



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL
ESEN YURT-KAPADIK KÖYÜ

2013_300_34
"7 ADET DUBLEKS KONUT"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,.....	13
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	14
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	16
5.2.3.	DEĞERLEMESİ YAPILAN KONUTLARIN İNŞAATI ÖNCEDEN TAMAMLANMIŞ OLUP, ANKASTRELİ VE BEYAZ EŞYALI OLARAK TESLİM EDİLMEKTEDİR.	16
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ.....	16
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	17
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	17
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	17
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	18
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	18
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	18
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	19
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	19
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	20
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	20
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	20
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	21
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	21
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	21
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	22
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	22
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	24
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.6.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	24
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	25
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	25
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	25
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	25
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	26
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	26
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	26
8.	SONUÇ	27
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	27
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	27
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	27
8.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	27
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ.....	28

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 – LİSANSLAR

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: 7 ADET DUBLEKS KONUT
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Köyü, 383 ada 2 parsel sayılı 62.966,78 m ² alanlı arsa üzerinde geliştirilmiş olan Akkoza Kozasehir Projesi'nde B blokta yer alan 54, 55; C blokta yer alan 52, 53; C-1 blokta yer alan 51; H blok 2. girişte yer alan 88 ve 89 nolu 'dubleks konut' vasıflı bağımsız bölümler. Akkoza Kozasehir Projesi içerisinde yer alan 7 adet konutun AKİŞ GYO A.Ş.'ne ait ¼ hissesi için değer tespiti yapılmıştır. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu parsel 12.11.2010 tescil tarihli Esenyurt 2. Etap 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında" " Ticaret+Konut Alanı " nda kalmaktadır. Taks=0.40, Emsal=2.50 yapılanma şartlarına sahiptir. Plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: Gelir Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değerleme konusu 7 adet konutun AKİŞ GYO A.Ş.'ne ait ¼ hissesinin değeri, KDV Hariç toplam; 1.126.746-TL (Birmilyonyüzyirmialtıbinedyüz kırkaltı -Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.
TESPİT EDİLEN DEĞER	

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 30.12.2013
RAPORUN NUMARASI	: 2013_300_34
DEĞERLEME TARİHİ	: 04.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 13.11.2013
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2013_300_31...35
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.08.2007 tarih ve 26601 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:53 Tebliğinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 2 Parsel Sayılı 62.966,78 m ² alanlı arsa üzerinde bulunan Akkoza Koztaşehir Projesi'nde yer alan 7 adet konutun AKİŞ GYO A.Ş.'ne ait ¼ hissesinin güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Mustafa NURAL SPK Lisans No: 400604 Genel Müdür Yardımcısı-Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Daha önce şirketimizce, 05.09.2011/2011_300_03_05, 22.05.2012/2012_300_03_05 tarih ve numaralı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- ŞİRKETİN UNVANI** : VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sk. No:4,
Tepeüstü/ÜMRANİYE/İSTANBUL
- MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** : AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
- MÜŞTERİ ADRESİ** : Miralay Şefikbey Sk. No:11, K:4, PK:34437,
Gümüşsuyu/İSTANBUL
- MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR** : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 2 Parsel Sayılı 62.966,78 m² alanlı arsa üzerinde bulunan Akkoza Kozaşehir Projesi'ndeki 7 adet konutun AKİŞ GYO A.Ş.'ne ait ¼ hissesinin güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfusedir. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfusedir. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.
- 2012 sayım sonuçları itibariyle 75.627.384 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.854.740 kişi ile %18,3 olarak saptanmıştır. 2012 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %1,7 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.710.512 (% 98,96) kent nüfusu, 144.228 da (% 1,04) kırsal nüfusedir. 2012 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 749.024 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.260 kişi ile Şile olmuştur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp,



Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

ESENYURT İLÇESİ

Esenyurt, İstanbul'un Büyükçekmece ilçesinin semtlerinden biriyken, 2008 yılında Kıraç beldesi ile birleştirilerek ilçe olmuştur. Namık Kemal Mahallesi, Atatürk Mahallesi, İstiklal Mahallesi, Çakmaklı Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçesme Mahallesi, Pınar Mahallesi, Sanayi Mahallesi, Esenkent Mahallesi, Güzelyurt Mahallesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ardıçlıevler Mahallesi, Yenikent Mahallesi, Yeşilkent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere yirmi mahalleden oluşmaktadır.

İlçede 13 sağlık ocağı, 1 devlet hastanesi, 1 kızılaiy hastanesi ve 1.000.000 m² şehir parkı bulunmaktadır. İlçede güvenlik 1 Haziran 2009 itibariyle polis teşkilatına geçmiştir. Emniyet Müdürlüğü binası hazırlanmıştır. Esenyurt ilçesinin yüzölçümü 2.770 hektardır ve 1989 yılında belediye olma niteliği kazanmıştır.

Esenyurt yerleşim yeri bütünü, Marmara bölgesinin Trakya alt bölgesinde, İstanbul Metropolitan alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Bu bölgenin doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında Büyükçekmece, kuzeyinde Hoşdere köyü ve TEM Karayolu, güneyinde Firuzköy ve E-5 Karayolu bulunmaktadır. İlçe nüfusu 450.000 olarak belirlenmiştir. Esenyurtun 2011 yılı adrese dayalı sayımına göre nüfusu toplam 500.027 kişi olup bunların 256.793 ü erkek, 243.234 ü ise kadın olarak tespit edilmiştir.

4.2.MEVcut EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülememiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22/05/2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları,

piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelere iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzesel Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Dolan (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir. İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünümüne rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açıkta oluşan düzelme ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

2. Kamu Maliyesi

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH'ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

3. Ödemeler Dengesi

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir.

Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

4. İstihdam

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır. TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER-ORTA VADELİ PROGRAM

GÖSTERGELER	2012	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
BÜYÜME					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi ⁽³⁾	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim ⁽³⁾	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı ⁽³⁾	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt içi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt içi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt içi Talep ⁽³⁾	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
İSTİHDAM					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
DIŞ TİCARET					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) ⁽⁴⁾	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
ENFLASYON					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

- (1) Gerçekleşme Tahmini
(2) Program
(3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.
(4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "BA1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "BAA3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10.7, yüzölçümü %4.2, değeri %7.5, daire sayısı %7.7 oranında arttı.

2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77.965.903 m² iken; bunun 45.767.548 m²'si (%58,7) konut, 19.595.468 m²'si (%25,1) konut dışı ve 12.602.887 m²'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI					
OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m ²)	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2-B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TUSİAD, TCMB, IMF, OECDGMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

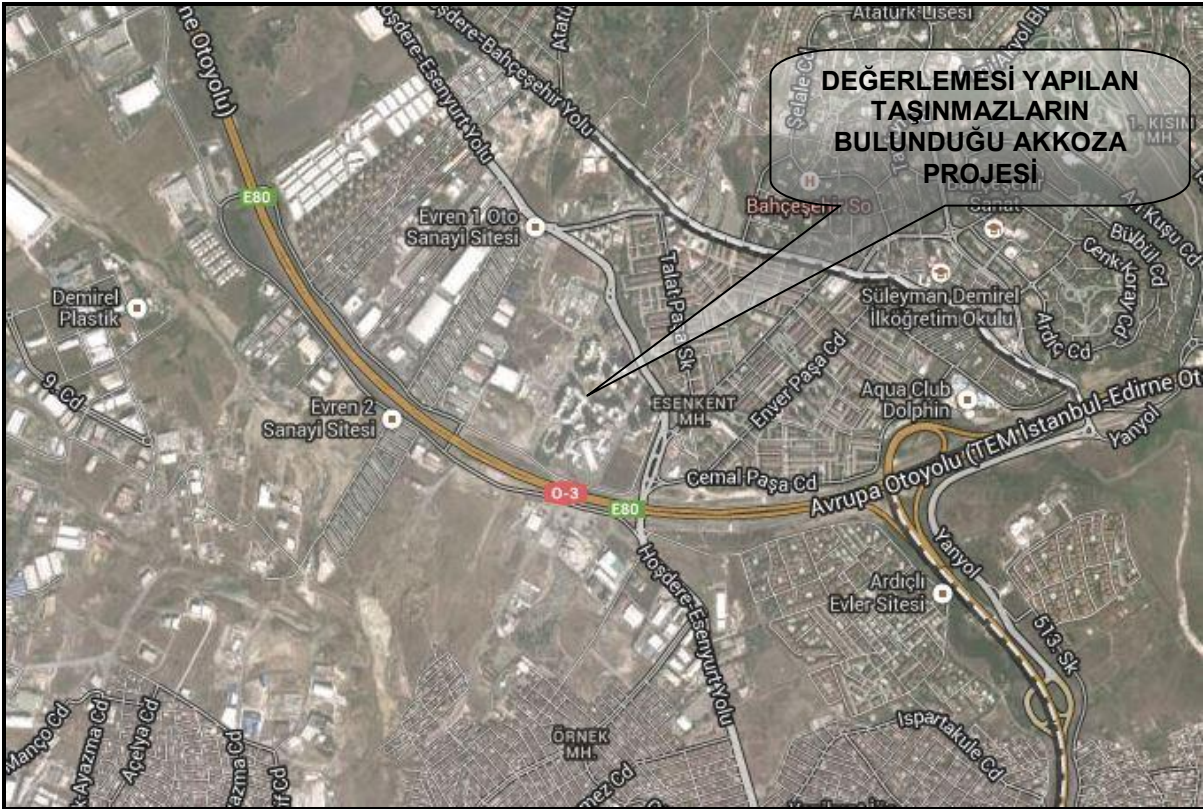
Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Akkoza Kozlaşehir Projesi, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Sanayi Mahallesi içerisinde, Hoşdere Esenyurt Yolu ile TEM Otoyolu arasında kalan alanda yer almaktadır. Taşınmazların güneyinde TEM Otoyolu, Akbatı AVM ve Rezidans Projesi, kuzeyinde Bahçeşehir Mobilya Çarşısı ve Parkcity Sitesi, batı tarafında Kiptaş Esenyurt 3. Etap Sitesi, Evren 1 Oto Sanayi Sitesi, ufak çapta işyerleri ve üretim tesisleri, doğu tarafında ise Esenkent bölgesi içerisinde yer alan konut amaçlı siteler yer almaktadır. Taşınmazın doğu bölgesinde yer alan sitelerden bazıları; Erguvan Evleri, Kamelya Evleri, Orkide Evleri, Menekşe Evleri, Parkway AVM, Sarmaşık Evleri, Regnum Elitkent Sitesi, Defne Evleri'dir.

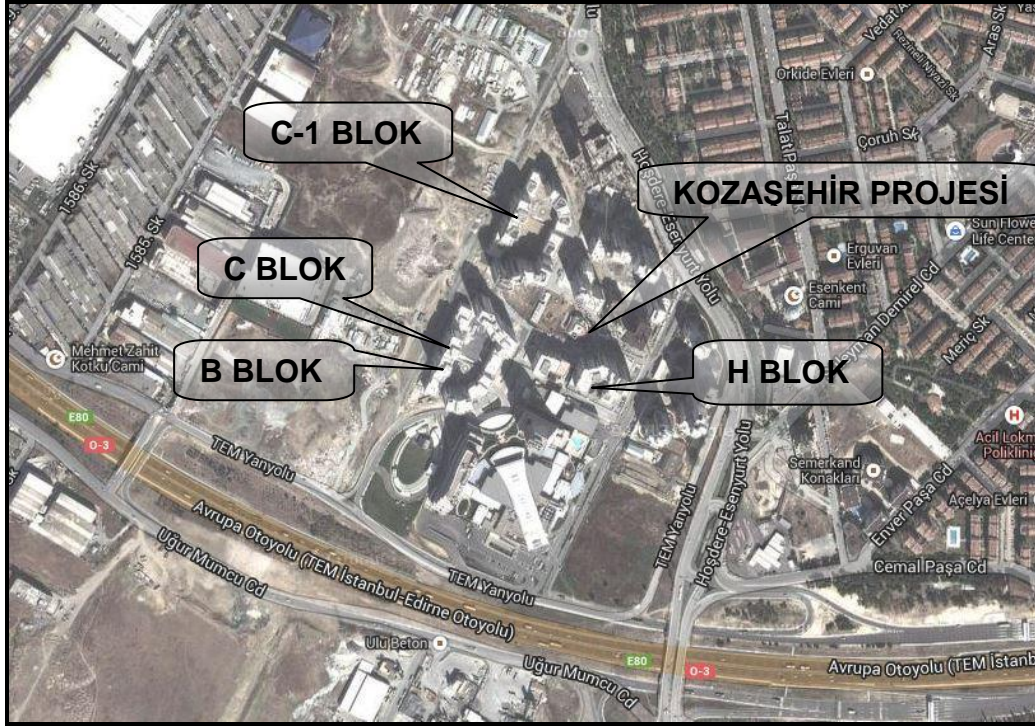
Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 383 ada 2 sayılı parsel yaklaşık birleşik 3 dikdörtgen şeklinde, TEM Otoyolu ve Hoşdere-Esenyurt Yolu arasında kalmaktadır. Taşınmaza halihazırda toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır.

Taşınmazlara ulaşabilmek için TEM Otoyolu Bahçeşehir-Esenkent sapağından sapmak sureti ile ulaşılan Esenkent-Bahçeşehir yolunu takiben takribi 1100 metre sonra sol tarafta bulunan Süleyman Demirel Caddesine sapılarak takribi 1000 metre sonra değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu projeye ulaşabilmektedir.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

TEM Otoyolu Bağlantısı	2.100 m	Esenkent Merkez	1.800 m
Akkoza Projesi	200 m	Esenyurt Merkez	6.500 m
E-5 Karayolu	11.000 m	Parkway AVM	2.100 m





5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Köyü, 383 ada 2 parselde kayıtlı B blokta yer alan 54, 55; C blokta yer alan 52, 53; C-1 blokta yer alan 51; H blok 2. girişte yer alan 88 ve 89 nolu 'dubleks konut' vasıflı bağımsız bölümlerdir.
- Söz konusu taşınmazların bulunduğu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayı ile onayladığı Esenyurt 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Taks=0.40, Emsal=2.50 yapılaşma koşulları ile 'Ticaret+Konut' alanında kalmaktadır. Botaş boru hattı ve yol alanından etkilenmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde altlarında dükkanları bulunan A, A1, B, B1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, G1, H ve I blokları olarak adlandırılan 16 adet konut bloğu ile Satış Ofisi'nin yer aldığı İşyeri Bloğundan oluşan Akkoza Kozasehir Projesi yer almaktadır.
- Projenin tamamında 1324 adet konut ve 64 adet dükkan bulunmaktadır. Toplam bağımsız bölüm adedi 1388 olup, toplam inşaat alanı ruhsata ve iskan belgelerine göre 249.162 m²'dir. Bağımsız bölüm yapısı belediyedeki onaylı projesinde belirtilmiş olup, tapuda da 13.08.2008 tarihinde kat irtifakı olarak tescil edilmiştir.
- Proje dahilindeki konutların bir kısmı satılmış olmakla birlikte, değerlendirilmesi yapılan taşınmazlar; ¼ hisseleri Akis Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın mülkiyetinde bulunan 7 adet dubleks konuttur.
- Mevcutta bu 7 adet dubleks konuttan B, C ve C-1 blokta yer alanlar, iki ayrı daireye bölünmüş olup, aralarında bağlantı bulunmamaktadır. Ancak tapuda bölünmüş konutların bağımsız bölüm ayrımları henüz yapılmamıştır.
- Proje dahilindeki konutların içleri dekorasyonlu, ankastre ve beyaz eşyalı olarak teslim edilmektedir.
- Projenin büyük kısmının inşaatı tamamlanmış olup, yaklaşık bir yıldır oturma başlamıştır.
- Esenyurt Belediye arşivinde yapılan incelemede 20.06.2013 tarihinde H blok için alınmış yapı kullanma izin belgesi (iskan) görülmüş olup; B, C ve C-1 bloklar için ise 07.07.2011 tarihinde alınmış tadilat yapı ruhsatı görülmüştür.
- Projenin kat irtifakı 13.08.2008 tarihinde kurulmuş olup, H blok iskan belgesi olarak 12.07.2013 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel eğimli bir topografya üzerinde yer almaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan:

B blok:

- 3 Bodrum Kat, Zemin Kat ve 13 Normal Kattan meydana gelmektedir.
- **Tamamı konut olmak üzere toplam 61 bağımsız bölümden oluşmaktadır.**

C blok:

- 3 Bodrum Kat, Zemin Kat ve 13 Normal Kattan meydana gelmektedir.
- **Tamamı konut olmak üzere toplam 56 bağımsız bölümden oluşmaktadır.**

C-1 blok:

- 2 Bodrum Kat, Zemin Kat ve 17 Normal Kattan meydana gelmekte ve 3 girişi bulunmaktadır.
- **Tamamı konut olmak üzere toplam 64 bağımsız bölümden oluşmaktadır.**

H blok:

- 2 Bodrum Kat, Zemin Kat ve 17 Normal Kattan meydana gelmekte ve 3 girişi bulunmaktadır.
- **219 adet konut ve 15 adet dükkan olmak üzere toplam 234 bağımsız bölümden oluşmaktadır.**

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	5A
Yapının Yaşı	:	H bloğun 20.06.2013 tarihli iskan belgesi; B, C ve C-1 blokların 07.07.2011 tarihli tadilat yapı ruhsatları bulunmaktadır.
Kat Adedi	:	3 zemin altı + 14 zemin üstü =17 kat, B,C,C-1 blok 2 zemin altı + 18 zemin üstü= 20 kat, H blok
Dış Cephe	:	Dış cephe boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	1.916 m ² (7 bağımsız bölüm için brüt alanlar toplamı)
Güvenlik	:	Konut bölümlerinde özel güvenlik vardır.
Klima	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan konutların inşaatı önceden tamamlanmış olup, ankastreli ve beyaz eşyalı olarak teslim edilmektedir.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu B, C ve C-1 blokların inşaatları tamamlanmış olup, henüz iskan almamıştır. H blok inşaatı ise 20.06.2013 iskan tarihli olarak tamamlanmıştır. Site teknik donanım açısından güncel imkanlar sunulmaktadır.

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ESENYURT
MAHALLESİ	: ---
KÖYÜ	: KAPADIK
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PAFTASINDA
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 383
PARSEL NO	: 2
YÜZÖLÇÜMÜ	: 62.966,78 m ²
NİTELİĞİ	: ONBİR VE YİRMİ KATLI İKİ BLOK BETONARME BİNA VE ARSASI TAMAM, ONDÖRT BLOK NATAMAM
YEVMIYE NO	: 15336-43390
CİLT NO	: Bağımsız bölüm listesi oluşturulmuştur. Ek 2,
SAHİFE NO	: Bağımsız bölüm listesi oluşturulmuştur. Ek 2
EDİNİM TARİHİ	: B blok 54-55, C blok 52-53 ve C-1 blok 51 nolu bağımsız bölümler 13.08.2008 tarihinde kat irtifakı kurulması işleminden edinilmişlerdir. H blok 2. giriş 88 ve 89 nolu bağımsız bölümler 29.08.2013 tarihinde, bağımsız bölümlerin ayrılması işleminden edinilmiş olup, 12.07.2013 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiştir.
MALİK	: AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ - 1/4 HİSSE, GÜR-AY İNŞAAT VE TAAHHÜT LİMİTED ŞİRKETİ - 3/40 HİSSE, GARANTİ-KOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - 27/40 HİSSE, (Ek 2'deki tabloda belirtilen 7 adet bağımsız bölümün)
TAPU CİNSİ	: Kat irtifakı, Kat mülkiyeti

- Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin kat irtifakı, 13.08.2008 tarihinde kurulmuş olup, H blok 20.06.2013 tarihinde iskan olarak 12.07.2013 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar, 4 adet blok içerisinde (B, C, C-1 ve H Bloklar) toplam 7 adet dubleks konuttan oluşmakta olup, kat irtifakına göre oluşmuş bağımsız bölüm listesi ve tapu kayıt bilgileri ekte, **EK 2** de verilmiştir. Tabloda verilen bağımsız bölümlerin tamamında mülk sahibi AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş. (1/4 HİSSE), GÜR-AY İNŞAAT VE TAAHHÜT LTD. ŞTİ. (3/40 HİSSE) ve GARANTİ-KOZA İNŞAAT SAN. VE TİC. A.Ş.'dir.

- B blok'ta AKİŞ GYO A.Ş.'ne (1/4 HİSSE) ait toplam 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu blokta yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin arsa payı toplamı 234/50000 olarak hesaplanmıştır.
- C blok'ta AKİŞ GYO A.Ş.'ne (1/4 HİSSE) ait toplam 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu blokta yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin arsa payı toplamı 234/50000 olarak hesaplanmıştır.

- C-1 blok'ta AKİŞ GYO A.Ş.'ne (1/4 HİSSE) ait toplam 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu blokta yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin arsa payı toplamı 114/50000 olarak hesaplanmıştır.
- H blok'ta AKİŞ GYO A.Ş.'ne (1/4 HİSSE) ait toplam 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu blokta yer alan değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin arsa payı toplamı 115/50000 olarak hesaplanmıştır.

Bağımsız bölüm listeleri **EK 2'**de yer almaktadır.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMAR

383 Ada 3 Parsel

Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğünden, 27.11.2013 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgisine göre;

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

B, C, C-1 VE H BLOKTA YER ALAN 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

B, C, C-1 VE H BLOKTA YER ALAN 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

B, C, C-1 VE H BLOKTA YER ALAN 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

B, C, C-1 VE H BLOKTA YER ALAN 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

B, C, C-1 VE H BLOKTA YER ALAN 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE

08.08.2008 YÖNETİM PLANI, 13.08.2008 tarih ve 15336 yevmiye ile

H BLOKTA YER ALAN 2 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE

KAT MÜLKİYETİNE ÇEVİRİLMİŞTİR, 12.07.2013 tarih ve 36745 yevmiye

(BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN EKLENTİLERİ EK 2 DE VERİLMEKTEDİR.)

*Tapu Dairesinde yapılan inceleme sonrasında; taşınmazların devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR DURUMU, PLAN NOTU VE BUNA GÖRE YAPILABİLECEK FONKSİYON VE YAPILAŞMA BİLGİSİ, PLAN ADI VE ONAY TARİHİ DE VERİLMELİDİR.

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu 383 ada 3 sayılı parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayılı onayladığı Esenyurt 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Taks=0.40, Emsal=2.50 yapılaşma koşulları ile Ticaret+Konut alanında kalmaktadır. Botaş boru hattı ve yol alanından etkilenmektedir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazların imar dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu B, C, C-1 ve H Bloklara ait;

- Bila tarih ve 2011/14419 sayılı Mimari Projesi,
- Tüm blokların 07.07.2011 tarih ve 2011/14419 sayılı ayrı Tadilat Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmüştür. Ana gayrimenkullerin ilk ruhsatı 2007/6690 sayı ile 18.07.2007 tarihinde alınmış olup, son tarihli (07.07.2011) ruhsatlarına göre bilgileri aşağıdaki gibidir.

Açıklama	Bağımsız Bölüm Adedi	Yüzölçümü (m ²)	Açıklama	Bağımsız Bölüm Adedi	Yüzölçümü (m ²)
B BLOK			C BLOK		
Apartman Binası	61	7.218,49	Apartman Binası	56	6.922,93
Ortak Alan		1.917,51	Ortak Alan		1.917,07
Toplam		9.136,00	Toplam		8.840,00
H BLOK			C-1 BLOK		
Apartman Binası	219	22.479,97	Apartman Binası	64	6.922,93
Dükkan	15	2.819,63	Ortak Alan		1.917,07
Trafo Merkezleri	1	200,00	Toplam		63.196,00
Ortak Alan		37.696,40			
Toplam		63.196,00			

Taşınmazlar 5A yapı sınıfı ve zemin üstünde B, C ve C-1 blok 14 kat ve H blok 18 katlı; zemin altında ise B, C ve C-1 blok 3 kat, H blokta ise 2 olarak kaydedilmiştir.

H bloğun Yapı Kullanma İzin belgesi alınmış olup, ekler bölümünde EK 3 de doküman ve belgelerde yer almaktadır.

- H blok için 20.06.2013 tarih ve 2013/7339 belge numarası ile yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Yapı kullanma izin belgesi, H blok, 194 adet konut ve 12 dükkan için 25.299,60 m², ortak alan için 37.896,40 m² için verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların mimari proje alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Blok No	B.B. No	Toplam Konut Alanı (Net m ²)	Toplam Konut Alanı (Brüt m ²)	Daire Tipi
B	54	304,05	349,78	5+2
B	55	248,20	286,29	4,5+2
C	52	248,20	285,30	4,5+1
C	53	304,05	349,78	5+2
C-1	51	274,50	316,54	5+2
H	88	107,99	132,22	2+1
H	89	165,82	196,51	3+1
TOPLAM		1.652,81	1.916,42	

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir encümen kararına rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu AKKOZA KOZAŞEHİR PROJESİ'nin yapı denetimleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmaktadır. Yapı denetim firması:

Merkez Yapı Denetim Ltd. Şti.

Barbaros Bulvarı No: 74/3, -ATV, Sabah Karşısı- Barbaros Apt. Balmumcu,

34353, Beşiktaş, İstanbul, Türkiye

0 (212) 347 88 47

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu gayrimenkullerin, son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>Taşınmazların son üç yıldaki mülkiyetine ilişkin değişiklikler aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> 01.08.2008 tarihinde satış işleminden edinilmişlerdir. Mülk sahibi Garanti-Koza Gayrimenkul Geliştirme ve Tic. A.Ş. (9/20 Hisse), Gür-Ay İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. (3/40 Hisse), Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. (1/4 Hisse) ve Garanti-Koza İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (9/40 Hisse) olarak tescil edilmiştir. 13.08.2008 tarihinde, 15336 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuştur. Tüm bağımsız bölümlerin malikleri Gür-Ay İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. (3/40 Hisse), Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. (1/4 Hisse) ve Garanti-Koza İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (27/40 Hisse) olarak kayıtlıdır. H blokta 12.07.2013 tarihinde, kat mülkiyeti kurulmuş ve 29.08.2013 tarih ve 43390 yevmiye ile Gür-Ay İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. (3/40 Hisse), Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. (1/4 Hisse) ve Garanti-Koza İnşaat San. ve Tic. A.Ş. (27/40 Hisse) adına bağımsız bölümlerin ayrılması işleminden oluşturulmuştur.
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 29.11.2013 tarihli yazılı bilgiye göre rapor konusu taşınmaz 12.11.2010 tescil tarihli Esenyurt 2. Etap 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı"nda (T4) kalmaktadır. TAKS=0.40, KAKS=2.50 yapılanma şartlarına sahiptir. Plan notlarına göre uygulama yapılacaktır. Botaş Boru hattından ve yol alanından etkilenmektedir.</p>

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamış olup, Akkoza Kozasşehir Projesi'nde yer alan 7 adet konutun değerlendirilmesi yapılmıştır.

EK 3- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSA KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Olumsuz herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- TEM Otoyoluna yakın bir konumda bulunmaları,
- Ulaşımı kolay bir bölge içerisinde olmaları,
- Bölgedeki tek alışveriş merkezinin yanında konumlu olmaları,
- Alışveriş merkezinin faaliyete geçmiş olması,
- Kat mülkiyetinin kurulmuş olması,
- Bitişik parsellerde ve bölgede site tarzında nitelikli projelerin bulunması

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; ruhsatı ve kısmen iskanlı olan ve kat mülkiyetine geçmiş, Akkoza Koztaşehir Projesi içerisinde B Bloкта yer alan 54 ve 55, C Bloкта yer alan 52 ve 53, C-1 Bloкта yer alan 51, H Bloкта 2. girişte yer alan 88 ve 89 nolu 'dubleks konut' nitelikli toplam 7 adet bağımsız bölümdür. Değer tespitinde, **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir yöntemi** kullanılmıştır.

İnşaat tamamlanmış ve kat irtifakı kurulmuş olduğundan, değer tespitinde Emsal karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Tapuda 1/4 HİSSEDE AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş. adına kayıtlı bulunan 7 adet bağımsız bölüm için piyasa ve emsal araştırması yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir yöntemi kullanılmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede, nitelikli konut projeleri gelişim göstermekte olup, bölgedeki donanımlı / markalı sitelerin en önemlilerinden birinde yer almaktadırlar.

Halihazırda, bölgedeki tek alışveriş merkezi bu projenin yanında yer almaktadır ve proje orta-üst gelir grubuna hitap etmektedir. Projenin satış ofisinin satış listeleri ve proje içerisinde yer alan satılık ve kiralık emsal konutlar ile ilgili yapılan piyasa bulguları aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

Akkoza Satış Ofisi:

BLOK NO	B.B. NO	KAT NO	ODA SAYISI	MEVCUT BLOK ADI DAİRE NO	BRÜT ALANI (m ²)	LİSTE FİYATI (TL)	PEŞİN SATIŞ FİYATI (TL) (-%15 İSK.)
B	54	12	2+1	AÇELYA 2 - 56	181,55	553.875	470.794
B	55	12	2+1	AÇELYA 2 - 57	158,31	484.785	412.067
B	55	12	1+1	AÇELYA 2 - 58	152,77	467.775	397.609
C	52	12	1+1	AÇELYA 3 - 52	152,77	467.670	397.520
C	53	12	1+1	AÇELYA 3 - 55	151,83	463.050	393.593
C	53	12	2+1	AÇELYA 3 - 56	113,14	345.030	293.276
C1	51	12	1+1	BEGONYA 3 - 60	139,00	425.460	361.641
H	88	16	2+1	ÇİĞDEM 2 - 102	156,49	511.455	434.737
H	89	16	2+1	ÇİĞDEM 2 - 105	166,55	559.650	475.703

*Tabloda her bir renk bir bağımsız bölümü göstermektedir. Rapor içerisinde bahsedildiği üzere bağımsız bölümler birden fazla daireye bölünmüş olup, bilgileri tabloda verilmiştir.

Satılık Emsaller:

- 1. Yedinci Cadde Danışmanlık – 0532 447 32 13:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Akkoza Kozlaşehir Projesinde yoğun olarak çalışan emlak ofisiyle yapılan görüşmede;
 - H blokta 16. katta yer alan 147 m² olarak pazarlanan 2+1 dubleks dairenin 363.000 TL (2.469,-TL/m²), 157 m² olarak pazarlanan çift balkonlu 2+1 dubleks dairenin 388.000 TL (2.471,-TL/m²), 166 m² olarak pazarlanan 2+1 teraslı dubleks dairenin 450.000 TL (2.711,-TL/m²),
 - C blokta 12. katta yer alan 151 m² olarak pazarlanan teraslı 1+1 dubleks dairenin 390.000 TL (2.583,-TL/m²) bedelle satılık olduğu ve pazarlık paylarının bulunduğu öğrenilmiştir.
- 2. Realty World Nova Gayrimenkul – 0212 669 57 00:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Kozlaşehir-Akbatı Rezidans Projelerinde hizmet veren emlak ofisi ile yapılan görüşmede, aynı site içerisinde 15. katta yer alan 530 m² olarak pazarlanan 5+2 dubleks dairenin 850.000 USD (3.272,-TL/m²) bedelle satılık olduğu belirtilmiştir. Emlak ofisi fiyatlarda pazarlık payı bulunduğunu beyan etmiştir.
- 3. Ünal Emlak – 0532 737 80 99:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Kozlaşehir Projesi'nde 18. katta yer alan 243 m² olarak pazarlanan 4+1 teraslı dubleks dairenin 615.000 TL (2.531,-TL/m²) bedelle satılık olduğu belirtilmiştir.
- 4. Realty World Ekip Gayrimenkul – 0532 654 86 88:** Emlak ofisi ile yapılan görüşmede, ellerinde 1 adet satılık dubleks daire bulunduğunu belirtmiş olup, 180 m² olarak pazarlanan 2+1 dubleks dairenin 360.000 TL (2.000,-TL/m²) bedelle satılık olduğu belirtilmiştir.

Kiralık Emsaller:

- 1. Umman Gayrimenkul – 0545 246 81 10:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Kozlaşehir Projesinde 17. katta yer alan 181 m² olarak pazarlanan 2+1 dubleks dairenin 1.150 TL (6,35-TL/m²/ay) bedelle yakın zamanda kiralık olduğu belirtilmiştir.
- 2. Realty World Hizmet Gayrimenkul – 0536 957 36 94:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede taşınmazların yan parselindeki aynı tip bloklarda 16. katta konumlu, 140 m² olarak pazarlanan 2+1 teraslı dubleks dairenin 1.400 TL (10,-TL/m²/ay), aynı tip bloklarda 12. katta yer alan 156 m² olarak pazarlanan 2+1 teraslı dubleks dairenin 1.300 TL (8,33,-TL/m²/ay) bedelle kiralandığı belirtilmiştir.
- 3. Fors Gayrimenkul – 0212 397 02 83:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Kozlaşehir Projesinde hizmet veren emlak ofisi ile yapılan görüşmede, 18. katta konumlu, 300 m² olarak pazarlanan geniş teraslı 3+1 dubleks dairenin 1.750 TL (5,83-TL/m²/ay) bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Değerlendirme:

Bölgede Akbatı AVM tarafından sağlanan alışveriş ve sosyal imkanlar sayesinde bölgenin değeri ve prestiji artmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazların AVM'nin yanında yer alması ve Kozlaşehir Projesi'nin yaklaşık 5.000 aileye konut imkanı sunması, değerlendirme konusu taşınmazların özellikli konutlar olması, ayrıca proje içerisindeki prestijli dükkanlar sayesinde alıcı potansiyellerinin yüksek olduğu düşünülmektedir. Projenin prestiji ve kalitesi sayesinde üst kesim gelir grubuna hitap etmekte ve bu nedenlerle satış bedelleri bölgedeki konut fiyatları ortalamasının üzerinde kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar ve projedeki diğer konutlar, brüt alanları üzerinden pazarlanmaktadır. Mevcutta projenin halihazırda inşaatının devam etmesi ve bölgede konut arzının yüksek olması, talebin dağılmasına sebep olmakla birlikte, projenin inşaatının tamamen sona ermesi, konutların satışlarının tamamlanması ve meydan bölgesindeki tüm dükkanların satış/kiralanmasına yakın, bölge piyasasının canlanacağı ve konut fiyatlarının da değerlerinin artacağı düşünülmektedir.

Emlak ofislerinden satış gören emsal konutlarda konumuna, alanına ve katına göre satış fiyatları 2.000-3.200 TL/m² bedel aralığında değişmekte olup, bölgede çok fazla satılık konut olmasına rağmen

değerleme konusu taşınmazların özellikli konutlar olması sebebiyle fiyatların normal dairelerden yüksek olacağı düşünülmektedir. Pazarlık payları değerlendirildiğinde m² fiyatları ortalama 2.350 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Aynı cephedeki konutların kira bedelleri 5,5-10 TL/m²/ay aralığında değişmekte olup, ortalama kira bedeli yaklaşık 7,2 TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların ayrı ayrı satış ve kira bedelleri EK-4'te verilmiştir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme çalışmasında konut satış değerleri emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Rapor'un 6.5. başlığı altında sunulan emsaller doğrultusunda emsal karşılaştırma yöntemi ile değer takdir edilmiştir. Ancak projenin bölge içerisinde, özel bir proje olması ve çekim gücü yüksek bir proje olması nedeniyle projenin emsali kendisi olarak kabul edilmiştir.

Değerlemesi yapılan toplam 7 adet bağımsız bölümün değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Satış değerleri peşin değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Blok No	B.B. No	Toplam Konut Alanı (Net m ²)	Toplam Konut Alanı (Brüt m ²)	Birim m ² Fiyatı (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)
B	54	304,05	349,78	2.350	821.983
B	55	248,20	286,29	2.350	672.782
C	52	248,20	285,30	2.350	670.455
C	53	304,05	349,78	2.350	821.983
C-1	51	274,50	316,54	2.350	743.869
H	88	107,99	132,22	2.450	323.939
H	89	165,82	196,51	2.300	451.973
TOPLAM		1.652,81	1.916,42		4.506.984

Toplam değer üzerinden **AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş.'ne ait ¼ hissesinin değeri KDV Hariç 1.126.746,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazlar için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazların ortalama kira değeri, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen kira emsalleri dikkate alınarak yaklaşık 7,2 TL/m²/ay olarak tespit edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0.035-0.050 aralığında tespit edilmiş olup, 0.040 olarak alınmıştır.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ							
KİRA BEDELİ TAKDİRİ - 383 ADA 2 PARSEL 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM							
Ada-Parsel No	Yapıların Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/Ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Ro	Taşınmazların Toplam Değeri (TL)	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 1/4 HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER (TL)
383-2	1.916,42	7,23	13.861	166.337,59	4,00%	4.158.440	1.039.610

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazların toplam kira bedeli **13.861-TL/Ay** olarak hesaplanmıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemede proje geliştirme yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut durumda olduğu ve mer'î imar planında belirtildiği gibi "Ticaret+Konut" fonksiyonlu" olarak kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, 383 ada 2 parsel üzerinde konumlu toplam 7 adet bağımsız bölümdür. 2 adedi B blokta, 2 adedi C blokta, 1 adedi C-1 blokta ve 2 adedi H blokta yer almaktadır. Dupleks konut nitelikli bağımsız bölümlerin her biri ayrı değerlendirilerek Ek 4' de verilmiştir. Tespit edilen nihai değerlere müşterek kısımların bağımsız bölümlere kattığı değer yansıtılmıştır.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazların toplam değeri **4.506.984,-TL**,

Gelir kapitalizasyonu ile **4.158.440,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer, piyasa değerini daha doğru olarak yansıttığından, emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi yoktur.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlardan 2 adedinin bulunduğu H blok için, 20.06.2013 tarihinde, yapı kullanma izim belgesi alınıp, 12.07.2013 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçilerek yasal süreci tamamlanmıştır. Diğer bloklar ise henüz iskan belgesi almamıştır. B, C ve C-1 bloklar için yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyeti tesis edilmesi gerekmektedir.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyünde bulunmasında, Sermaye Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

B, C ve C-1 blokların iş bu Rapor tarihi itibarı ile inşaatları tamamlanmış olup, yapı kullanma izin belgesi alınarak kat mülkiyeti tesis edilmesi gerekmektedir.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi konusu taşınmazlar parsel üzerinde 4 blokta yer alan toplam 7 adet bağımsız bölümdür. Değerleme, emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılarak yapılmıştır. Nihai değer takdiri aşağıdaki gibidir. Daireler dekorasyonlu, ankastreli ve beyaz eşyalı teslim edilmekte olup, dış cepheleri ve buldukları bloklar tamamlanmıştır.

SATIŞ DEĞER TAKDİRİ - 383 ADA 2 PARSEL 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM						
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)	KDV Hariç Değeri (USD)	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş.'NİN 1/4 HİSSESİNE DÜŞEN KDV Hariç DEĞER (TL)
383-2	1.916,42	2.351,77	4.506.984	5.263.171	2.208.873	1.126.746

* Konutlarda KDV oranı, 150 m² net alanın altında kalanlarda %1 ve üzerinde kalanlarda %18 olarak uygulanmaktadır. Tabloda yer alan KDV, EK 4 te yer alan bağımsız bölümlerin alanları dikkate alınarak hesap edilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazların 1 adedi hariç geri kalanının net alanının 150 m²'nin üzerinde olması sebebiyle bu bağımsız bölümler için %18 olarak uygulanmış olup, 1 adet daire Ek 4'teki tabloda farklı renkte işaretlenmiştir.

Değerleme konusu 7 adet bağımsız bölümün değeri, KDV Hariç toplam;

4.506.984,-TL (Dörtmilyonbeşyüztübindokuzyüzseksendört-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

AKİŞ GAYRİMEKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait ¼ hissesine düşen değer KDV Hariç toplam;
1.126.746,-TL (Birmilyonyüzyirmialtıbinedyüzkırkaltı-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu 7 adet dairenin kira gelirleri takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

KİRA BEDELİ TAKDİRİ - 383 ADA 2 PARSEL 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM				
Ada-Parsel No	Yapıların Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL/Ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)
383-2	1.916,42	7,23	13.861	166.337,59

Değerleme konusu 7 adet konutun bir yıllık kira gelirleri takdiri (KDV Hariç) toplam aylık;

13.861.-TL (Onüçbinsekizyüztümlübir-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ

Değerleme konusu 7 adet bağımsız bölümün toplam sigorta değeri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

SİGORTA DEĞER TAKDİRİ - 383 ADA 5 PARSEL 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM				
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değer (TL/m ²)	Sigortaya Esas Değer (TL)
383-2	1.916,42	V-A	1.040,00	1.993.077

Değerleme konusu taşınmazların toplam sigorta değeri, 2013 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri üzerinden, yapı sınıfı 5-A ya göre hesaplanmış olup;

1.993.077-TL (Birmilyondokuzyüzdoksanüçbinyetmişyedi-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(17.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2.0404.-TL olarak kabul edilmiştir.).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL
SPK Lisans NO:401341
Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL
SPK LİSANS NO:400604
Genel Müdür Yardımcısı/Harita Mühendisi