

## **TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK A.Ş.**

**İSTANBUL İLİ, ESENYURT İLÇESİ,  
1 ADET 7 KATLI BİNA VE 1 ADET ARSA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.01.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	20.01.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	29.01.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	03.02.2021
<b>RAPOR NO</b>	TT-2101064
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1 ADET 7 KATLI BİNA VE 1 ADET ARSA
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	114 ADA 16 PARSEL; ZAFER MAHALLESİ, 139. SOKAK, NO:1, ESENYURT / İSTANBUL 114 ADA 8 PARSEL; ZAFER MAHALLESİ, ÇİFTLİK MEVKİİ, 146. SOKAK, ESENYURT / İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
- Ek 3 - İmar Durumu Belgesi
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - Tapu Belgesi
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan "1 ADET 7 KATLI BİNA VE 1 ADET ARSA" nın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK A.Ş.**

Zafer Mahallesi, 139. Sokak, No:1, Esenyurt / İstanbul

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için TT.2101064 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasına, Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol/onaylanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde düzenlenmiş değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### 114 ADA 8 NOLU PARSEL

İli	:	İSTANBUL
İlçesi	:	ESENYURT
Bucağı	:	
Mahallesi	:	
Köyü	:	ESENYURT
Sokağı	:	
Mevkii	:	ÇİFTLİK
Pafta No	:	5
Ada No	:	114
Parsel No	:	8
Alanı	:	448,00
Vasfı	:	TARLA
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	29673
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9466
Tapu Tarihi	:	14.05.2019

**114 ADA 16 NOLU PARSEL**

İli : İSTANBUL  
İlçesi : ESENYURT  
Bucağı :  
Mahallesi :  
Köyü : ESENYURT  
Sokağı :  
Mevkii : ÇİFTLİK  
Pafta No :  
Ada No : 114  
Parsel No : 16  
Alanı : 797,86  
Vasfı : 7 KATLI BETONARME BİNA OFİS, İŞYERİ VE ARSASI  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No : 23151  
Cilt No : 515  
Sayfa No : 51128  
Tapu Tarihi : 07.04.2016



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 14.01.2021 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### 114 ADA 8 PARSEL ÜZERİNDE

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır.

### 114 ADA 16 PARSEL ÜZERİNDE

#### Beyanlar Hanesinde;

\* 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında tescil edilmiştir. (07.02.2019 tarih ve KD1P3384 Sayı) (15.03.2019 tarih ve 15806 yev.)

\* 114 ada 16 parselde, 0,28 metrekare yola tecavüzlüdür. (27.02.2019 tarih ve 2019/777 sayı) (15.03.2019 tarih ve 15806 yev.)

\* 492 sayılı Harçlar Kanunu gereği cins değişikliği harcı tahsil edilmiştir. (11.03.2019 tarih ve 14655 yev.)

#### Rehinler Hanesinde;

\* Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 02.11.2010 tarih ve 29566 yevmiye numarası ile kayıtlı 1. dereceden 8.750.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

(\*3194 sayılı İmar Kanunu'na ilave edilen "Geçici Madde 16- (Ek: 11/5/2018-7143/16 md.) Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/12/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilmesi amacı ile düzenlenmiştir. Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilecektir." şeklindedir. Taşınmazın İmar Barışından yararlanarak tapu tescil ettirildiği anlaşılmaktadır.

Taşınmaz üzerindeki beyan ve rahinler devrini veya değerini olumsuz etkilememektedir.

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

114 ada 16 parsel üzerinde son üç yıl içerisinde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

114 ada 8 parsel, 14.05.2019 tarih ve 29673 yevmiye numarası ile, Erdoğan Sürücü mülkiyetinden Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir.

## **2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar**

### **2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler**

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;

Değerlemeye konu 114 ada 8 ve 16 nolu parseller, 12.07.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt 4. Etap Uygulama İmar Planı'na göre; ayrık nizam, Emsal:1,50, hmax:13,50, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlıdır. Terk ve kısıtlama bulunmamaktadır. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında; moteller, lokantalar, kafeteryalar, resmi tesisler, kültürel ve sosyal tesisler, "dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan" imalathaneler ile "patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen" depolar yapılabilir. Ayrıca 114 ada 16 parsel karayolu koruma kuşağından etkilenmekte olup, ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamamaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede, 1/5000 ölçekli Esenyurt TEM Güneyi Nazım İmar Planı, jeolojik paftalardaki kaymalar sebebiyle İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 29.12.2016 tarih ve 2016/2410 nolu kararı ile iptal edilmiştir. Esenyurt Belediyesi'nde görevli memur iptal kararının sadece 1/5000 ölçekli planla alakalı olduğunu, 1/1000 ölçekli planın yürürlükte olduğunu beyan etmektedir.

### **2.3.2 Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler**

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı görülmüştür.

### **2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde;

\* 114 ada 16 nolu parsel için 12.08.1997 tarih ve 97/121 nolu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ruhsat belgesi; 1+4=5 kat, 5 bağımsız bölüm ve 1.313 m2 toplam inşaat alanı için düzenlenmiştir. Ruhsat belgesinin üzerinde 114 ada 10 parsel yazmaktadır. Uygulama sonucu 114 ada 10 parselin aynı ada 16 parsel dönüşüğü öğrenilmiştir.

\* 114 ada 16 parsel için 07.02.2019 tarih ve KD1P3384 nolu Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Belge, 2.057 m2 inşaat alanı ticari yapının tamamı için düzenlenmiştir. Bu belgeye istinaden mevcut duruma göre proje düzenlenip cins değişikliği yapılmış ve tapuya tescil ettirilmiştir.

\* 114 ada 16 parsel için imar barışı kapsamında düzenlenmiş mimari proje incelenmiştir. Projeye göre taşınmaz bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. Bodrum katta (276,5 m2) hol, yemekhane, 3 depo, soğuk hava deposu, wc, kazan dairesi, arşiv, çay ocağı, şoför odası, baş şoförlük, zemin katta (275,5 m2) giriş holü, danışma, doktor odası, hukuk odası, bilgi işlem, sistem odası, wc, 3 ofis, kafeterya, 1. normal katta (301 m2) hol, 8 ofis, insan kaynakları, satın alma, wc, bayan mescid, 2. normal katta (301 m2) servis alanı, arşiv, wc, müşteri temsilcisi, denetim müdürü, operasyon müdürü, 3. normal katta (301 m2) hol, muhasebe müdürü, muhasebe müdür yardımcısı, ofis, 2 arşiv, alacak takip müdürü, finans müdürü, genel müdür yardımcısı, stratejik bütçe direktörü, 4. normal katta (301 m2) hol, 2 ofis, genel müdür, danışma, sekreter, mescid, toplantı salonu, mutfak, wc, 5. normal katta ise (171 m2 + 130 m2 teras) hol, 3 ofis, wc, teras hacimlerinden oluşan taşınmaz toplam brüt 1.927 m2 + 130 m2 teras kullanım alanına sahiptir.

\* 114 ada 8 parsel için herhangi bir ruhsat, iskan veya mimari proje bulunmamaktadır.

#### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Değerleme konusu 114 ada 16 parsel üzerinde ruhsata aykırı inşa edilmiş yapı için yapı kayıt belgesi alınmış, mevcut duruma göre proje düzenlenmiş ve tapuya tescil ettirilerek cins değişikliği yapılmıştır. Bu sayede, parsel üzerindeki yapı yasal nitelik kazanmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde, taşınmazın projesine uygun olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple taşınmazın yasal ve mevcut durum değeri aynı takdir edilmiştir. Değerlemeye konu 114 ada 8 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

#### **2.3.5 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

#### **2.3.6 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikasına rastlanmamıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu 114 ada 16 nolu parsel 797,86 m2 yüzölçümüne sahip olup parsel üzerinde tek bina bulunmaktadır. Bina betonarme karkas inşaat tarzında, ayırık yapı nizamında inşa edilmiş olup bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. Bina toplam 1927 m2 + 130 m2 teras kullanım alanına sahiptir. Bina Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi tarafından "Genel Müdürlük Binası" olarak kullanılmaktadır.

Değerlemeye konu 114 ada 8 parsel ise 448 m2 yüzölçümüne sahiptir. Mahallinde parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Parsel mahalde Tureks Turizm Taşımacılık Anonim Şirketi tarafından otopark olarak kullanılmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu 114 ada 16 nolu parsel, İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Zafer Mahallesi, 139. Sokak, No:1 posta adresinde konumlanmaktadır. 114 ada 8 parsel ise, İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Zafer Mahallesi, 146. Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde orta gelir düzeyine sahip ailelerce konut amaçlı kullanılan 15-20 katlı site tipi yapılar ve sanayi ve hizmet amaçlı kullanılan 4-5 katlı yapılar bulunmaktadır. Taşınmazlar Namık Kemal Mahallesi Yıldız Camii'ne yakın konumdadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım bölgenin önemli ulaşım akslarından Doğan Araslı Bulvarı üzerinde, Esenyurt - Avcılar istikametinde ilerlerken Esenyurt Belediyesi Kültür Merkezi'ni geçtikten sonra sağ kolda konumlu 140. Sokak üzerinden sırasıyla 139. Sokak ve 146. Sokak'a girilerek sağlanmaktadır. Taşınmazlara hususi araçla erişim kolay ve rahattır. Ayrıca Doğan Araslı Bulvarı üzerinden toplu taşıma ile erişim sağlanabilmektedir.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu 114 ada 16 nolu parsel 797,86 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup parsel üzerinde tek bina bulunmaktadır. Bina betonarme karkas inşaat tarzında, ayırık yapı nizamında inşa edilmiş olup bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 7 katlıdır. Bodrum katta (276,5 m<sup>2</sup>) hol, yemekhane, 3 depo, soğuk hava deposu, wc, kazan dairesi, arşiv, çay ocağı, şoför odası, baş şoförlük, zemin katta (275,5 m<sup>2</sup>) giriş holü, danışma, doktor odası, hukuk odası, bilgi işlem, sistem odası, wc, 3 ofis, kafeterya, 1. normal katta (301 m<sup>2</sup>) hol, 8 ofis, insan kaynakları, satın alma, wc, bayan mescid, 2. normal katta (301 m<sup>2</sup>) servis alanı, arşiv, wc, müşteri temsilcisi, denetim müdürü, operasyon müdürü, 3. normal katta (301 m<sup>2</sup>) hol, muhasebe müdürü, muhasebe müdür yardımcısı, ofis, 2 arşiv, alacak takip müdürü, finans müdürü, genel müdür yardımcısı, stratejik bütçe direktörü, 4. normal katta (301 m<sup>2</sup>) hol, 2 ofis, genel müdür, danışma, sekreter, mescid, toplantı salonu, mutfak, wc, 5. normal katta ise (171 m<sup>2</sup> + 130 m<sup>2</sup> teras) hol, 3 ofis, wc, teras hacimlerinden oluşan taşınmaz toplam brüt 1.927 m<sup>2</sup> + 130 m<sup>2</sup> teras kullanım alanına sahiptir.

Değerlemeye konu 114 ada 8 nolu parsel 448,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Taşınmaz geometrik açıdan dikdörtgen şeklindedir. Az eğimli ve engebesiz bir topografik yapıya sahiptir. Taşınmazın 146. Sokak'a yaklaşık 17 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel derinliği ise yaklaşık 26 metre civarındadır. Parselin 114 ada 7 ve 16 parsellerle sınırları belli olup 9 parsel ile sınırları belirleyici bir unsur bulunmamaktadır. Taşınmaz yol kotundan aşağı seviyededir. Konumlu olduğu bölgede altyapı olanakları tamdır.

Mahallinde yapılan incelemelerde, parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmaz mahalde açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

#### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: III.B
Kullanım Amacı	: İŞYERİ
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: KOMBİ
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: VAR
Hidrofor	: VAR
Asansör	: VAR
Jeneratör	: VAR
Intercom Tesis	: YOK
Yangın Tesisatı	: VAR
Dış Cephe	: GİYİDİRME CEPHE
Park Yeri	: VAR
Güvenlik	: VAR
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: KUZEY-DOĞU, GÜNEY-DOĞU
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

#### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın genelinde, ofis olarak kullanılan kısımlarda zeminler kısmen laminat parke, kısmen seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise aydınlatmalı asma tavadır. Islak hacimlerde zeminler seramik kaplı, duvarlar ise fayans kaplıdır. Bina giriş kapısı otomatik cam kapıdır. İç kapılar ahşaptan mamul olup, pencere doğramaları PVC dir. Bina dış cephesi cam giydirmedir. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır. Bina bakımlı durumdadır. Parsel içerisinde bahçe düzenlemesi yapılmış olup 1 adet kamelya, güvenlik kulübesi ve 1 araçlık otopark mevcuttur.

#### Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekletirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 114 ada 8 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. 114 ada 16 parsel için ise 12.08.1997 tarihinde yapı ruhsatı alınmış, sonrasında ruhsata aykırı ilaveler yapılmış, 07.02.2019 tarihinde yapı kayıt belgesi alınmış, tapuya tescil ettirilerek cins değişikliği yapılmış ve taşınmaza yasal nitelik kazandırılmıştır. Taşınmazın mevcut hali ile yeniden ruhsat alınmasının gerektirecek bir husus bulunmamaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İstanbul İli

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtalarını birbirine bağlayan bir köprü niteliği taşımaktadır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur.

Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan İstanbul'un bütünü 5712 km<sup>2</sup>'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dâhildir.

Asırlardır birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olan İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık nüfusa sahip şehridir. İstanbul'un en önemli özelliklerinden biri de tarihin her döneminde göç almış olmasıdır. İstanbul, bu özelliğini Cumhuriyet Dönemi'nde de devam ettirmiştir. Nüfus bakımından Türkiye'nin en büyük kenti olmasının yanı sıra İstanbul, aynı zamanda nitelikli insan gücünün ve önemli yatırımların toplandığı bir metropoldür.

TÜİK rakamlarına göre İstanbul'un nüfusu 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231 kişi iken, 2018 yılında 38 bin 493 kişi artarak 15 milyon 67 bin 724 kişiye ulaşmıştır. İstanbul'un en kalabalık ilçeleri sırasıyla; 891 bin 120 kişi ile Esenyurt, 770 bin 317 kişi ile Küçükçekmece ve 734 bin 369 kişi ile Bağcılar'dır. İstanbul'un en düşük nüfuslu ilçeleri sırasıyla; 16 bin 119 kişi ile Adalar, 36 bin 516 kişi ile Şile ve 72 bin 966 kişi ile Çatalca'dır.

2017 ile 2018 yılı arasında nüfusu en fazla artan ilçe, 44 bin 628 kişi ile Esenyurt olurken; en az artan ilçe ise 93 kişi ile Şişli olmuştur.

2018 yılında Ataşehir, Bağcılar, Bahçelievler, Bayrampaşa, Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Esenler, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kağıthane, Kadıköy, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sarıyer, Sultangazi, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu ilçelerinin nüfusunda azalma olmuştur.

İstanbul'un nüfusu 2010 yılında 13 milyon 255 bin 685, 2011 yılında 13 milyon 624 bin 240, 2012 yılında 13 milyon 854 bin 740, 2015 yılında 14 milyon 657 bin 434, 2016 yılında 14 milyon 804 bin 116, 2017 yılında 15 milyon 29 bin 231, 2018 yılında ise 15 milyon 67 bin 724 olmuştur.

İstanbul'a göç eden kişi sayısı 2016-2017 yılları arasında 416 bin 587 iken, bu rakam 2017-2018 yılları arasında 31 bin 105 kişilik bir azalma ile 385 bin 482 olmuştur.

İstanbul'dan göç edenlerin sayısı ise 2016-2017 yılları arasında 422 bin 559 iken 2017-2018 yılları arasında 173 bin 244 artarak 595 bin 803 olmuştur. İstanbul'un 2017-2018 yılları arasında net göç oranı -210 bin 321, net göç hızı ise -13,9 olarak açıklanmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2000'li yılların başında yakaladığı büyüme ivmesini artırarak devam etmektedir. Cumhuriyetin 100. yılında dünyanın en büyük 10 ekonomisi arasına girmeyi hedefleyen Türkiye ekonomisinde en büyük payı İstanbul almaktadır. Ülkemizin sanayi ve üretim merkezi olan İstanbul, tarihsel zenginliği sayesinde turizm için de önemli bir şehir konumundadır. Cumhuriyet tarihinin en büyük yatırımları olan İstanbul Havalimanı, Osmangazi Köprüsü ve Kanal İstanbul gibi projelerle dünyanın da gözünü ayırmadığı İstanbul, milli gelirdeki artışın da liderliğini yapmaktadır. Dünyanın birçok ülkesinden fazla olan nüfusuyla büyük bir ekonomik güç haline gelen İstanbul, genç nüfusu sayesinde gelecek için de büyük bir potansiyel barındırmaktadır.





İstanbul, geçmişten günümüze Türkiye ekonomisinin geçirdiği tüm dönüşümlerde merkezi rol oynamıştır. Bunda, İstanbul'un yurtdışından gelen akımların ülkemize giriş kapısı olması kadar, yurt içinde yaratıcılık ve yeniliğin odaklandığı, girişimciliğin yoğunlaştığı bir merkez olmasının etkisi büyüktür.

İstanbul, Türk ekonomisinde önemli bir role sahiptir ve hem ticaret hem de sanayi sektöründe büyük bir rol oynar.

İstanbul, çağlar boyunca bir ticaret ve üretim şehri olagelmıştır. Turizm sektörü, endüstri ve ticaret potansiyelleriyle İstanbul'un değeri her geçen gün artmaktadır. Türkiye'de kendine has sosyo-ekonomik yapıya sahip olan İstanbul, ülkenin ticaret, iş, yatırım, finans ve turizm başkentidir.

İstanbul'un Türkiye iş gücündeki payı %20,3, ihracattaki payı %50,6, ithalattaki payı ise %54,6'dır.

İstanbul'da ilk borsacılık faaliyetleri 1854 Kırım Savaşı'na dayanmaktadır. İstanbul'da kurulan borsa, 1873 yılında çıkarılan bir nizamnameyle "Dersaadet Tahvilat Borsası" adını almıştır. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşundan sonra 1929 yılında bazı düzenlemeler yapılmış, menkul kıymetler ve kambiyo borsaları kanunu çıkarılmıştır. Borsa, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası adı altında çalışmaya başlamış, 26 Aralık 1985'te İMKB kurulmuştur. 2013 yılından itibaren Borsa İstanbul adıyla faaliyet göstermektedir.

Dünyanın en eski ve en büyük alışveriş merkezi olarak bilinen Kapalıçarşı, 45 bin metrekarelik bir alan üzerine kuruludur. Bünyesinde 3 bin 600 dükkân bulunan Kapalıçarşı'da, halıdan çantaya, tekstil ürünlerinden altın ve gümüş takılara, antikalardan çinilere, hediyelik eşyalara kadar her şeyi bulabilmek mümkündür.



### **Esenyurt İlçesi**

İstanbul Metropoliten alanı içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi Doğusunda Küçükçekmece gölü ve yerleşkesi Batısında TEM – D.100 Bağlantı yolu, Büyükçekmece Belediyesi, Kuzeyinde Hoşdere-Kıralı-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 bir alanı kapsamaktadır. Esenyurt Belediyesi 1989 yılında kurulmuştur. 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'un sınırları genişlemiş ve Mahalle sayımız 20'ye ulaşmıştır. Listede Kırac ilk kademe Belediyesine bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D.100 bağlantı yolunun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı Güzeyurt 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 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 06/03/2008 tarih ve 5747 nolu Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre ilçe olmuştur.

İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınır olup yaklaşık 57 km<sup>2</sup> 'lik bir yüz ölçümüne sahiptir. Arazi az engebeli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

### **4.1.2 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

#### **Türkiye Ekonomik Görünüm**

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Rüylerçe enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."  
(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

### Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
<b>Büyüme</b>	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
<b>Enflasyon</b>	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
<b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
<b>İşsizlik Oranı</b>	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



#### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.



Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

### **OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI**

COVID-19 salgının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m<sup>2</sup> olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir yoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler yoğunlukla birçok kuruluştaki sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

#### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini kısıtlayan herhangi bir faktörle karşılaşılmamıştır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Çevresinde benzer sektörde faaliyet gösteren işletmeler bulunmaktadır.
- \* Tem Otoyolu'na yakın konumludur.
- \* Cins tashihi yapılmıştır.
- \* Tek mülkiyete sahiplerdir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Taşınmazların alıcı kitlesinin kısıtlı olacağı düşünülmektedir.



## **5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **5.1 - Pazar Yaklaşımı**

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### **5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı**

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

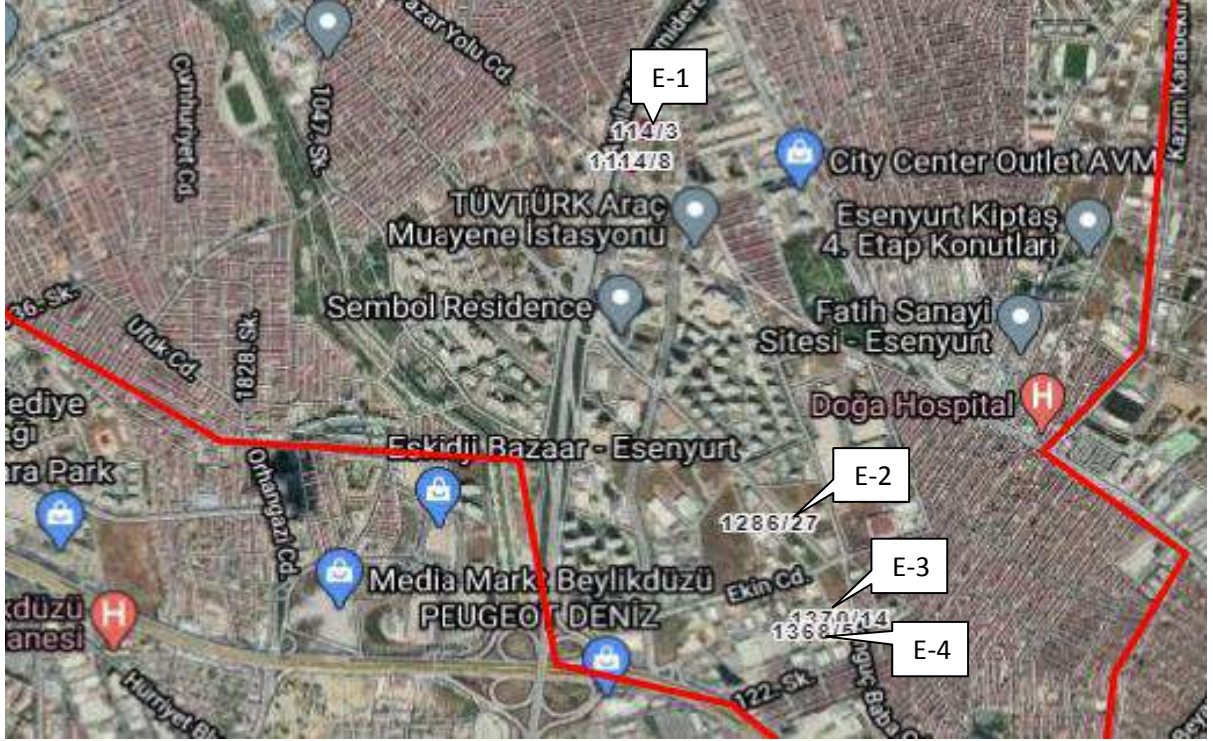
### **5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı**

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden, toplam değer takdirinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.



### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### 1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

KW Cadde 2

TEL ; 0 535 647-2747

#### ALINAN BİLGİ

( KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB )

Taşınmazlara yakın konumda, 114 ada 3 parsel numaralı, 1.001 m2 yüzölçümüne sahip, ayrık nizam, Emsal:1,50, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, 7.500.000 TL bedelle satılık arsa.

<b>SATILIK</b>	1001 .-M²	7.500.000 .-TL	7.493 .-TL/M²
----------------	-----------	----------------	---------------

#### EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ

Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza benzer niteliklidir. İstenilen değerden pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

**2 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Yağmur Emlak**

TEL ; 0 533 464-7599

**ALINAN BİLGİ**

( KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB )

Taşınmazlara yakın konumda, 1286 ada 27 parsel numaralı, 360 m2 yüzölçümüne sahip, ayrık nizam, Emsal:1,50, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, 2.800.000 TL bedelle satılık arsa.

**SATILIK** 360 .-M<sup>2</sup> 2.800.000 .-TL 7.778 .-TL/M<sup>2</sup>

**EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ**

Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza benzer niteliklidir. İstenilen değerden pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

**3 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Re-Max Koza**

TEL ; 0 532 716-2943

**ALINAN BİLGİ**

( KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB )

Taşınmazlara yakın konumda, 1370 ada 14 parsel numaralı, 360 m2 yüzölçümüne sahip, ayrık nizam, Emsal:1,50, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, 2.500.000 TL bedelle satılık arsa.

**SATILIK** 360 .-M<sup>2</sup> 2.500.000 .-TL 6.944 .-TL/M<sup>2</sup>

**EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ**

Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza benzer niteliklidir. İstenilen değerden pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

**4 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Beytiy Emlak**

TEL ; 0 532 516-3534

**ALINAN BİLGİ**

( KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB )

Taşınmazlara yakın konumda, 1368 ada 5 parsel numaralı, 382 m2 yüzölçümüne sahip, ayrık nizam, Emsal:1,50, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı, 2.350.000 TL bedelle satılık arsa.

**SATILIK** 382 .-M<sup>2</sup> 2.350.000 .-TL 6.152 .-TL/M<sup>2</sup>

**EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ**

Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza benzer niteliklidir. İstenilen değerden pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

**5 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Livane Gayrimenkul**

TEL ; 0 533 0207556

**ALINAN BİLGİ**

( KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB )

Taşınmazla aynı bölge içerisinde, 631 m2 arsa üzerinde, 6 katlı, toplam 2.100 m2 inşaat alanlı olarak pazarlanan, 12.000.000 TL bedelle satılık binadır.

**SATILIK** 2100 .-M<sup>2</sup> 12.000.000 .-TL 5.714 .-TL/M<sup>2</sup>

**EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ**

Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza benzer niteliklidir. İstenilen değerden pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

**6 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Re-Max Port**

TEL ; 0 532 375-4191

**ALINAN BİLGİ**

( KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB )

Taşınmazla aynı bölge içerisinde, 2.103 m2 arsa üzerinde, 4 katlı, toplam 5.400 m2 inşaat alanlı olarak pazarlanan, 29.500.000 TL bedelle satılık binadır.

**SATILIK** 5400 .-M<sup>2</sup> 29.500.000 .-TL 5.463 .-TL/M<sup>2</sup>

**EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ**

Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza benzer niteliklidir. İstenilen değerden pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

**7 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Otto Danışmanlık**

TEL ; 0 532 792-6936

**ALINAN BİLGİ**

( KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB )

Taşınmazla aynı bölge içerisinde, 870 m2 arsa üzerinde, 6 katlı, toplam 2.552 m2 inşaat alanlı olarak pazarlanan, 13.500.000 TL bedelle satılık binadır.

**SATILIK** 2552 .-M<sup>2</sup> 13.500.000 .-TL 5.290 .-TL/M<sup>2</sup>

**EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ**

Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza benzer niteliklidir. İstenilen değerden pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

**8 - Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Atak Gayrimenkul**

TEL ; 0 532 577-1282

**ALINAN BİLGİ**

( KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB )

Taşınmazla aynı bölge içerisinde, 7 katlı, toplam 5.000 m2 inşaat alanlı olarak pazarlanan, 31.900.000 TL bedelle satılık bina. Taşınmazın arsa büyüklüğü öğrenilememiştir.

**SATILIK** 5000 .-M<sup>2</sup> 31.900.000 .-TL 6.380 .-TL/M<sup>2</sup>

**EMSALİN, SÖZ KONUSU TAŞINMAZA GÖRE OLUMLU/ OLUMSUZ YÖNLERİ**

Emsal taşınmaz değerleme konusu taşınmaza benzer niteliklidir. İstenilen değerden pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (114 ADA 8 PARSEL)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		7.500.000	2.800.000	2.500.000	2.350.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ALAN	448	1.001	360	360	382
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		7.493	7.778	6.944	6.152
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	BENZER	BENZER	BENZER
		10%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	TARLA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
		-5%	-5%	-5%	-5%
İMAR DURUMU	E=1.50	E=1.50	E=1.50	E=1.50	E=1.50
İMAR DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
FONKSİYON	KDKÇA	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-5%	-5%
DİĞER BİLGİLER		TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET	TEK MÜLKİYET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-5%	-15%	-15%	-15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>6.220</b>	<b>7.118</b>	<b>6.611</b>	<b>5.903</b>	<b>5.229</b>

Karşılaştırma tablosu 114 ada 8 parsel için hazırlanmış olup, 114 ada 16 parsel birim değeri 114 ada 8 parselin birim değeri referans alınarak ve artı/eksi özellikleri düşünülerek takdir edilmiştir. 114 ada 16 parsel konum olarak 114 ada 8 parselden daha iyi, tabula kabiliyeti daha yüksektir. İmar durumları benzerdir. Alan olarak ise 114 ada 8 parseli göre kısmen daha büyüktür.

ARSA DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
114	8	448,00	6.220	2.786.560	2.787.000 TL
114	16	797,86	6.800	5.425.448	5.425.000 TL
<b>PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>8.212.000 TL</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (5)	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		12.000.000 SATILIK BENZER 0%	29.500.000 SATILIK BENZER 0%	13.500.000 SATILIK BENZER 0%	31.900.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	1927+130	2.100 5.714 BENZER 0%	5.400 5.463 ORTA BÜYÜK 5%	2.552 5.290 BENZER 0%	5.000 6.380 ORTA BÜYÜK 5%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	BİNA	BİNA BENZER 0%	BİNA BENZER 0%	BİNA BENZER 0%	BİNA BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	SOKAK	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%	TEK MÜLKİYET BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-20%	-10%	-15%	-20%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>4.770</b>	<b>4.571</b>	<b>4.917</b>	<b>4.496</b>	<b>5.104</b>

Pazar yaklaşımına göre 114 ada 16 parsel üzerindeki bina için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Brüt alana 130 m2 lik teras alanı dahil edilmemiş olup şerefiye değeri olarak birim m2 değerine yansıtılmıştır.

114 ADA 16 PARSELDE YER ALAN BİNANIN DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
114	16	1.927,00	4.770	9.191.790	9.192.000
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>					<b>9.200.000</b>

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE 2 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU		
Ada No	Parsel No	Taşınmazın Değeri (.-TL)
114	8	2.787.000 TL
114	16	9.200.000 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ		11.987.000 TL

#### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsellerin değeri için bölgede pazar yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda her bir parselin birim m2 değeri takdir edilmiştir. 114 ada 8 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır. 114 ada 16 parsel için yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen parsel değerinin üzerine, yapıların amortisman tutarlarının düşülmesi sureti ile elde edilen değer ilave edilmesi ile parsel üzerindeki yapılarla birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (PROJE ALANINA GÖRE)				
114 Ada 16 Parsel Arsa Değeri	6.800 .-TL/M <sup>2</sup>	X	797,86 M <sup>2</sup>	= 5.425.448 .-TL
114 Ada 16 Parsel Bina Değeri	1.305 .-TL/M <sup>2</sup>	X	1.927,00 M <sup>2</sup>	= 2.514.735 .-TL
HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER =				1.429.233 .-TL
114 ADA 16 PARSEL VE ÜZERİNDEKİ YAPILARIN TOPLAM =				9.369.416 .-TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL) =				9.369.000 .-TL

#### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parseller üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Değerlemede bu yöntem kullanılmamıştır.

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etki ve verimli kullanımının 114 ada 8 parsel için yürürlükte olan imar planlarına göre yapılaşmasının olacağı ve 114 ada 16 parsel için mevcut kullanımı olacağı düşünülmektedir.



#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

##### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

114 ADA 8 PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.787.000 TL
114 ADA 16 PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	9.200.000 TL
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	11.987.000 TL

##### ■ Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre;

114 ADA 16 PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	9.369.000 TL
114 ADA 8 PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.787.000 TL
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	12.156.000 TL

#### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

114 ada 16 parselin değer tespiti yapılırken bölgeden elde edilebilen emsal parsel değerleri ve mevcut kullanımı nedeniyle parsel üzerindeki yapılar da dikkate alınarak olması Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmıştır. Ayrıca bölgedeki benzer nitelikli bina emsalleri araştırılarak Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Parsel için geliştirilmiş proje bulunmaması, mevcut imar koşulları nedeniyle taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yöntemi ile parsel değerine ulaşılmış olması nedeni ile 114 ada 8 parselin değer takdirinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve 114 ada 16 parsel için ise "Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi" nihai değer olarak kullanılmıştır.

#### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, parsel üzerindeki yapının tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

#### 6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

114 ada 16 parselin tüm yasal gereklilikleri yerine getirilmiştir. Belgeleri eksiksiz ve tamdır. 114 ada 8 parsel boş, tarla niteliğindedir.

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

#### **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

#### **6.5.8 -**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

#### **Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule**

#### **6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Taşınmazın devrine/alım/satımına engel bir durum bulunmamaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede benzer iş kollarında işletmelerin bulunması, yapı kayıt belgesi alınıp cins tahsisi yapılmış olmasına karşın değerlendirme konusu her iki taşınmazın niteliği itibarı ile belirli bir alıcı kitlesine hitap edecekleri düşünülmektedir.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 2 adet taşınmazın

03.02.2021 tarihli toplam değeri için ;

**12.156.000**

**.-TL**

**(On İki Milyon Yüz Elli Altı Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**14.344.080 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU			
ADA	PARSEL	TL ( KDV HARİÇ )	TL ( KDV DAHİL )
114	8	2.787.000 TL	3.288.660 TL
114	16	9.369.000 TL	11.055.420 TL
TOPLAM		12.156.000 TL	14.344.080 TL

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

**114 ADA 16 PARSEL:**











**114 ADA 8 PARSEL**



**RESMİ BELGELER:**

**ESENYURT BELEDİYESİ**

Y.D.K.ONAYI ODA TESCİL

**YAPTIYI AİT BİLGİLER**

İL	İSTANBUL	ADA NO	114	EN BÖY. YÖK.	3.00
İLÇE	ESENYURT	PARSEL NO	15	EN BÖY. AÇI.	4.50
KAVALLİSİ	ZAFER	İNG. İNŞA	B.A.K.	YAPILANCI	İİ/İB
SOKAK	139. SOKAK NO:1	TOP. İNŞ. ALANI	2057.00 m <sup>2</sup>	BALANIN APANCI	TİC+İZMET
PAFTA NO		YAT. KODU	2		

**TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞTİ.**

İMAR BARIŞI MİMARİ

Proje Onay: PROJE MÜELLİFİ

Adı Soyadı: ÖZLEM KÜÇÜKBAĞCI

Hesap: MİMAR

Öd. Sic. No: 43885

Böl. Sic. No:

FEN İŞLERİ İSKİ

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT PROJELER 200..... TARİHİ VE ..... SAYILI İMAR DURUMLU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR.

PROJE NO

PROJE ONAY BÜRO ŞEİ MÜDÜR YRD. MÜDÜR

3194 SAYILI İMAR BARIŞI PROJESİ

\*\*\*\*\* DİLARA OZALIT FOTOKOPİ ESENYURT 0212 634 88 74 \*\*\*\*\*

Bu proje ilgili yapı kayıt belgesine istinaden ilgili bağımsız bölüm için çizilmiştir.

**ESENYURT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NE**

Esenyurt ilçesi 797.86 m<sup>2</sup>, 114 ada 16 parsel sayılı yerde 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. maddesi doğrultusunda kat mülkiyeti kanununa göre KAT MÜLKİYETİ kurulmasını talep ettiğim taşınmaz gayrimenkulün tüm katlarda --1-.İşyeri olmak üzere toplam 1 adet bağımsız bölümlü aşağıda teselsül eden malikleri, arsa payları ve diğeri, bağımsız bölüm m<sup>2</sup> leri liste olarak çıkartılmıştır. Gereğinin yapılmasını arz ederim.

BULUNDUĞU KAT	B.BÖL. NO:	NİTELİK	EĞİLENTİSİ	ARSA PAYI	HİSSE	NET ALAN	BRÜT ALAN	MALIKI	İMZA
1.BODRUM KAT									
ZEMİN KAT									
1.NORMAL KAT	1	İşyeri		100/100	TAM	1900.00 m <sup>2</sup>	2057.00 m <sup>2</sup>	TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ	
2.NORMAL KAT									
3.NORMAL KAT									
4.NORMAL KAT									
4.NORMAL KAT									

VA



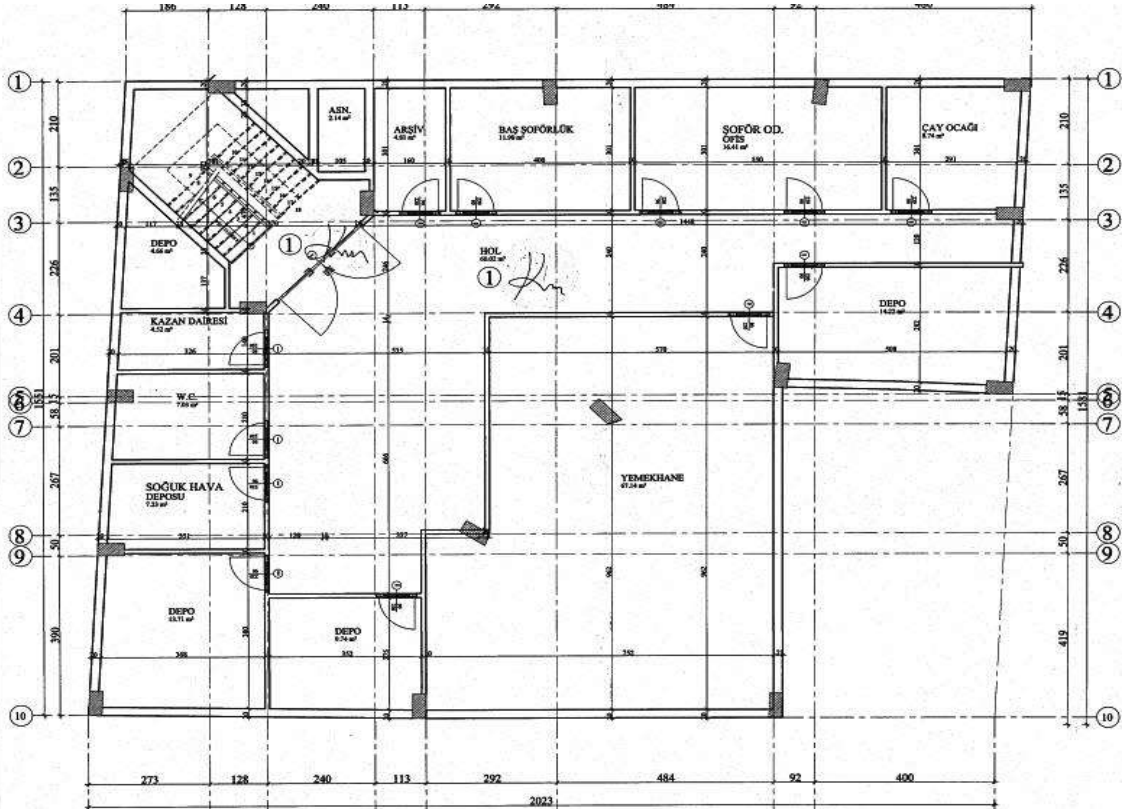
**TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞTİ.'NE AİT İMAR BARIŞI PROJESİDİR.**

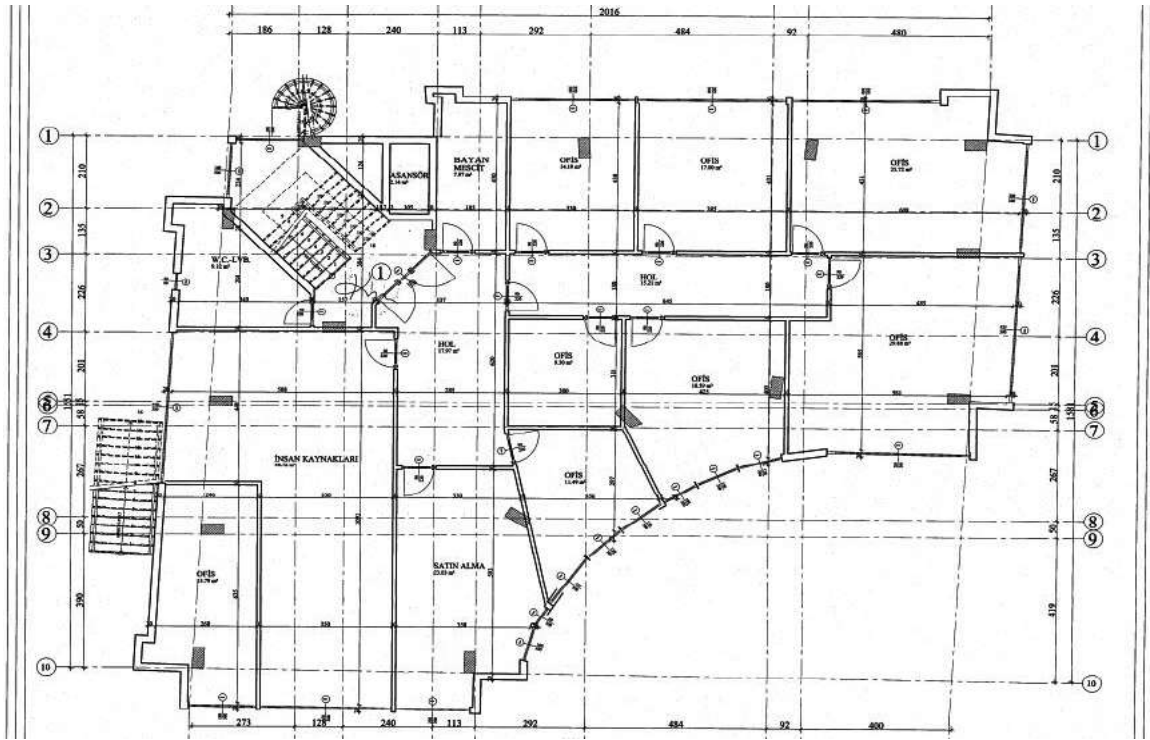
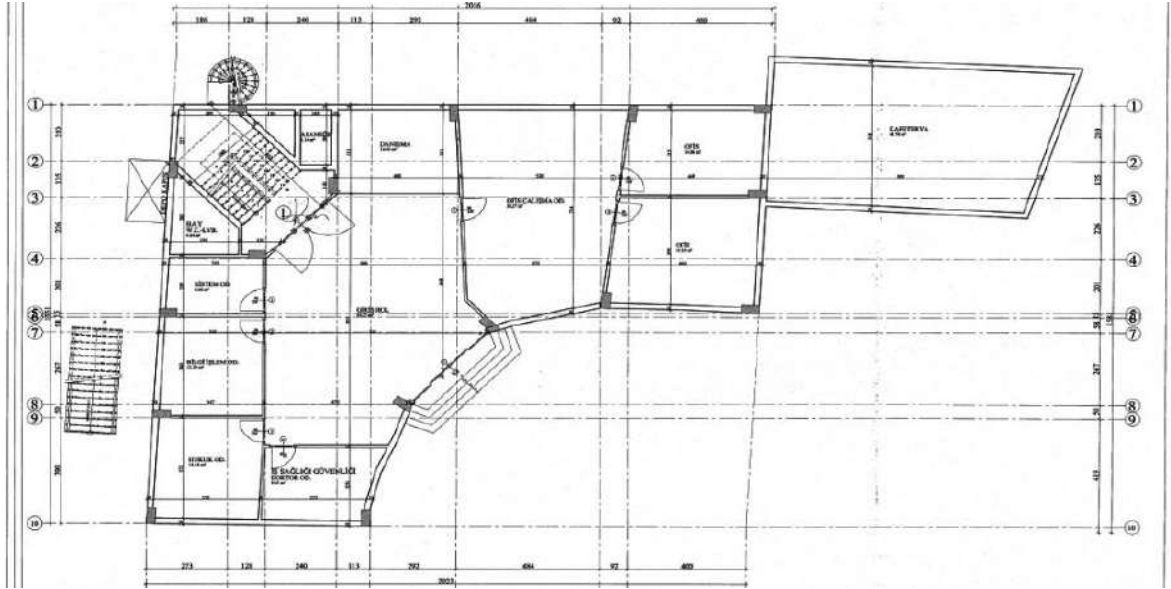
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	ESENYURT
BELEDİYESİ	ESENYURT
MAHALLESİ	ZAFER
SOKAK	139. SOKAK NO:1
PAFTA	
ADA	114
PARSEL	16

TOPLAM İNŞAAT ALANI	BÜTÜN ALAN
1. NOORUM KAT	276.50 m <sup>2</sup>
ZEMİN KAT	279.50 m <sup>2</sup>
1. NORMAL KAT	301.00 m <sup>2</sup>
2. NORMAL KAT	301.00 m <sup>2</sup>
3. NORMAL KAT	301.00 m <sup>2</sup>
4. NORMAL KAT	301.00 m <sup>2</sup>
5. NORMAL KAT	301.00 m <sup>2</sup>
TOPLAM	2057.00 m <sup>2</sup>

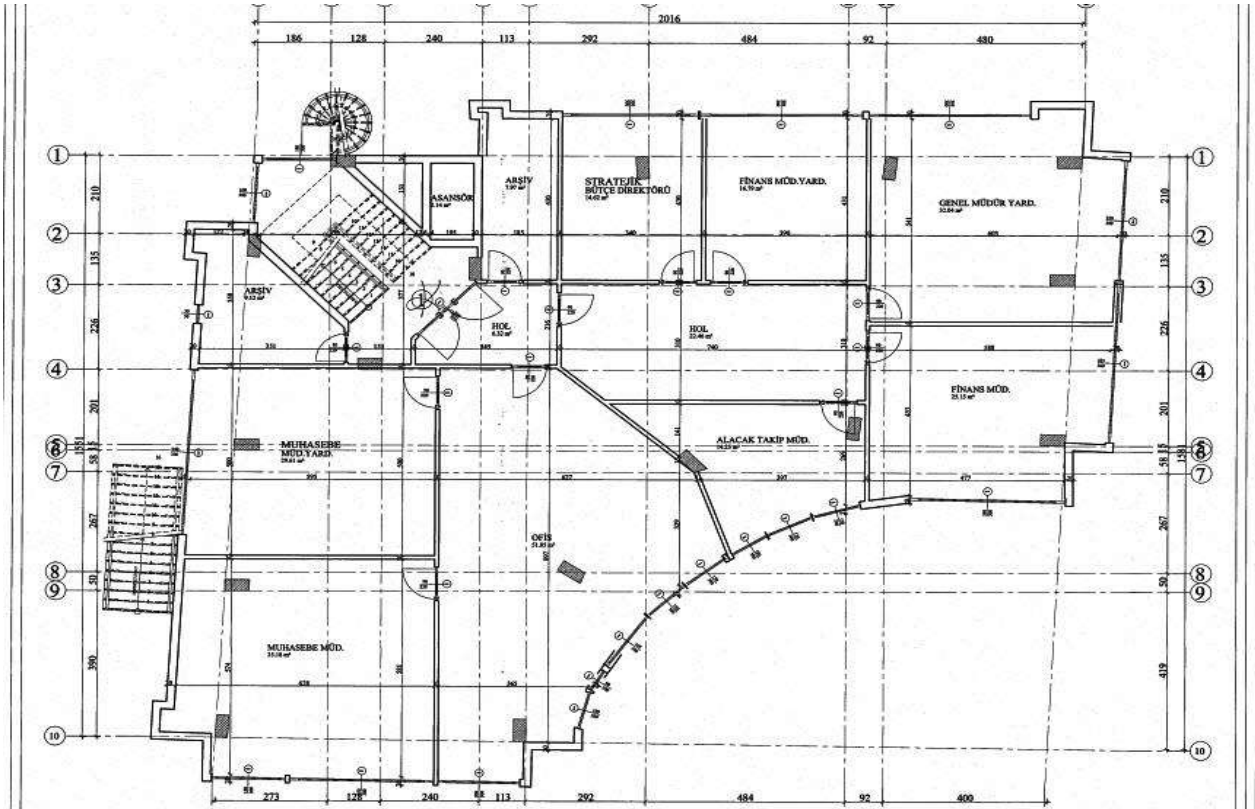
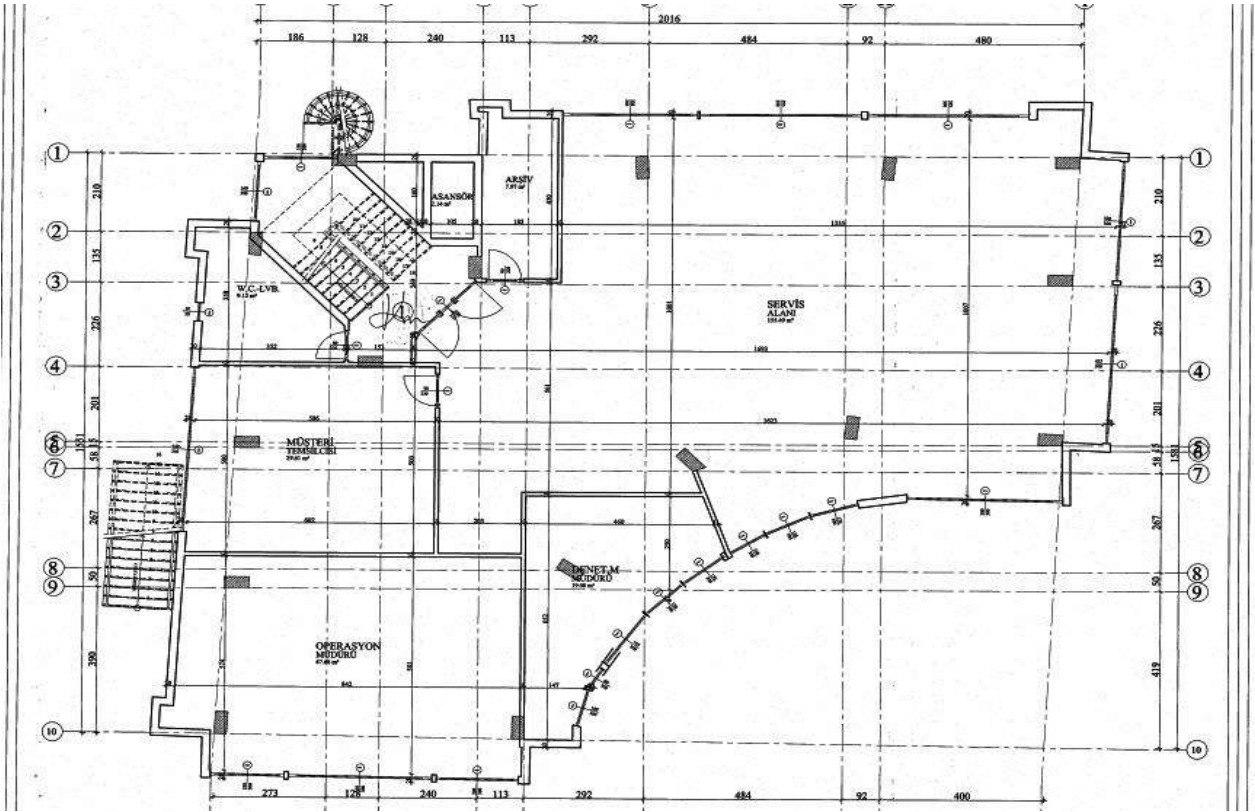
Bu proje ilgili yapı kayıt belgesine istinaden ilgili bağımsız bölüm için çizilmiştir.

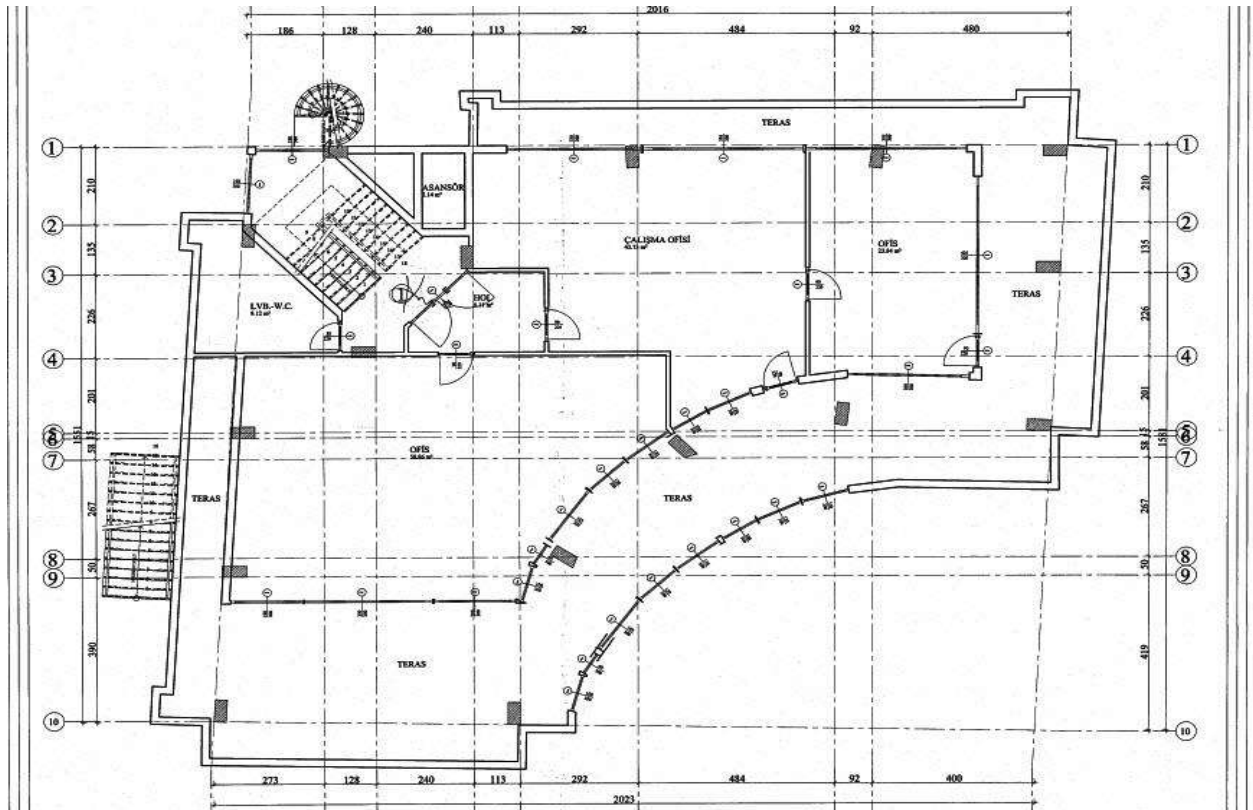
ESENYURT TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE  
Gönderen Sayı: 20/46 m<sup>2</sup>, 114 ada 16 parsel sayılı yarı: 3194 sayılı imar kararına göre 16. maddesi doğrultusunda kat mülkiyeti



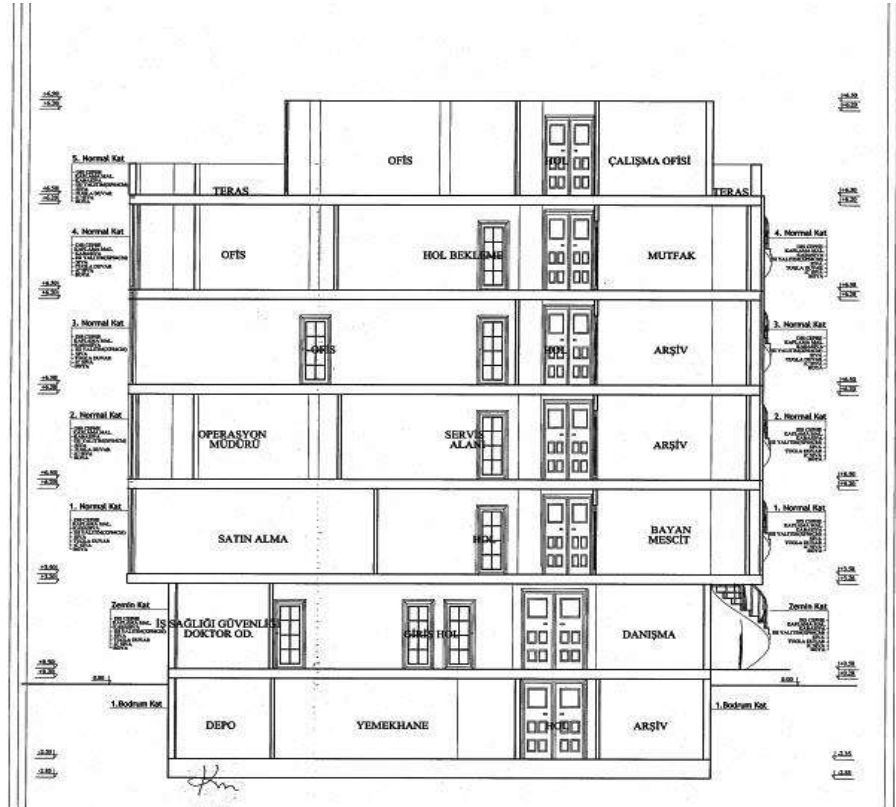
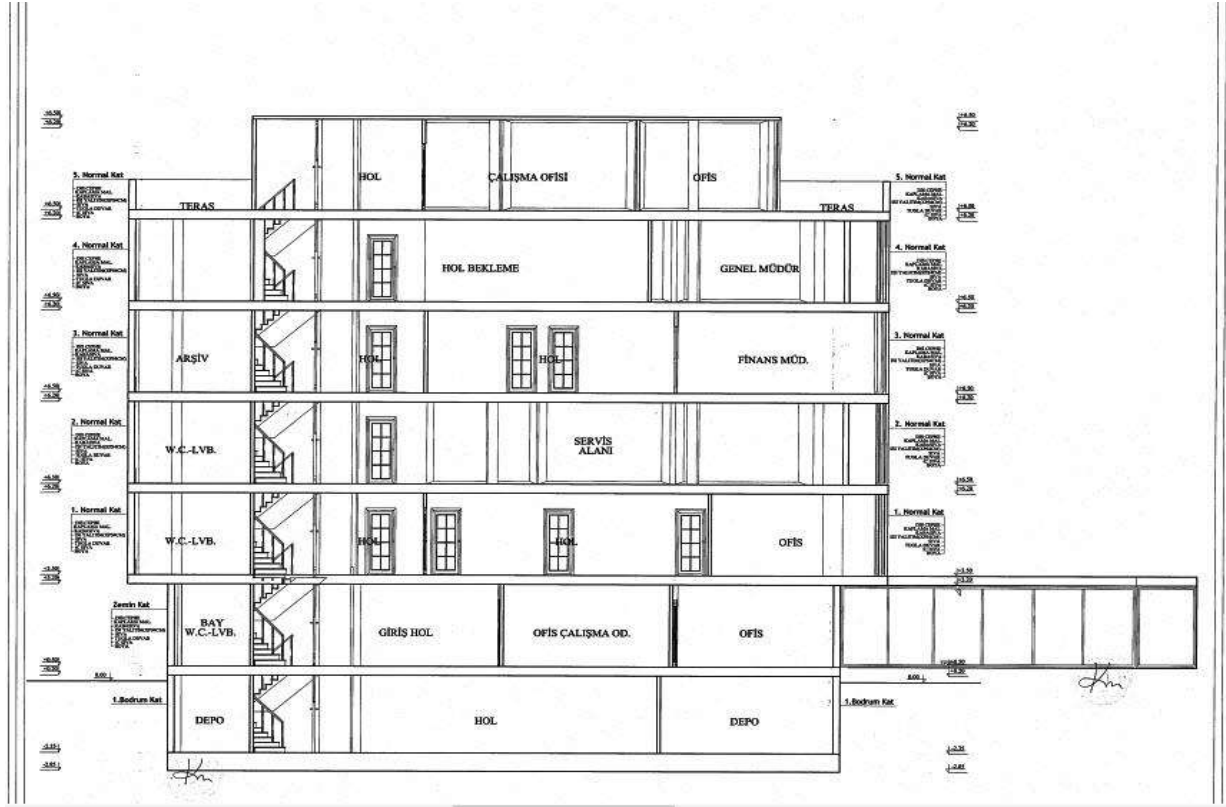


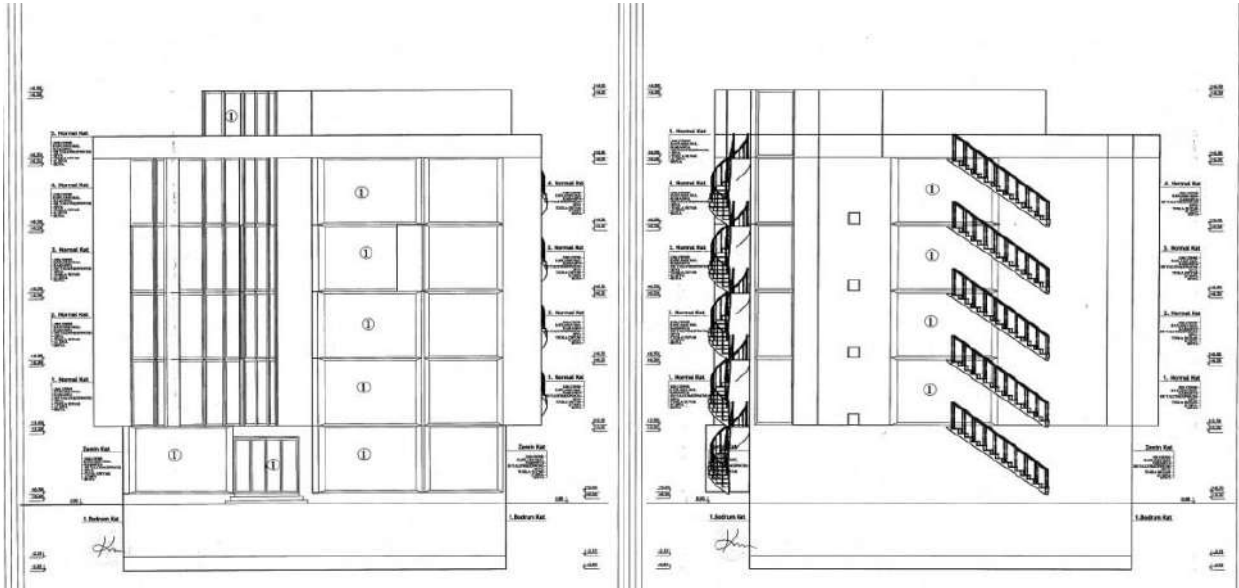
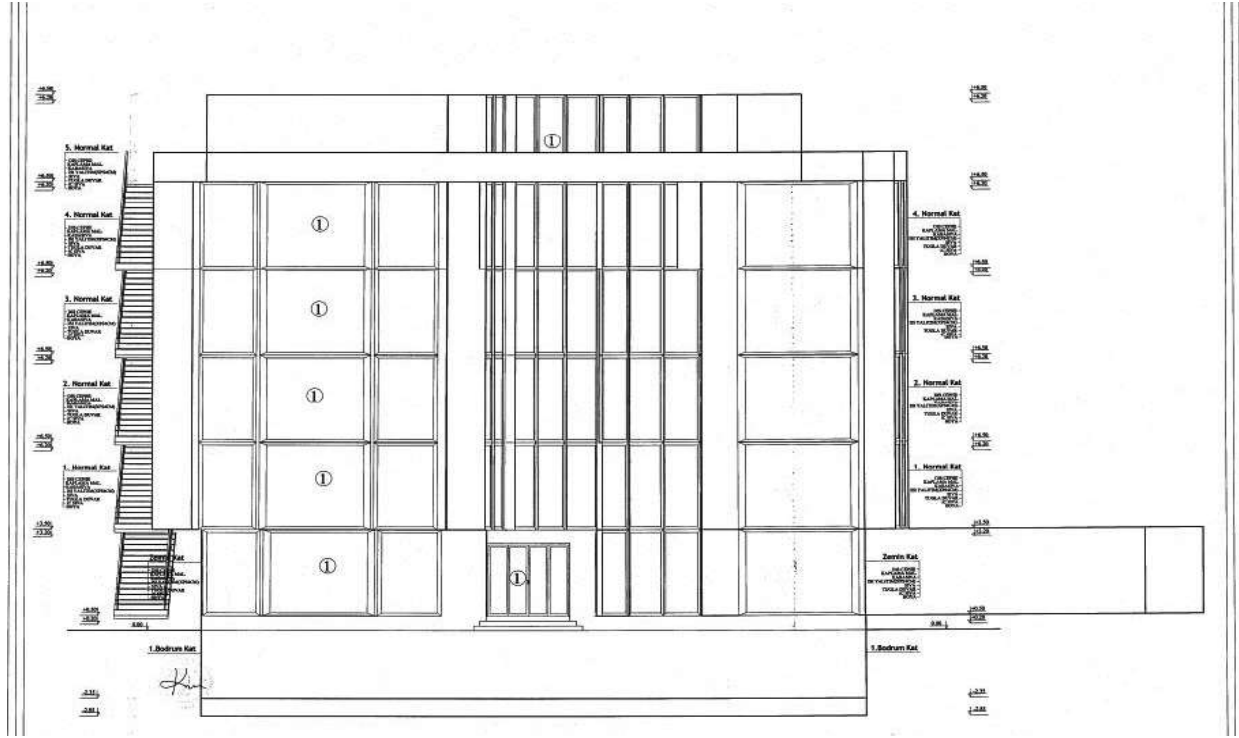




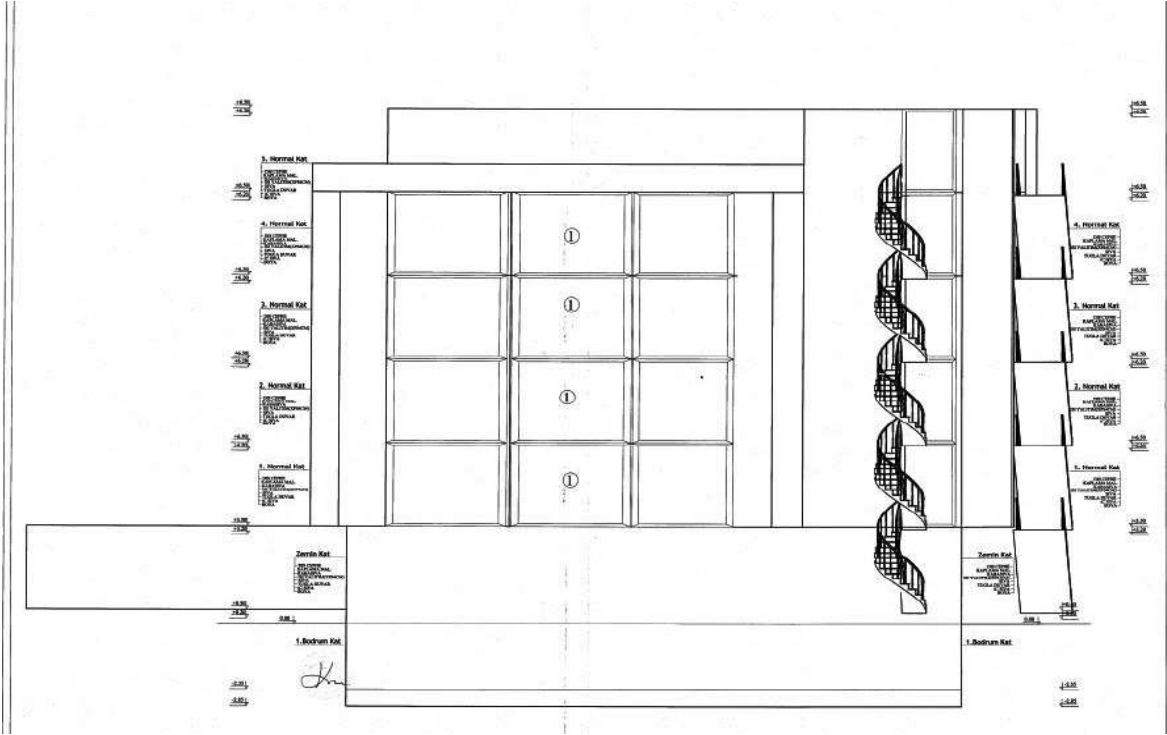














**T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**



CSB01000493568301

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : KD1P3384  
Başvuru Numarası : 4935683  
Önceki Belge No : 993EYL4R  
Önceki Başvuru Numarası : 938409  
Düzenleme Tarihi : 07.02.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:ESENYURT, Mahalle:ZAFER,  
Cadde/Sokak:139. SOKAK, Dış Kapı No:1,  
Ada:114, Parsel:16  
Toplam Yapı Alanı : 2057,00 m<sup>2</sup>  
Arsa Alanı : 797,86 m<sup>2</sup>  
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 938409 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).*

Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.



**YAPI RUHSATI**  
(BUILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDEBİLİR.

1. Ruhsat Veren Kurum <b>Esenyurt Belediyesi</b>	2. Ruhsat Tarihi <b>12.08.1997</b>	3. Ruhsat Numarası <b>97/121</b>
4. Ruhsat Veriliş Maksudı <b>Yeni Yapi</b>	5. Mahallesi <b>Saadetdere</b>	6. Pafta No <b>5</b>
7. Ada No <b>116</b>	8. Parsel No <b>10</b>	
9. İmar Durumu Tarihi <b>05.08.1997</b>	10. İmar Durumu Numarası <b>97/73</b>	11. Isınma Türü <b>Isıt.</b>
12. Yalıtım Türü <b>Sırt.</b>		
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum <b>B. Cebeci Toprak Satış M. D.</b>	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi <b>22.01.1997</b>	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası <b>9603</b>
YAPI SAHİBİNİN		
16. Adı Soyadı / Ünvanı <b>INTER ELEKTRİK ELEKTRİK M. E. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.</b>	20. Adı Soyadı / Ünvanı	21. Kurum Sicil Numarası
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi <b>B. Cebeci Vergi Dairesi</b>	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi <b>B. Cebeci Vergi Dairesi</b>
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası	24. Adresi <b>HASAN SAKET CAD. DEİRE SOK. NO: 8/3 B. CEBECİ / İST.</b>	
25. Yapının Her Bir Ünitesinin Kullanım Maksudı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz Ölçümü
28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı
31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m <sup>2</sup> sinin Maliyeti	33. Yapının Sınıfı
34. Yapının Grubu		
Dükkan	1	163 m <sup>2</sup>
Apartman	4	1150 m <sup>2</sup>
		7
Toplam		1313 m <sup>2</sup>
35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç) <b>11.332.210.000</b>	36. Ait Olduğu Yıl <b>1997</b>	37. Yapının Arsa Değeri <b>40200000</b>
38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil) <b>11.732.210.000</b>		
39. İskeletin Cinsi <b>B.A.B.</b>	40. İskeletin Dolgu Maddesi <b>Toprak</b>	41. Yığma Yapının Cinsi
RUHSAT EKI PROJELER		
42. Mimari Proje <b>14.07.1997</b>	49. Adı Soyadı <b>Melih Güner</b>	
43. Statik Proje <b>14.07.1997</b>	50. Adresi <b>HASAN SAKET CAD. DEİRE SOK. 8/3 B. CEBECİ / İST.</b>	
44. Tesisat Projeleri <b>03.06.1997</b>	51. Taahhüdü <b>B. Cebeci 12. Noter 14.07.1997 NO: 30119</b>	54. İmzası
45. Dolgu Toplamı <b>2038 m<sup>3</sup></b>	46. Kazı Toplamı	47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer	52. Kurum Sicil No <b>376</b>	53. Oda Sicil No <b>10876</b>
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER		
55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No
58. Tutarı (TL)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol- Kanal Harcı <b>05.05.1997 159968 679.333.631</b>		
Bina-İnşaat Harcı <b>17.07.1997 163519 29.776.000</b>		
Ceza		
Toplam	<b>709.109.631</b>	
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerinde göre işlemleri tamamlandıysa, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.		
BİLGİ ZİNCİRİ KİMLİK İMZASI <b>Rp. İM. TEKNİKER</b> <b>05.08.1997</b> <b>Hüseyin ÖZTÜRK</b> <b>Rp. Mimar</b>	62. Kontrol Eden Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası <b>Mimar Belgün ÇELİKZADE</b> <b>05.08.97</b> <b>BEDRİ ALTINMAK</b> <b>Başkan Yardımcısı</b>	63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür <b>Dr. GURBUZ ÇAPAN</b> <b>ESENYURT BELEDİYE BAŞKANI</b>





**T.C**  
**ESEN YURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**Plan ve Proje Müdürlüğü**

Sayı : 58023703/ **400-3267**  
Konu : 114 ada 16 parsel imar durumu

**01.01/2021**

TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK A.Ş.  
Zafer Mah. 139. Sokak No:1  
Esenyurt/İSTANBUL

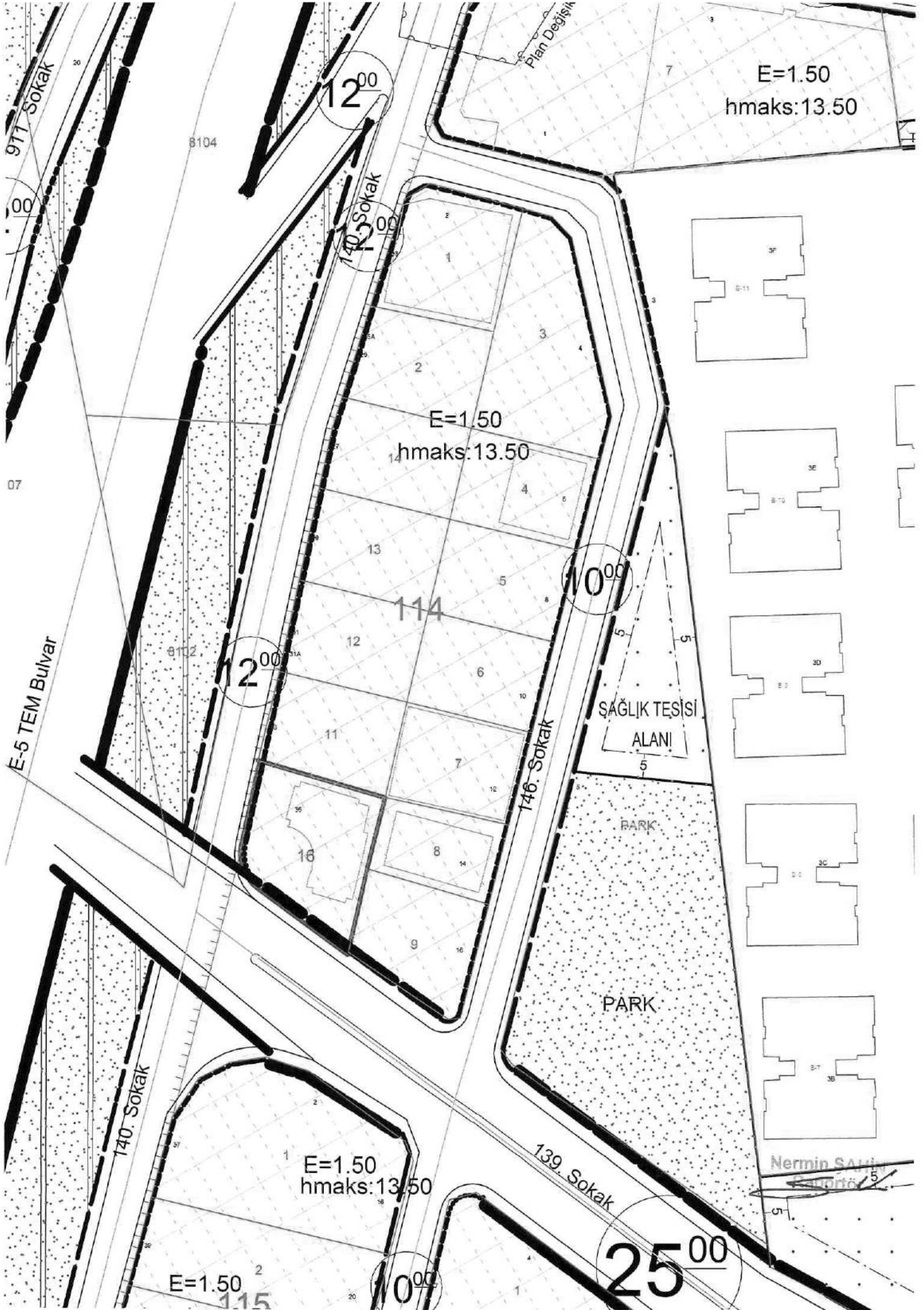
İlgi : 21.01.2021 tarih ve 331/3660 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize istinaden yapılan inceleme sonucu, Esenyurt İlçesi, Zafer Mahallesi, 114 ada, 16 parsel, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.07.2013 tarih ve 1525 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt Tem Güneyi 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda emsal:1.50, hmaks:13.50, konut dışı kentsel çalışma alanında kalmaktadır. Ayrıca parsel karayolu koruma kuşağından etkilenmekte olup, ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamamaktadır.

Söz konusu parsel için plan krokisi yazımız ekinde sunulmuş olup, bilgilerinize rica ederim.

Belgin OFLAZOĞLU ORKUNOĞLU  
Başkan a.  
Başkan Yardımcısı

Ek: 1/1000 Ölçekli Plan Krokisi





#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114/8
Taşınmaz Kimlik No:	19571741	AT Yüzölçüm(m2):	448.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇİFTLİK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	97/9466	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
484060534	(SN:7829127) TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	448.00	448.00	Satış 14-05-2019 29673	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DCDTG1K3bm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





BİLGİ AMAÇLIDIR



#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	114/16
Taşınmaz Kimlik No:	77920812	AT Yüzölçüm(m2):	797.86
İl/İlçe:	İSTANBUL/ESENYURT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Esenyurt	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ESENYURT Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇİFTLİK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	515/51128	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	7 KATLI BETONARME BİNA OFİS,İŞYERİ VE ARSASI

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16.Maddesi kapsamında tescil edilmiştir.-) Tarih: 07/02/2019 Sayı: KD1P3384( Şablon: Diğer)	(SN:6972025) ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI VKN:	Esenyurt - 15-03-2019 09:07 - 15806	-
Beyan	Diğer (Konusu: 114 ADA 16 PARSELDE 0,28 METREKARE YOLA TECAVÜZLÜDÜR. ) Tarih: 27/02/2019 Sayı: 2019/777( Şablon: Diğer)	(SN:8125781) BÜYÜKÇEKMECE	Esenyurt - 15-03-2019 09:07 -	-

		KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1111111111	15806	
Beyan	Diğer (Konusu: 492 sayılı harçlar kanunu gereği cins değişikliği harcı tahsil edilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	(SN:8164620) BÜYÜKÇEKMECE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1940063372	Esenyurt - 11-03-2019 14:45 - 14655	-

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
337305410	(SN:7829127) TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	797.86	797.86	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 07-04-2016 23151	-

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

## İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970, (SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970	Hayır	8750000.00 TL	yıllık % 26 değişken	1/0	F.B.K.	Esenyurt - 02-11-2010 14:36 - 29566
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Esenyurt - ESENYURT Köyü - (Aktif) - 114 Ada - 16 Parsel	1/1	(SN:7829127) TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ V	8750000.00 TL	Esenyurt - 02-11-2010 14:36 - 29566	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) -oXNpVsSEa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



İli	İSTANBUL	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf				
İlçesi	ESENYURT							
Mahallesi								
Köyü	ESENYURT							
Sokağı								
Mevkii	ÇİFTLİK							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
1.500.000,00 5			114	8	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					448,00 m2			
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA						
	Planındadır	Planındadır						
	Sınırı	Zemin Sistem No : 19571741 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
	Edinme Sebebi	Tamamı ERDOĞAN SÜRÜCÜ : AKİF OĞLU adına kayıtlı iken TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.						
	Sahibi	TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
		29673	97	9466		14/05/2019		
Cilt No.							Cilt No.	
Sahife No.		 Görülen Şahıttır. Yetkili Müddet Yardımcısı					Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
NOT : * Mülkiyetin gayri ayrı haklar ile parçalar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Teflikat Kanunu Hükmüleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								



İli	İSTANBUL	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fotoğraf				
İlçesi	ESENYURT							
Mahallesi								
Köyü	ESENYURT							
Sokağı								
Mevkii	ÇİFTLİK							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00			114	16	ha	m <sup>2</sup> dm <sup>2</sup>		
		797,86 m2						
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	7 KATLI BETONARME BİNA OFİS,İŞYERİ VE ARSASI						
	Planındadır							
	Sınırı	Zemin Sistem No : 77920812 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.						
	Edinme Sebebi	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Yapısızken Yapılı Hale Gelme işleminden.						
	Sahibi	TUREKS TURİZM TAŞIMACILIK ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		15806	515	51128		15/03/2019		Cilt No.
Sahife No.		 Besten Çıktır. Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile senhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								





Tarih : 04.03.2016

No : 405453

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Şerife Seda YÜCEL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1865

**Sayın Şerife Seda YÜCEL**

(T.C. Kimlik No: 41494155722 - Lisans No: 405453 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

# TSPAKB

## TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkay ARIKAN*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*K. Atilla KÖKSAL*

K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2671

**Sayın Eren KURT**

(T.C. Kimlik No: 16357600794 - Lisans No: 402003 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan