değerleme konusu taşınmaz ve üzerinde bulunan Marmarapark A.V.M için arsa+yapı değeri olarak 372.670.027,45 TL değer hesaplanmış ve yapı maliyeti üzerinden %30 kar oranı eklenerek toplam değer olarak 439.583.578,89 TL değer hesaplanmıştır. "492 Sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. Maddesi" gereğince toplam değer 1/3'ü çıplak mülkiyete, 2/3'ü de hak sahibine ayrılmıştır. Buna göre; $455.234.488,80 \text{ TL} \times 1/3 = 151.744.829,60 \text{ TL} \sim \mathbf{151.700.000 \text{ TL}}$ olarak çıplak mülkiyet değeri hesaplanmıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

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

Tablo. 18 Nakit Akımları Analizi Tablosu

Arsa Alanı,	m ²	62.343,69
Arsa Birim Rayiç Değeri,	TL/m ²	441,23
Emlak Vergi Matrahı,	TL	27.507.906
Emlak Vergi Matrahı,	USD	9.445.423
Enflasyon Oranı,		3%
Kapitalizasyon Oranı,		10%

MARMARAPARK A.V.M 72 YIL SÜRELİ

ÜST HAKKI YILLAR					
	1	8	9	71	72
2009					
2016					
2017					
2079					
2080					
GELİRLER					
Yıllık Sabit Kiralar		2.500.000	2.500.000	7.000.000	7.000.000
Ciro Kirası Aşgari		400.000	400.000	400.000	400.000
BRÜT GELİR,	USD	2.900.000	2.900.000	7.400.000	7.400.000
GİDERLER					
Arsa Vergisi,	USD	0,4%	37.782	38.915	243.235
NET GELİR,	USD		2.862.380	2.861.251	7.157.804
7.150.538					
İndirgeme Oranı		8,5%	1,085	1,177	185,141
Net Nakit Akımları,	USD		2.637.989	2.430.364	38.656
					391.501
Net Bugünkü Değer		42.224.912	USD		
Net Bugünkü Değer		122.971.612	TL		

*Tabloda üst hakkı süresinin sonu olan 2080 yılına kadar, Esenyurt tapu Müdürlüğünde 19.07.2009 tarih ve 1325 yevmiye numarası ile şerh edilen, 14.01.2011 tarih ve 15596 yevmiye numarası ile 1 No'lu tadil edilmiş, 18.03.2014 tarih ve 2 No'lu tadil, 05.11.2014 tarih ve 61382 yevmiye numarası ile 3 No'lu tadil edilmiş sözleşme hükümleri gereği elde edilecek sözleşme kira bedeli ve ciro aşgari kira değeri gelir kabul edilip, arsa sahibi tarafından ödenecek emlak vergisi gider kabul edilerek nakit akımları analizi düzenlenmiştir.

* Kira dönemi sonunda oluşacak artık değerın hesaplanması için kapitalizasyon oranı %10 indirgeme oranı ise ülke koşulları, döviz kurunda son bir yılda yaşanan aşırı dalgalanma, risksiz getiri oranı, gayrimenkulün likidite olma riski dikkate alınarak %8,5 olarak öngörülmüştür.

* Değerleme yılsonu için yapılmakta olması nedeni ile 2015 yılı kirasının alınmış olduğu varsayılmıştır.

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

Sonuç olarak gayrimenkulün net bugünkü değeri 122.971.612 TL ~ **123.000.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

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

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

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

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

Tablo. 19 Marmara Park A.V.M için Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

KULLANILAN YÖNTEM	TAŞINMAZ DEĞERİ (USD)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	68.310.448	151.744.830
GELİR İNDİRGEME ANALİZİ	42.224.912	122.971.612
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER	58.521.653	130.000.000

Yapılan Uyumlaştırmalar sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın mevcut piyasa değeri **130.000.000 TL** olarak uyumlaştırılmıştır.

ACIKLAMA: Değerleme konusu 21 ada 102 parsel ve 21 ada 103 parsel numaralı taşınmazların Marmarapark A.V.M.'nin yer aldığı 21 ada 110 parsel sayılı taşınmazın çevre düzenlemesi ile Mer'î imar planında ve mahallinde kamusal alan olarak düzenlenmesi nedeni ile bu taşınmazlara ayrıca değer takdir yapılmamıştır.

8.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

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

Değerleme konusu 21 ada, 110 parsel üzerindeki yapılara ilişkin imar mevzuatı taşınmaz mevzuatı gereği yasal prosedür yerine getirilmiştir. Ancak 13.09.2013 tarihli uygulama imar planı değişikliği ile parselin bir bölümü jeolojik durum nedeniyle kısmen rekreasyon alanı, kısmen yol alanı, kısmen refüj alanı, kısmen trafo alanı olarak düzenlenmiştir. Ancak konu plan ilgili başlıklarda ayrıntılı bilgisi verildiği üzere ekte sunulan İstanbul 3. İdare Mahkemesi kararı ile iptal edilmiştir. İptal gerekçesinin değerlendirilmesi konusunda parsel lehine olduğu düşünülmektedir. Bu nedenle ve parsel üzerindeki yapıların yasal prosedürü tamamlamış olması nedeniyle plan iptali değerlendirilmede olumsuzluk yaratan bir durum olarak değerlendirilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

