



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL
ESENYURT-KAPADIK

2012_300_21
"AKBATI
ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE
RAZİDANS KONUTLAR"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	7
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ, VE KONUMU,	10
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	16
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	16
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZ HALEN İNŞAAT HALİNDE OLAN VE TAMAMLANMAYA YAKIN BİR PROJEDİR. İNŞAAT KALİTESİ YÜKSEKTİR. ALTYAPI İMKANLARI TAMDIR.		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	19
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	19
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	19
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	20
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	21
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	22
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	22
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	23
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	23
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	24
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	26
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	26
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	28
6.6.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	30
6.6.4.	PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	32
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	32
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	33
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	33
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	33
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	33
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	33
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34

7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	34
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	34
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	34
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
8.	SONUÇ	36
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	36
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	36
8.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ.....	36
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ	36

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 - LİSANSLAR

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	BİNA, TAMAMI KAT MÜLKİYETİNE GEÇMİŞ DURUMDADIR.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 ada 3 parsel sayılı 50.838,04m ² alanlı arsa üzerinde geliştirilmekte olan Akbatı Projesi. Alışveriş merkezi ve rezidans konutlardan oluşmaktadır. 1 alışveriş merkezi (A blok), ve 2 konut bloğu (B ve C blok) olmak üzere toplam 3 blok vardır. Toplam 837 adet bağımsız bölümden oluşan projede, 487 adet bağ.böl. Dükkan ve depo niteliğine sahip iken (A Blok), diğer iki bloğun toplamında 350 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konutların Akış GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan 345 adeti için değer tespiti yapılmış olup, 5 tanesinin tapu devri yapıldığından değerlendirme dışı tutulmuştur.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Rapor konusu taşınmaz 12.11.2010 tescil tarihli Esenyurt 2. Etap 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında” “Ticaret+Konut Alanı” nda kalmaktadır. Emsal:2,50 yapılanma şartlarına sahiptir. Plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	GELİR YÖNTEMİ, MALİYET YÖNTEMİ, EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ
DEĞERLEME TARİHİ	:	11.10.2012
TESPİT EDİLEN DEĞER, (A, B ve C blokları mevcut tamamlanma seviyesine göre)	:	Değerleme konusu AKBATI PROJESİNİN değeri, KDV Hariç toplam; 687.606.853-TL (Altıyüzseksenyedibinaltıyüzaltıbinsekizyüzelliüç -Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 19.11.2012
- RAPORUN NUMARASI** : 2012_300_21
- DEĞERLEME TARİHİ** : 11.10.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ** : 03.10.2012
- DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI** : 2012_300_18.-31
- RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ** : Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI** : İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel Sayılı 50.838,04m² Alanlı Arsa ve üzerinde bulunan AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
- RAPORU HAZIRLAYAN** : **Nazen TÖMEN**
SPK Lisans No : 400645
Değerleme Uzmanı-Yük.Mimar
- SORUMLU DEĞERLEME UZMANI** : **Özgün BEKAR**
SPK Lisans No: 400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür
- DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ** : Daha önce değerlemesi yapılmıştır.
- **19.01.2012 tarihli, 2012 300 01 06 nolu** raporda, projenin; mevcut inşaat seviyesine göre değeri: 689.953.489-TL (KDV Hariç), tamamlanmış olması durumundaki değeri ise 693.925.596-TL (KDV hariç) olarak hesaplanmıştır.
 - **16.08.2011 tarihli, ve 09/12/2011 revize tarihli,** 2011_300_03_06 nolu raporda, projenin; mevcut inşaat seviyesine göre değeri: 604.671.333-TL (KDV Hariç), tamamlanmış olması durumundaki değeri ise 648.612.357-TL (KDV hariç) olarak hesaplanmıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi A Blok Zemin Kat ÜSKÜDAR / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Miralay şefik Bey Sok. No:11, Kat 4, 34437 Gümüşsuyu/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel Sayılı 50.838,04m ² Alanlı Arsa ve üzerinde bulunan AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ'nin güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması. 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 nüfustur. 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 nüfustur. 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.

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, Mehterçeşme Mahallesi, Pınar Mahallesi, Sanayii 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 kızılây hastanesi ve 1.000.000. m² şehir parkı bulunmaktadır. İlçede güvenlik 1 haziran 2009 itibariyle polis teşkilatına geçmiştir. Emniyet müdürlüğü binası hazırlanmıştır. Esenyurt'un 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

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı:Eylül ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,2** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6

2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finance risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırımı durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 1. Dönem: 2012 yılının ilk üç ayında bir önceki yılın ilk üç ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde % 19,7, değerinde % 34,7, daire sayısında % 5,0 oranında artış olurken, bina sayısında % 10,1 düşüş olmuştur.

2012 yılının ilk üç ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 25 535 954 m2 iken bunun 13.231.070 .m2'si (% 51,8) konut, 6.898.781 m2'si (% 27,0) konut dışı ve 5.406.103 m2'si (% 21,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı Ruhsatı, Ocak- Mart ayları toplamı	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Üç Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
	Bina Sayısı	15 237	16 942	22 218	-10,1
Yüzölçümü (m ²)	25 535 954	21 328 705	24 437 228	19,7	-12,7
Değer (TL)	17 613 883 751	13 079 527 913	13 814 687 701	34,7	-5,3
Daire sayısı	116 684	111 150	128 519	5,0	-13,5

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı	Göstergeler			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2012	2011	2010	2012	2011
	Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	48 615 698 582	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

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.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD, GYODER, GMTR

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, VE KONUMU,

Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Sanayi Mahallesi içerisinde, Hoşdere Esenyurt Yolu ile TEM Otoyolu arasında kalan alanda yer almaktadır. Taşınmazların güneyinde TEM otoyolu, kuzeyinde Bahçeşehir Mobilya Çarşısı ve Parkcity Sitesi, batı tarafında Kiptaş Esenyurt 3. Etap Sitesi, Evren 1 Oto Sanayi Sitesi ve ufak çapta işyerleri ve üretim tesisleri, doğu tarafında ise Akkoza Projesi, AVM ve Residans ile 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, Ragnum Elitkent Sitesi, Defne Evleri .

Değerleme konusu 383 ada 3 sayılı parsel yaklaşık bir kare şeklinde, TEM Otoyoluna ve Doğan Araslı Bulvarına cepheli konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazın kuzey, batı ve kuzey-doğu yönünde Akkoza Projesi yer almaktadır. Taşınmaza halihazırda toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım mümkün olmaktadır.

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 Akkoza Projesi ve bitişiğinde değerlendirme konusu parsellere ulaşmak mümkün bulunmaktadır.

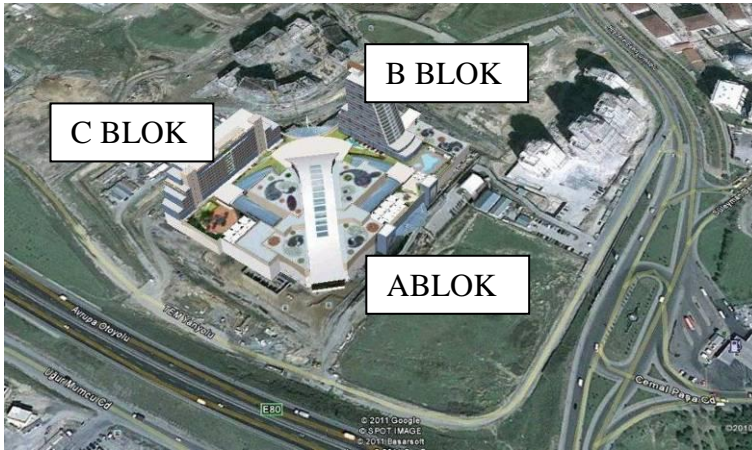
TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU 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 taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 ada 3 sayılı parseldir.
- Söz konusu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayı ile onayladığı Esenyurt 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Emsal:2,50 Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.
- Değerleme konusu parsel üzerinde 1 adet alışveriş merkezi ve 2 adet konut bloğundan oluşan bir proje yer almaktadır. A (Alışveriş Merkezi ve Garaj Katları Bloku), B (Mavi Konut Bloku) ve C (Yeşil Konut Bloku).
- Projenin tamamında 350 adet konut ve 487 adet dükkan+depo bulunmaktadır. Toplam bağımsız bölüm adeti 837 adettir. İnşaat alanı ruhsata ve iskan belgelerine göre 746.770 m²dir. (iskandakini belritelim) Bağımsız bölüm yapısı belediyedeki onaylı projesinde belirtilmiş olup tapuda da 08.10.2012 tarihinde kat mülkiyeti olarak tescil edilmiştir.
- Proje, geniş bir alışveriş merkezi bloğu (A blok) ve bu blok üzerinden yükselen 2 adet (B ve C bloklar) çok katlı konut bloğundan oluşmaktadır.
- Alışveriş merkezi (A blok) toplam inşaat alanı 185.032 m² ,
- Konutların (B ve C blok) toplam inşaat alanı ise 61,738 m²dir.
- A blok**, alışveriş merkezi bloğudur. "AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ" adıyla 15 Eylül 2011 tarihinde kullanıma açılmıştır. Taşınmazın tamamına (konut bloklarına ait otoparklar da dahil) ait otoparklar ile birlikte tanımlandığında, 4 bodrum+zemin+3 normal kattan oluşmaktadır. Alışveriş merkezi ağırlıklı olarak 1.bodrum kat+zemin kat+3 normal kata yayılmış olmakla birlikte, 2., 3., ve 4.bodrum katlara yayılmış kiralanabilir niteliğe sahip depolar mevcuttur.
- B blok** ruhsata göre; 4 bodrum+23 kat olmak üzere toplam 27 katlıdır. Konut açısından, zemin +21 normal konut katından oluşmaktadır.
- C blok** ruhsata göre; 4 bodrum+13 kat olmak üzere toplam 17 katlıdır. Konut açısından zemin+11 normal konut katından oluşmaktadır. Konut açısından, zemin +21 normal konut katından oluşmaktadır.
- Konutların %86 sı satılmış olmakla birlikte henüz tapu devri sadece 5 adet bağımsız bölüm için yapılmış, diğerleri yapılmamıştır. Konutlarda teslim şekli beyaz eşyalı olacaktır.
- Projede inşaat tamamlanmış durumdadır. Alışveriş merkezi inşaatı ise daha önce tamamlanmış olup, 6.12.2011 tarihinde A blok B ve C bloklar için ise 22.08.2012 tarihli, için alınmış yapı kullanma izin belgesi (iskan), vardır.
- Projenin kat irtifakı, 08/09/2011 tarihinde, kat mülkiyeti ise 08.10.2012 tarihinde ilgili Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde kurulmuştur.
- Değerleme konusu parsel düz bir topografya üzerinde yer almaktadır.



A blok :

4 adet bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kattan meydana gelmektedir. Alışveriş merkezi, ağırlıklı olarak 1.bodrum kat, zemin kat , 1.kat ve 2.katta yer almaktadır.

- **1.** bodrum katta 1 tane, zemin katta 2 tane ve 1.katta 1 tane olmak üzere toplam 4 adet **GİRİŞ** mevcuttur.
- **A Blok** içerisinde toplam **487 adet bağımsız bölüm** bulunmaktadır. Bağımsız bölüm listesi **EK 2'**de verilmiştir.
- Alışveriş merkezi kiracıları arasında, MİGROS, KOÇTAŞ, TEKNOSA, ana kiracılar olarak yer alırken, Boyner, Zara, LC Waikiki, gibi birçok tanınmış marka da bulunmaktadır.

A - ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE GARAJ KATLARI BLOKU					
KATLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN TOPLAMI M ²	ORTAK ALANLAR M ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI M ²	BAĞ.BÖL. ADETİ	NİTELİK
4. BODRUM KAT - P3 KATI (-17,00)	2.369	34.448	36.817	162	DEPO
3. BODRUM KAT - P2 KATI (-13,90)	299	17.272	17.571	18	DEPO
2. BODRUM KAT - P1 KATI (-10,75)	2.572	33.120	35.692	41	DEPO+DÜK.
1. BODRUM KAT HİPERMARKET (-6,90)	23.406	6.564	29.970	45	DÜKKAN
2. BODRUM ASMA KAT (-2,90 VE -3,47)	1.694	189	1.883		
ZEMİN KAT - ALT ÇARŞI KATI (+0,10)	18.648	9.376	28.024	100	DÜKKAN
1. KAT-ÜST ÇARŞI KATI (+5,35)	16.966	7.816	24.782	91	DÜKKAN
2. KAT-EĞLENCE KATI (+10,60)	5.295	2.998	8.293	29	DÜKKAN
3. KAT-EĞLENCE KATI & MEKANİK KAT (+16,55)	1.221	779	2.000	1	DÜKKAN
TOPLAM	72.470	112.562	185.032	487	

1.Bodrum katta;

- 1 adet AVM GİRİŞİ vardır.
- Bu katta yapı market ve hipermarket yer almakta olup
- diğer bölümler mağazalardan oluşmaktadır. .

Zemin katta;

- 2 adet AVM girişi vardır.
- Büyük mağaza ve diğer mağazalardan oluşmaktadır.

1.Normal katta;

- 1 adet AVM girişi vardır.
- Büyük mağaza ve diğer mağazalardan oluşmaktadır

2. Normal kat ve 2. Normal kat- asma katında

- sinema bu katta yer almaktadır. 3.777m² alana sahip olan sinema bölümünde toplam 1,524 koltuklu 9 adet sinema salonu bulunuyor. Cafe ve pop corn satış noktaları var. AVM içerisinde müşteri kullanımında 2 adet asansör bulunmaktadır.

B blok:

- MAVİ KONUT BLOĞU olarak isimlendirilmiştir.
- Zemin kat ve 21 normal kattan meydana gelmektedir.
- **B Blok içerisinde toplam 152 bağımsız bölümden oluşan konutlar yer almaktadır.** Bağımsız bölüm listesi **EK 2** de verilmiştir.

B - MAVİ KONUT BLOKU					
KATLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN TOPLAMI M ²	ORTAK ALANLAR M ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI M ²	BAĞ.BÖL. ADETİ	NİTELİK
KONUT GİRİŞİ KATI 1 (+0,10)		350	350		
KONUT GİRİŞİ KATI 2 (+5,35)		142	142		
1. KONUT ALANI (+11,12)				18	KONUT
2. KONUT ALANI (+14,62)	1.518	1.319	2.837	1	KONUT
3. KONUT ALANI (+18,12)	1.243	279	1.522	12	KONUT
4. KONUT ALANI (+21,12)	1.052	208	1.260	9	KONUT
5. KONUT ALANI (+25,12)	1.048	214	1.262	11	KONUT
6. KONUT ALANI (+28,12)	1.012	217	1.229	11	KONUT
7. KONUT ALANI (+32,12)	993	203	1.196	9	KONUT
8. KONUT ALANI (+35,12)	924	206	1.130	9	KONUT
9. KONUT ALANI (+39,12)	894	203	1.097	9	KONUT
10. KONUT ALANI (+42,62)	678	189	867	6	KONUT
11. KONUT ALANI (+46,12)	645	189	834	6	KONUT
12. KONUT ALANI (+49,62)	698	185	883	7	KONUT
13. KONUT ALANI (+53,12)	697	181	878	6	KONUT
14. KONUT ALANI (+56,62)	667	177	844	6	KONUT
15. KONUT ALANI (+60,12)	633	178	811	6	KONUT
16. KONUT ALANI (+63,62)	603	175	778	6	KONUT
17. KONUT ALANI (+67,12)	575	170	745	6	KONUT
18. KONUT ALANI (+70,62)	542	170	712	6	KONUT
19. KONUT ALANI (+74,12)	521	159	680	4	KONUT
20. KONUT ALANI (+77,62)	478	153	631	2	KONUT
21. KONUT ALANI (+81,12)	467	148	615	2	KONUT
TOPLAM	15.888	5.415	21.303	152	

B ve C KONUT BLOKLARI ORTAK ALANI

KATLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN TOPLAMI M ²	ORTAK ALANLAR M ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI M ²	BAĞ.BÖL. ADETİ	NİTELİK
3. BODRUM KAT - P2 KATI (-13.90)-OTOPARK		17.775	17.775		
TOPLAM	0	17.775	17.775	0	

C blok:

- YEŞİL KONUT BLOĞU olarak isimlendirilmiştir.
- Zemin kat ve 11 normal kattan meydana gelmektedir.
- Zemin katta bina girişi ve ortak mahaller,

C Blok içerisinde toplam 198 adet bağımsız bölümden oluşan konutlar yer almaktadır. Bağımsız bölüm listesi **EK 2** de verilmiştir.

C - YEŞİL KONUT BLOKU					
KATLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALAN TOPLAMI M ²	ORTAK ALANLAR M ²	TOPLAM İNŞAAT ALANI M ²	BAĞ.BÖL. ADETİ	NİTELİK
KONUT GİRİŞİ KATI 1 (+0,10)		294	294		
KONUT GİRİŞİ KATI 2 (+5,35)		632	632		
1. KONUT ALANI (+11,12)				24	KONUT
2. KONUT ALANI (+14,62)	3.746	1.067	4.813	15	KONUT
3. KONUT ALANI (+18,12)	2.017	428	2.445	24	KONUT
4. KONUT ALANI (+21,12)	1.882	415	2.297	22	KONUT
5. KONUT ALANI (+25,12)	1.881	415	2.296	22	KONUT
6. KONUT ALANI (+28,12)	1.691	399	2.090	20	KONUT
7. KONUT ALANI (+32,12)	1.458	382	1.840	18	KONUT
8. KONUT ALANI (+35,12)	1.291	369	1.660	16	KONUT
9. KONUT ALANI (+39,12)	1.164	353	1.517	14	KONUT
10. KONUT ALANI (+42,62)				15	KONUT
11. KONUT ALANI (+46,12)	2.158	618	2.776	8	KONUT
TOPLAM	17.288	5.372	22.660	198	

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	5A
Yapının Yaşı	:	A blok 06.12.2011 tarihli iskan belgesi vardır. Yaklaşık 1 yıldan beri kullanılmaktadır. B (mavi) ve C (yeşil) blokların ise 22.08.2012 Tarihli iskan belgesi alınmıştır.
Kat Adedi	:	4 zemin altı + 23 zemin üstü =27 kat, B blok 4 zemin altı+13zemin üstü= 17 kat, C blok 4 zemin altı+4 zemin üstü =8 kat, A blok
Dış Cephe	:	ALÜMİNYUM CAM GİYDİRME CEPHE
Kapalı Alan (m ²)	:	246.770m ²
Güvenlik	:	A BLOK yani AVM kısmında ayrı güvenlik, Konut bölümlerinde ise ayrı güvenlik vardır.
Klima	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın alışveriş merkezi bölümü 6.12.2011 tarihli, konutların inşaatı da 22.08.2012 tarihli iskan ile tamamlanmıştır. İnşaat kalitesi yüksektir. Altyapı imkanları tamdır.

ALAN ÖZETİ	
İNŞAAT ALANI	
KONUT ALANI TOPLAMI M ²	61.738
AVM ALANI TOPLAMI M ²	185.032
TOPLAM ALAN M ²	246.770
SATILABİLİR/KİRALANABİLİR ALAN	
SATILABİLİR KONUT ALANI	42.821
KİRALANABİLİR AVM ALANI	72.187
TOPLAM ALAN M ²	115.008

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parsel üzerinde tamamlanmış bir proje bulunmaktadır. Kullanıma açılmış, A Blok, Alışveriş Merkezi bölümü %100 tamamlanmış iken, 2 adet konut bloğu inşaatı nisbeten daha yeni tarihli olarak tamamlanmıştır. Teknik donanım açısından güncel imkanlar sunulmaktadır. Konutlar beyaz eşyalı olarak teslim edilecektir.

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	: KAPADIK
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PAFTASINDA
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 383
PARSEL NO	: 3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 50.838,04 m ²
NİTELİĞİ	: BAK, 2 BLOK MBİNA 1 BLOK İŞYERİ VE ARSASI
YEVMIYE NO	: 38489
CİLT NO	: Bağımsız bölüm listesi oluşturulmuştur. Ek 2,
SAHİFE NO	: Bağımsız bölüm listesi oluşturulmuştur. Ek 2
EDİNİM TARİHİ	: 15.10.2012 tarihinde, tüzel kişilerin unvan değişikliğinden işleminden edinilmişlerdir. Kat mülkiyeti 08.10.2012 tarihinde oluşturulmuştur.
MALİK	: AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM HİSSE, tüm bağ.böl. (aşağıdaki listede belirtilen 5 tane bağımsız bölüm, tapu devri nihai kullanıcıya geçtiğinden hariç.)
TAPU CİNSİ	: Kat mülkiyeti

- Değerlemesi yapılan projenin kat irtifakı, 08/09/2011 tarihinde, kat mülkiyeti ise 08.10.2012 tarihinde ilgili Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde kurulmuştur.

TAPU DEVRİ YAPILMIŞ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER AŞAĞIDAKİ GİBİ OLUP, DİĞERLERİNİN TAMAMI AKİŞ GYO A.Ş. üzerine kayıtlıdır.

BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİK	EKLENTİ	ARSA PAYI	CİLT	SAHİFE	MAL SAHİBİ
C	80	KAT 4	KONUT	DEPO Y-80	3 / 5084	182	17895	DEVREDİLMİŞTİR.
C	129	KAT 7	KONUT	DEPO Y-129	2 / 5084	182	17944	DEVREDİLMİŞTİR.
C	198	KAT 11	KONUT	DEPO Y-198	3 / 5084	183	18013	DEVREDİLMİŞTİR.
B	106	KAT 12	KONUT	DEPO M-106	3 / 5084	180	17769	DEVREDİLMİŞTİR.
B	151	KAT 21	KONUT	DEPO M-151	6 / 5084	181	17814	DEVREDİLMİŞTİR.

Toplam 3 bloktan oluşmakta olup, kat mülkiyetine göre oluşmuş bağımsız bölüm listesi ve tapu kayıt bilgileri ekte, **EK 2** de verilmiştir. Bağımsız bölümlerin tamamında mülk sahibi AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.dir.

Projede 3 adet blok mevcut olup,

- alışveriş merkezi olan A Blok, toplam 487 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kat mülkiyetine göre 1 nolu bağımsız bölüm, cilt 174 ve sayfa 17177 olarak kayıtlıdır. Bu blokta yer alan bağımsız bölümlerin arsa payı toplamı 4108/5084 olarak belirlenmiştir.
 - B blok (mavi blok) toplam 152 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kat mülkiyetine göre, 1 nolu bağımsız bölüm cilt 179 ve sayfa 17664 olarak kayıtlıdır. Bu blokta yer alan bağımsız bölümlerin arsa payı toplamı 461/5084 olarak belirlenmiştir.
 - C blok (yeşil blok) toplam 198 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kat mülkiyetine göre, 1 nolu bağımsız bölüm cilt 181 ve sayfa 17816 olarak kayıtlıdır. Bu blokta yer alan bağımsız bölümlerin arsa payı toplamı 515/5084 olarak belirlenmiştir.
- 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 İLKİŞKİN KISITLAMAR

383 Ada 3 Parsel
<p><u>Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğünden, 03.10.2012 tarihinde alınan yazılı takyidat bilgisine göre;</u></p> <p><u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u></p> <p><u>A BLOKTA YER ALAN 487 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE</u></p> <p>-AKBANK A.Ş. lehine 150.000.000 USD bedelle, 1.derece ipotek, 30/03/2007 tarih ve 3670 yevmiye ile, (İlk miktar 90.000.000 USD, İLAVE 60.000.000 USD yev.no.17382-25/06/2010)</p> <p>-AKFİNANSAL KİRALAMA A.Ş. lehine 15.000.000 USD bedelle, 2.derece ipotek, 26/10/2010 tarih ve 29000 yevmiye no. (Borçlu GAC Gayrimenkul Yatırım A.Ş.)</p> <p><u>B BLOKTA YER ALAN 150 ADET (2 devredilen haric)BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE</u></p> <p>Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.</p> <p><u>C BLOKTA YER ALAN 195 ADET (3 devredilen haric) BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE</u></p> <p>Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.</p> <p><u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u></p> <p><u>A Blokta yer alan , 1, 21, 22 ve 23 nolu bağımsız bölümler üzerinde,</u></p> <p>MİGROS TİCARET A.Ş. lehine, 01/07/2011 tarih ve 21339 yevmiye ile kira şerhi bulunmaktadır. 36.690.880 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (20 yıl süreli kira şerhi) (Başlama tarihi:29/06/2011 süre:20 yıl), 01/07/2011 tarih ve 21339 yevmiye ile)</p> <p><u>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</u></p> <p>08.09.2011 YÖNETİM PLANI, 08.09.2011 tarih ve 28253 yevmiye ile</p> <p>15.03.2012 KAT MÜLKİYETİEN GEÇMİŞTİR, 15.03.2012 tarih ve 8547 yevmiye</p> <p>08.10.2012 KAT MÜLKİYETİNE GEÇMİŞTİR, 08.10.2012 tarih ve 37250 yevmiye (BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN EKLENTİLERİ EK 2 DE VERİLMEKTEDİR.),</p>

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

* 06/07/2011 tarihinde TC.Ticaret Sicil Gazetesinde Yapılan ilan ile GAC GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

A.Ş. ve AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş., 29/06/2011 TARİHLİ GENEL KURUL KARARI İLE BİRLEŞTİKLERİ BELİRTİLMEKTEDİR

İpotek ile ilgili açıklama: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, Yatırımlar Başlığı altında yer alan 25 Madde "m" bendinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler. Bu hususta, bu Tebliğin 34 üncü maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir.

Aynı tebliğin, Teminat Verebilme başlığı altındaki, 34. Maddesinde ise "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca **gayrimenkullerin**, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların **satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar** tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulunulamaz. Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de 35 inci madde kapsamında değerlendirilir" hükmü yer almaktadır.

Taşınmaz üzerinde bulunan ipotek **yatırım için kredi temini amacıyla** kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföye alınmasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir. Şirket tarafından bu konu ile ilgili yapılan **beyan** ekler bölümünde, sayfa 81'de yer almaktadır.

Kira sözleşmesi: A blok 1, 21, 22 ve 23 nolu bağımsız bölümler üzerinde kiracılarından hipermarket olarak kiralama yapan firma tarafından konmuştur. Kiralama yapılan gayrimenkullerde uzun dönem kiralama yapan firmaların bu şekilde şerhi koymaları her zaman olası bir durumdur.

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 383 ada 3 sayılı parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayılı ile onayladığı Esenyurt 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Emsal:2,50 Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazın imar dosyasında yapılan incelemede;

- 09.05.2011 tarih ve 4682 sayılı Mimari Projesi,
- 22/06/2011 tarih ve 14800 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunduğu görülmüştür. Taşınmazın ilk ruhsatı 17/11/2009 tarihli olup numarası 2009/26165-151 olarak tadilat ruhsatı üzerinden alınmıştır. Taşınmaz son tarihli (22/06/2011) ruhsatına göre aşağıdaki gibidir.

Açıklama	Bağ.böl.adt.	Yüzölçümü m ²
Konut C Blok	198	17.288
Konut B Blok	152	15.888
Dükkan A Blok	277	68.522
Depo	210	3.948
Konut Ortak Alanı		28.562
Dükkan Ortak Alanı		112.562
Toplam	837	246.770

Taşınmaz 5A Yapı sınıfı ve Zemin üstünde A blok, 4, B blok 23 ve C blok 13 katlı olarak kaydedilmiştir. Zemin altı kat sayısı ise 4 olarak kaydedilmiştir.

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

- A blok için, 06/12/2011 tarih ve 2011/24643 belge numarası ile yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Yapı kullanma izin belgesi, 275 dükkan ve 210 adet depo olmak üzere toplam 487 adet bağımsız bölüm için verilmiş olup toplam alan 185.032 m² için verilmiştir.
- B ve C bloklar için 22.08.2012 tarih ve 2012/18020 belge numarası ile yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Yapı kullanma izin belgesi,
 - o B blok, 152 adet konut için, 16.888 m²,
 - o C blok 198 adet konut için 17.288 m²
 - o Ortak alan 28.652 m² olmak üzere toplam 350 adet bağımsız bölüm için 61.738 m² için verilmiştir.

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 parsel üzerinde inşa edilen yapı 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 AKBATI ALIŞVERİŞ VE REZİDANS 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 Beşiktaş, İstanbul,

34353, Beşiktaş, İstanbul, Türkiye

(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>Taşınmazlar son üç yıldaki milkiyete ilişkin değişiklikler aşağıdaki gibidirki milkiyete ilişkin değişiklikler aşağıdaki gibidir.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 26.09.2007 tarihinde imar ifraz işleminden edinilmişlerdir. Mülk sahibi GAC Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak tescil edilmiştir. • 08/09/2011 tarihinde, 28253 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuş olup tüm bağımsız bölümler oluşturulmuştur. A blok 487 adet bağımsız bölüm, B blok 152 bağımsız bölüm ve C blok 198 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Tüm bağımsız bölümlerin maliki AKİŞ Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. olarak kayıtlıdır. • 08.10.2012 tarihinde, kat mülkiyeti kurulmuştur. A blok 487 adet bağımsız bölüm, B blok 152 bağımsız bölüm ve C blok 198 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. • 15.10.2012 tarih ve 38489 yevmiye ile, tamamı AKİŞ Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. adına kayıtlı iken, AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tüzel kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden oluşturulmuştur.
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgileri)</p>	<p>Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 08/10/2012 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:0,4 KAKS:2,50 yapılanma şartlarına sahiptir. Plan notlarına göre uygulama yapılacaktır. Botaş Boru hattından etkilenmektedir.</p>

- 06/07/2011 tarihinde TC.Ticaret Sicil Gazetesinde Yapılan ilan ile GAC GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. ve AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş., 29/06/2011 TARİHLİ GENEL KURUL KARARI İLE BİRLEŞTİKLERİ BELİRTİLMEKTEDİR.

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 yukarıda detayları belirtilen ve kat mülkiyetine geçmiş, bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuş olan projeye istinaden yapılmıştır. Proje Detayları raporun 5.2 bölümünde anlatıldığı gibidir.

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.

EMSAL 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 bulunması,
 - Ulaşımı kolay bir bölge içerisinde olması,
 - Bölgedeki tek alışveriş merkezinin bu proje içerisinde yer alması,
 - 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 taşınmaz üzerinde ruhsatı, iskanı olan, ve kat mülkiyetine geçmiş, toplam 837 adet bağımsız bölümden oluşan bir proje mevcuttur. 383 ADA 3 parselin değeri, A blok, alışveriş merkezi, (487 adet bağımsız bölüm) ve B ve C blokta yer alan, 345 adet konutun (**devredilen 5 tanesi değerlendirme dışı tutulmuştur**) toplam değerinden oluşmaktadır. Değer tespitinde, **emsal karşılaştırma yöntemi**, **maliyet yöntemi** ve **gelir yöntemi** kullanılmıştır. Değer tespitine aşağıdaki gibi yaklaşmıştır.

- 1- Alışveriş merkezi bölümü A blok olarak isimlendirilmiş olup, toplam 478 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiş ve her bir bağımsız bölümün değeri ayrı olarak verilmemiştir. A blok yapı kullanma izin belgesini almış, kat mülkiyetine geçmiş, Eylül 2011 tarihinden beri faaliyete geçmiş durumdadır. Gelir üreten bir fonksiyon taşımaktadır. Bu sebeple değer tespiti **GELİR YÖNTEMİ** kullanılarak yapılmıştır. Bu yöntemi kullanırken taşınmazın mevcut kira değerleri kullanılmış ve bu değerlerin piyasa ile uyumlu olup olmadığı denetlenmiştir. İkinci yöntem olarak taşınmazın **maliyet yöntemi** ile değer tespiti yapılmış olup, bu yöntem kullanılırken gerekli olan arsa değeri, **emsal karşılaştırma yöntemiyle** elde edilmiştir.

Gelir Yöntemine göre hesaplama yapılırken, A blokta bulunan ve yaklaşık bir yıldan beri faal olan alışveriş merkezinin, 10 işletme yılındaki gelir giderleri incelenmiş, bundan sonraki işletme yıllarını temsilen bu 10. Yılda nihai bir değeri olacağı (satış veya geriye kalan işletme yıllarının bugünkü değerini temsilen) düşünülmüştür. Alışveriş merkezi gelirleri hesaplanırken, geçen bir yıllık süreçte üretilen, gerçekleşen gelirler dikkate alınmıştır. 8 aylık gelirler ve giderler firmadan alınmış olup, bunlar 12 aya tamamlanmıştır. Piyasadaki benzer alışveriş merkezlerindeki kira değerleri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Yıllara göre hazırlanmış nakit akış tablosu hazırlanarak belli bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiştir.

- 2- Konut amaçlı toplam 350 adet bağımsız bölüm mevcuttur. İnşaat tamamlanmış ve kat mülkiyeti kurulmuş olduğundan, değer tespitinde Emsal karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Tapuda devredilmiş olan 5 bağımsız bölüm değerlendirme dışı tutularak toplam 345 adet bağımsız bölüm için değerlendirme uygulanmıştır. İkinci yöntem olarak maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmaz, **A blok Alışveriş Merkezi**, **B ve C** bloklar ise konut amaçlı kullanıma sahiptir. Toplam yapı alanı, 246.770m² dir. Kat mülkiyeti kurulmuş olup, toplam 837 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede, nitelikli konut projeleri gelişim göstermekte olup, bölgedeki donanımlı / markalı sitelerden birisi değerlendirilmesi yapılan taşınmazdır.

Hale hazırda, bölgedeki tek alışveriş merkezi projesi burada yapılmaktadır. Bölgedeki satılık arsalar ve konut siteleri ile ilgili yapılan piyasa bulguları aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

Satılık arsa emsalleri:

Emsal Karşılaştırma yaklaşımı uygulanırken değerlendirilmesi yapılan arsalarla benzeyen ve değere ulaşırken karşılaştırma yapılabilecek emsal teşkil edebilecek benzer arsaların mevcudiyeti araştırılmıştır.

Arsa emsalleri seçilirken, bölgede yer alan, bölge içerisindeki konumu benzeyen (dolayısı ile ulaşılabilirlik ve görünürlük koşulları benzer olan), aynı/benzer imar koşullarına sahip ve site ve/veya proje geliştirmeye uygun araziler olması kriterleri göz önünde bulundurulmuştur.

Satılık arsa emsalleri:

1. Yön Emlak – 0 212 854 05 02

Taşınmaza takribi 1-2 Km uzaklıkta, Bahçeşehir Ofis Mobilyacıları Sitesini geçince Fİ-Side Projesinin yanında bulunan, Hoşdere Yoluna cepheli, Ticaret+Konut imarlı, Emsal:2,5 imar şartlarına sahip olan 194.000 m² alanlı arsa için İstenen fiyat 165.000.000 USD'dir. (1.537 TL/m²)

2. Realty World Emlak Ofisi – 0 212 607 01 82

Taşınmaza yakın konumlu, Ticaret+Konut imarlı, Emsal: 2,50 imar şartlarında bulunan 20.000 m² alanlı arsa, 20.000.000,-\$ bedelle satılıktır. 421.866.900 TL **(1.808 ,-TL/m²)**

3. Candan Emlak – 0212 853 66 63

Akbatı AVM ile karşılıklı konumda, Ticaret+Konut alanında, H_{max}: serbest, değerlendirme konusu taşınmazlardan daha düşük emsal yapılanma şartlarına 72.500 m² alanlı arsa 40.000.000,-\$ bedelle satılıktır. 72.304.000 TL **(997,-TL/m²)**

4. Realty World Nova Emlak – 0 212 669 99 09

Taşınmaza yakın mesafede, ticaret+konut imarlı, Emsal:2,5 imar şartlarında bulunan 125.000 m² alanlı arsa, 100.000.000,-\$ bedelle satılık. **(1.446,-TL/m²)**

Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; benzer imar yapılanma koşullarına sahip arazilerin 1.400-1.800 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir.

2 numaralı emsal taşınmazın, Hoşdere caddesine cepheli olması sebebiyle birim bazında değer nispeten yüksektir. 1, 3 ve 4 numaralı emsaller ise büyük parsel alanlarına sahip olmaları sebebiyle nispeten düşük birim değerlere sahiptir. Emsal 3 uzun süreden beri, piyasanın altında bir değerden satışta olmasına rağmen satış görmemiş olması nedeniyle değerlendirmelerde ortalamalara katılmamıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
PARSEL NO.	383 ada 3 parsel	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4	EMSAL3
FİYAT (TL)		298.254.000	36.152.000	180.760.000	72.304.000
ALAN (M ²)	50.838	194.000	20.000	125.000	72.500
İMAR FONKSİYONU	TİC.+KONUT	TİC.+KONUT	TİC.+KONUT	TİC.+KONUT	TİC.+KONUT
KAKS	2,5	AYNI	AYNI	AYNI	AYNI
KONUM	ÇOK İYİ	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
SİTEYE UYGUNLUK	UYGUN	UYGUN	UYGUN	UYGUN	UYGUN
BÜYÜKLÜK	ORTA	BÜYÜK	ORTA	BÜYÜK	BÜYÜK
FİZİKSEL KISITLAMA	YOK	YOK	YOK	YOK	BİLİNMIYOR
DEĞERLENDİRME					
BİRİM ARSA DEĞERİ TL/M ²		1.537	1.808	1.446	997
ORTALAMA TL/M ²				1.597	1.447

Bölgedeki arazilerin fiyatlarına ilişkin beklenti "artması" yönündedir. Bölge Akbatı AVM nin de açılmasıyla birlikte bölgedeki eksik olan alışveriş ve sosyal imkanlar da sağlanmış olduğundan gelişmenin daha hızlanması beklentisi bunu destekleyen bir unsurdur.

Değerleme konusu 383 ada 3 numaralı parselin boş arsa değerinin, yukarıda piyasaya ilişkin tespit edilen hususlar, imar yapılanma hakkı ve fonksiyonu ile konum, büyüklük gibi nitelikleri doğrultusunda **1.650,-TL/m²** olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Parsel köşe parsel konumunda olup, TEM otopanından algılanabilirliği yüksektir.

Konut projeleri:

Taşınmazların bulunduğu bölgeye yakın olan konut projeleri incelenmiş ve özetlenerek aşağıdaki tabloda verilmiştir.

PROJELERDEKİ FİYATLAR (TL)	1+1 (60 m2-Ort.)	2+1 (100 m2-Ort.)	3+1 (120 m2-Ort.)	4+1 (170 m2-Ort.)	ORT.
DUMANKAYA MODERN VADİ PROJESİ	165.000 TL	265.000 TL	320.000 TL		250.000 TL
DUMANKAYA MODERN PROJESİ	135.000 TL	212.000 TL	305.000 TL	414.000 TL	266.500 TL
Fİ-SİDE	135.000 TL	195.000 TL	375.000 TL		235.000 TL
CROWN RESİDENCE	140.000 TL	200.000 TL	300.000 TL	360.000 TL	250.000 TL
MAXİMOON	110.000 TL	175.000 TL	260.000 TL		181.667 TL
ORT.	137.000 TL	209.400 TL	312.000 TL	387.000 TL	261.350 TL

Değerlendirme:

Bölge Akbatı AVM nin de açılmasıyla birlikte bölgedeki eksik olan alışveriş ve sosyal imkanlar da sağlanmış olduğundan gelişmenin daha hızlanması ve konut fiyatlarının da artması beklentisi bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan AKBATI konutlarına, nisbeten daha çok benzeyen projelerdeki birim fiyatlar ağıdaki gibidir.

PROJELERDEKİ BİRİM FİYATLAR TL/m ²	1+1 (60 m2-Ort.)	2+1 (100 m2-Ort.)	3+1 (120 m2-Ort.)	4+1 (170 m2-Ort.)	ORT.
DUMANKAYA MODERN VADİ PROJESİ	2.750 TL	2.650 TL	2.667 TL	0 TL	2.689 TL
DUMANKAYA MODERN PROJESİ	2.250 TL	2.120 TL	2.542 TL	2.435 TL	2.337 TL
Fİ-SİDE	2.250 TL	1.950 TL	3.125 TL	0 TL	1.831 TL
CROWN RESİDENCE	2.333 TL	2.000 TL	2.500 TL	2.118 TL	2.238 TL
MAXİMOON	1.833 TL	1.750 TL	2.167 TL	0 TL	1.438 TL
ORT.	2.283 TL	2.094 TL	2.600 TL	2.276 TL	2.313 TL

Konut projelerinde satış fiyatları ortalama 2.300 TL/m² civarında değişmektedir.

Değerlemesi yapılan proje, emsaller arasında yer alan projelerin tamamından daha lüks özelliklere sahip olması, alışveriş merkezine yakın olmaları açısından daha üstün özellikler taşımaktadır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

BOŞ ARSA DEĞERİ TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaza ait arsa değeri Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Ticaret +Konut imarlı parseller olup Emsal 2,5 yapılaşma şartlarına sahiptir. Yukarıda 6.5 bölümünde verilen emsaller içerisinde 1, 2 ve 4 no'lu emsaller ile yine AKİŞ'e ait, 382 ada, 5, 11, 12 nolu parseller, benzer imar fonksiyonu ve yapılanma koşullarına sahip olmaları ve benzer konumlarda yer alan, site konseptine uygun büyüklükler sunmaları nedeniyle kullanılmıştır. 382 ada 5,11 ve 12 parsellere ilişkin değerlendirmeler, 2012_300_18 nolu raporda yer almaktadır. AKBATI projesinin çok yakınında olmaları nedeniyle şerefiyelendirmeye yardımcı olmaları amacıyla "ayarlar tablosunda" yer verilmiştir.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu parsel üzerinde ;

- A (Alışveriş Merkezi ve Garaj Katları Bloku),
- B ve C (Mavi ve Yeşil Konut Blokları) yer almaktadır.

Maliyet Yönteminde değer, ARSA+MALİYET= TOPLAM DEĞER denklemi ile hesaplanmaktadır.

- Denklemden yer alan **ARSA** değeri Emsal Karşılaştırma yöntemi ile 6.6.1 bölümünde tespit edilmiş olup, Alışveriş Merkez, ve KONUT bölümleri için arsa payı toplamları dikkate alınarak aşağıdaki gibi ayrıştırılmıştır. Arsa değeri bağımsız bölüm başına düşen arsa paylarından elde edilen arsa miktarı üzerinden hesaplanmıştır.
 - o A blokta yer alan 487 adet bağımsız bölümün arsa paylarından kaynaklı arsa değeri ve
 - o konutların yer aldığı B ve C blokta er alan bağımsız bölümlerin arsa paylarından kaynaklı arsa miktarları toplanarak oluşturulmuştur.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen arsa değeri böylece her iki bölüm arasında paylaştırılmıştır.

TOPLAM ARSA ALANI M ²	50.838,04				
BLOKLAR	ARSA PAYI ORANI	ARSA PAYI YÜZDESİ	ARSA MİKTARI M ²	ARSA BİRİM DEĞERİ TL	ARSA DEĞERİ TL
A BLOK İÇİN ARSA PAYINDAN KAYNAKLI ARSA MİKTARI	4108/5084	81%	41.078,42	1.650	67.779.387
B VE C BLOKLAR İÇİN ARSA PAYINDAN KAYNAKLI ARSA MİKTARI	976/5084	19%	9.759,62	1.650	16.103.379
TOPLAM		100%	50.838,04		83.882.766

- Denklemden yer alan **MALİYET** içerisinde ise, yapılar/inşaat+geliştirme (altyapı, ruhsatlar, mimari, danışmanlık v.b. unsurlar) +girişimci karı, gibi kavramlar da yer almaktadır. Geliştirici/girişimci karı müteahhit karından farklı bir kalem olup, bu projeyi geliştirme riskinin üstlenmiş olan girişimci firmanın bu işe girişmiş olmasından kaynaklı risklerinden dolayı arzu ettiği kazanç oranını temsil etmektedir.

Maliyet yöntemi ana denklemine uygun olarak hesaplamalar aşağıdaki tablolarda alışveriş merkezi ve konut bölümleri için ayrı olarak düzenlenmiştir.

A BLOK (ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

ALIŞVERİŞ MERKEZİ BÖLÜMÜ İÇİN (A BLOK) İÇİN MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TESPİTİ , TL		
Arsa Alanı	41.078	M ²
Arsa m ² Fiyatı	1.650	TL/M ²
∑ Arsa Değeri	67.779.387	TL
Kapalı İnşaat Alanı, m ²	185.032	M ²
Yapı Maliyeti, (TL/m ²)	1.015	TL/M ²
Alışveriş merkezi ∑Yapı Maliyeti, (TL)	187.807.480	TL
EK GELİŞTİRME MALİYETLERİ %20	225.368.976	TL
Toplam Maliyet, TL (Arsa+Yapı Değeri)	293.148.363	TL
Geliştiricinin Beklediği Kar oranı	80%	
Geliştirme Kari TL	180.295.181	TL
Proje Değeri, TL	473.443.544	TL
Sigortaya Esas Değer	187.807.480	TL
Sigortaya Esas Değer usd	103.458.095	USD

AVM inşaat ve geliştirme maliyetleri, ruhsat ve iskanda yer alan yapı sınıfına (5A) göre hesaplanmış olup, BAYINDIRLIK VE İSKAN Bakanlığının 2012 yılı için yayınlamış olduğu yapı birim maliyetlerine ilişkin tebliğden alınmıştır. Proje olmaktan kaynaklı ek maliyetler %20 oranında yansıtılmıştır. İnşaat %100 tamamlanmış durumdadır. Toplam 487 adet bağımsız bölümün tamamı ve bunların ortak alanları kapsayacak şekilde hesaplanmıştır. Geliştirici karı, konutlarda %40 olarak belirtilirken alışveriş merkezi bölümünde, yatırımın geri dönüşü belli bir süreyi alacağından, bugün yapılan hesaplamalarda daha yüksek bir oran ile temsil edilmiştir.

Alışveriş merkezi Gelir getiren, işletme/kiralama yoluyla gelir getiren bir mülk olması sebebiyle nihai değer GELİR YÖNTEMİ ile verilmiş olup, maliyet yöntemi, taşınmazın piyasaya kattığı katma değeri temsil edememektedir.

B VE C BLOKLAR (KONUTLAR) İÇİN MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

KONUT BLOKLARI (B VE C BLOKLAR) İÇİN MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER TESPİTİ , TL		
Arsa Alanı	9.760	M ²
Arsa m ² Fiyatı	1.650	TL/M ²
∑ Arsa Değeri	16.103.379	TL
Kapalı İnşaat Alanı, m ²	61.738	M ²
Yapı Maliyeti, (TL/m ²)	1.015	TL/M ²
Konut ∑Yapı Maliyeti, (TL)	62.664.070	TL
EK GELİŞTİRME MALİYETLERİ %20	75.196.884	TL
Toplam Maliyet, TL (Arsa+Yapı Değeri)	91.300.263	TL
Geliştiricinin Beklediği Kar oranı	40%	
Geliştirme Kari TL	36.520.105	TL
Proje Değeri, TL	127.820.368	TL
Sigortaya Esas Değer	62.664.070	TL
Sigortaya Esas Değer usd	34.519.953	USD

Konut bölümü için öngörülen inşaat ve geliştirme maliyetleri, ruhsat ve iskanda yer alan yapı sınıfına (5A) göre hesaplanmış olup, BAYINDIRLIK VE İSKAN Bakanlığının 2012 yılı için yayınlamış olduğu yapı birim maliyetlerine ilişkin tebliğden alınmıştır. Proje olmaktan kaynaklı ek maliyetler %20 oranında

yansıtılmıştır. İnşaat %100 tamamlanmış durumdadır. Toplam 350 adet bağımsız bölümün tamamı ve bunların ortak alanlarını kapsayacak şekilde hesaplanmıştır. (5 adet tapu devri yapılmış bağımsız bölüm maliyeti de, bu yöntem ile tespit edilen değer, nihai değerde kullanılmadığından bu değer içerisinde yer almakta olup, ayrıştırılması gerekli görülmemiştir).

Konut değerlemesi için nihai değer Emsal Karşılaştırma YÖNTEMİ ile verilmiş olup, maliyet yöntemi, taşınmazın piyasaya kattığı katma değeri temsil edememektedir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığının yayınlamış olduğu listelerden ilgili yapı sınıfına göre (5A) birim yapı maliyetleri kullanılmış ve deneyimlerine dayanarak (daha önce yapılan değerlendirme çalışmalarında doğrudan geliştiriciden alınan maliyetlere ilişkin bilgiler), ve projenin konum ve diğer yapılanma unsurlarını göz önünde tutarak, benzer yapılanmalarda geçmişte gerçekleşen maliyetin, Bakanlıkça yayınlanmış olan yaklaşık maliyetlerin biraz daha üzerinde olduğu bilgisini de maliyet hesaplarında denetim unsuru olarak kullanmaktadır.

Yapı maliyetinin daha yüksek alınması, gelir yöntemi ile yapılan bir proje değerlemesinde değeri düşürücü bir unsurdur. Maliyet yöntemi ile yapılan bir değer tespitinde ise değeri arttırıcı bir unsurdur. Değerlemesi yapılan projenin nihai değeri alışveriş merkezinde GELİR YÖNTEMİ ve konutlarda ise EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ ile verilmiştir.

6.6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerlemesi yapılan 383 ada 3 parsel, KONUT ve ALIŞVERİŞ MERKEZİ olarak iki bölümden oluşmaktadır.

- ALIŞVERİŞ MERKEZİ bölümü (A Blok) toplam 487 adet bağımsız bölümden oluşan, tek mal sahibi doğrultusunda bir bütün olarak kullanılan ve kullanılması planlanan ve halen Eylül 2011 den beri faal olan AKBATI ALIŞVERİŞ Merkezidir. Alışveriş merkezleri gelir üreten gayrimenkullerden olmaları nedeniyle, değerlemede GELİR YÖNTEMİ kullanılmıştır. Bu yöntem kullanılırken taşınmazın kira gelirleri ve giderleri dikkate alınarak nakit akış tablosu oluşturulmuş ve belli bir iskonto oranı ile bugüne getirilmiştir. Alışveriş Merkezi Bölümünün değeri hesaplanırken, faal bir alışveriş merkezi olması, kiralamada %98,5 civarında doluluk sağladığı dikkate alınmıştır.
- Konut bölümünün değerlemesinde gelir yöntemi kullanılmamıştır. Konutların değer tespiti için en uygun yöntem emsal karşılaştırma yöntemi olduğundan ve rapor tarihi itibarıyla satışların %86'sı tamamlanmış olmasından dolayı, doğrudan tüm konutların ayrı ayrı değeri tespit edilerek toplanmak suretiyle oluşturulmuştur. Kalan konutların önümüzdeki 1 yıl içerisinde tamamlanma olasılığını güçlendirdiğinden (*her ne kadar her zaman doğru orantılıymış gibi değerlendirilmesi doğru olmamakla birlikte, ve aslında piyasa ve ekonomik koşullara bağlı olmakla birlikte*) nakit akış tablosu oluşturmaya gerek görülmemiştir.

GELİRLER

Kira ve diğer gelirlere ilişkin analiz raporun 6.7, Kira Analizi, bölümünde yapılmıştır.

2012 yılı başından itibaren gerçekleşen 8 aylık dönemdeki gelir kalemleri ve gider kalemleri incelenerek, 12 aya dönüştürülerek 2013 yılı gelir tahminlerinde baz olarak kullanılmış, 2013 yılında itibaren nakit akış tablosuna yansıtılmıştır.

Kira gelirleri **brüt kira** olarak elde edilmektedir. Gerçekleşen veriler dikkate alındığında OER yaklaşık %20 -25 aralığında hesaplanmaktadır. (*OER: Operating expenses ratio, İşletme gelirlerinin brüt efektif gelire oranı*). Alışveriş merkezi 2013 yılı gelirleri aşağıdaki gibi tahmin etmektedir.

Gelirler aşağıda belirtilen kalemler bazında incelenmektedir.

- Bağımsız bölümlerin kiralanması yolu ile elde edilen kira gelirleri ile
- Genelde ortak alanlarda kurulan stand, kiosk, atm gibi ünitelerin kiralanmasından kaynaklı gelirler, ile, reklam, otopark vale hizmeti alınması gibi işletme yapılarak elde edilecek diğer gelirler olarak kısaca özetlenebilir.
- Sabit asgari kira gelirleri yansira oluşan hasılat üzerinden alınan gelirler bulunmaktadır.

GİDERLER

Alışveriş merkezinin işletme sürecindeki giderler aşağıdaki gibi alınmıştır.

- Sabit giderler (emlak vergisi, sigorta gideri gibi) 2012 yılı gerçekleşen rakamlarından elde edilerek 2013 yılına %3 büyüme oranı dikkate alınarak yansıtılmıştır.
- Yenileme giderleri, üretim maliyetinin bir yüzdesi olarak, 5 yılda bir kez olarak hesaplara katılmıştır. İşletme, bakım, onarım giderleri içerisinde de bir kısmı yer aldığından nakit akışa, yeniden üretim maliyetinin %0,5 i oranında yansıtılmıştır.
- Değişken giderler içerisinde, doğalgaz, elektrik, su, ve benzeri giderler ile personel maaşları, işletme, bakım, onarım giderleri, 2012 yılı hesapları dikkate alınarak, yıllık brüt gelirin %20 si oranında yansıtılmış ve her yıl büyüme oranında artırılmıştır.
- Projenin pazarlama, promosyon giderleri yıllık ciro üzerinden hesap edilmiştir. 2012 yılında, projenin pazar konumlanma çabalarından dolayı pazarlama giderlerinin nisbeten daha yüksek gerçekleşmiş olabileceği düşünülerek, nakit akışta yer alan bundan sonraki süreçte yıllık brüt gelirin %1,5 oranında gerçekleşeceği düşünülmüştür.

NAKİT AKIŞ:

Nakit akış tablosu aşağıdaki gibi olup, hesaplamalar Amerikan Doları (USD) cinsinden yapılmıştır.

Alışveriş merkezinde kiralama söz konusu olduğundan bir işletme süreci seçilmiş (10 yıl) ve bu süreç içerisindeki işletme gelir ve giderleri dikkate alınarak belli bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek alışveriş merkezi bölümünün net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

- Iskonto oranı tespit edilirken risk taşımayan (risk, düşük) bir getiri oranı seçilerek bunun üzerine taşınmazın taşıdığı riskler eklenmektedir. Risksiz getiri oranı olarak T.C. Hazinesinin ihraç ettiği, USD (Amerikan Doları) cinsinden EURO BOND seçilmiş olup, TC Hazinesi, 30.05.2040 vadeli, USD bazlı Eurobond getiri oranı, %5,98, kullanılmış ve üzerine risk primi eklenmiştir.
- Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Seçilen iskonto oranı gayrimenkulün segment riskini içerisinde barındırmaktadır.
- Alışveriş merkezi 9 Eylül 2011 tarihinde açılmıştır. Yaklaşık bir yıldan beri faaliyettedir.
- 10 yıl işletileceği düşünülmüş, 10. yılın sonunda, terminal bir değer hesaplanmıştır.
- 2013 yılı gelirleri 1 tam yıl gelirlerini içermektedir.
- Alışveriş merkezi, boşluk oranları %3 olarak kabul edilmekle birlikte taşınmazın halihazırda %98,5 oranında dolu olduğu ve bu durumun devam edeceği öngörülerek hareket edilmiştir. Taşınmaz bulunduğu bölgenin etki alanı içerisinde tek alışveriş merkezi konumdadır. Gelirler %98.5 doluluk oranına göre hesaplandığından, nakit akış tablosuna bunun devam edeceğini temsilen %100 olarak aktarılmıştır.
- Değişken, işletme giderlerinin, brüt kira üzerinden OER oranında düşürüleceği yansıtılmıştır.
- Nakit akış tablosunda, brüt gelirlerden sabit, yenileme, değişken giderler ve pazarlama giderleri düşülerek net işletme gelirine varılmaktadır.

AKİŞ_ ESENYURT _AKBATI PROJESİ

NAKİT AKIŞ TABLOSU										
İŞLETME YIL SAYISI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
YILLAR	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
AY SAYISI	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
AY/YIL	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00
GİDERLER										
TAMAMLANMA MİKTARI	100%									
İNŞAAT MAL. ART. ORANI	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03	1,03
SABİT GİDERLER AVM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
YENİLEME GİDERLERİ %1	103.458.095	454.168	467.793	481.827	496.282	511.170	526.505	542.300	558.569	575.326
PAZARLAMA GİDERLERİ	1,5%	402.610	414.689	427.129	439.943	453.142	466.736	480.738	495.160	510.015
İŞLETME, BAK.ONR.GİDERLERİ	20%	5.368.139	5.529.183	5.695.059	5.865.910	6.041.888	6.223.144	6.409.839	6.602.134	6.800.198
TOPLAM GİDER		6.224.917	6.411.665	6.604.015	6.802.135	7.006.199	7.816.067	7.432.877	7.655.863	7.885.539
GELİRLER										
AVM KİRA GELİRLERİ										
DOLULUK ORANLARI	100%									
KİRA ARTIŞ ORANI	1,03	1,03	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19	1,23	1,27	1,30
KİRA GELİRLERİ	22.247.385	22.914.807	23.602.251	24.310.319	25.039.628	25.790.817	26.564.541	27.361.478	28.182.322	29.027.792
HASILAT VE HAS.FARK GELİRLERİ	2.014.670	2.075.110	2.137.364	2.201.485	2.267.529	2.335.555	2.405.622	2.477.790	2.552.124	2.628.688
STAND,KIOSK, ATM VE DİĞER	1.796.872	1.850.778	1.906.301	1.963.490	2.022.395	2.083.067	2.145.559	2.209.926	2.276.224	2.344.510
TOPLAM GELİR	26.058.927	26.840.695	27.645.916	28.475.294	29.329.552	30.209.439	31.115.722	32.049.194	33.010.670	34.000.990
NET NAKİT AKIŞ		20.615.778	21.234.251	21.871.279	22.527.417	23.203.240	23.299.655	24.616.317	25.354.806	26.115.451
TERMINAL DEĞER	6,5%									401.141.062
PROJE NAKİT AKIŞ		20.615.778	21.234.251	21.871.279	22.527.417	23.203.240	23.299.655	24.616.317	25.354.806	26.115.451
NET BUGÜNKÜ DEĞER		18.827.194	17.709.598	16.658.344	15.669.492	14.739.340	13.516.517	13.041.401	12.267.254	11.539.060
NET BUGÜNKÜ DEĞER TOPLAMI	USD	306.355.606								
İSKONTO ORANI		9,50%								
PROJE DEĞERİ AVM	TL	556.127.332								

Alışveriş merkezinin GELİR YÖNTEMİ ile hesaplanmış, net bugünkü güncel değeri aşağıdaki gibi hesaplanmaktadır.

	USD	TL
ALIŞVERİŞ MERKEZİ BÖLÜMÜ İÇİN DEĞER	306.355.606	556.127.332

6.6.4. PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme, mevcut bir proje için yapıldığından, proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemesi yapılan Akbatı Projesinin, alışveriş merkezi bölümü için kira değeri için yapılan düşünce ve analizler aşağıdaki gibidir.

Alışveriş merkezi, gelinen güncel zamanda, %98,5 doluluğa ulaşmış olan ve yaklaşık 1 yıldan beri faaliyette olan bir alışveriş merkezidir. Bu sebeple ayrıca bir kira değeri tespit yapılmamış, mevcut gerçekleşen kira gelirleri baz alınmış ve 2013 yılı kira tahminleri oluşturulmuştur. Gelirler aşağıda belirtilen kalemler dikkat alınarak hesaplanmıştır.

- Bağımsız bölümlerin kiralanması yolu ile elde edilen kira gelirleri ile
- Genelde ortak alanlarda kurulan stand, kiosk, atm gibi ünitelerin kiralanmasından kaynaklı gelirler, ile, reklam, otopark vale hizmeti alınması gibi işletme yapılarak elde edilecek diğer gelirler olarak kısaca özetlenebilir.
- Sabit asgari kira gelirleri yansira oluşan hasılat üzerinden alınan gelirler bulunmaktadır.

2012 yılı başından itibaren gerçekleşen 8 aylık dönemdeki gelir kalemleri ve gider kalemleri incelenerek, 12 aya dönüştürülerek, 2013 yılı gelir tahminlerinde baz olarak kullanılmıştır.

Kira gelirleri **brüt kira** olarak elde edilmektedir. Alışveriş merkezi 2013 yılı brüt gelirleri aşağıdaki gibi tahmin etmektedir.

GELİR KALEMLERİ	2013 TAHMİNİ, USD
KİRA GELİRLERİ (MAĞAZALAR+DEPO)	22.247.385
HASILAT VE HASILAT FARKI ASGARİ KİRA GELİRLERİ	2.014.670
SATND, KIOSK, ATM, VE DİĞER GELİRLERİ	1.796.872
	26.058.927

Gelirleri brüt kira olarak tahmin edilmiştir.

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

Değerleme, mevcut bir proje üzerinden yapılmıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mer'î imar planında belirtildiği gibi "Ticaret+Konut" fonksiyonlu" olarak kullanılmalıdır. Değerleme konusu parseller üzerinde, halihazırda 3 adet bloktan oluşan alışveriş merkezi ve konut fonksiyonlu yapılar yer almaktadır. En etkin ve verimli kullanımı inşaat amacına uygun şekilde alışveriş merkezi ve konut olarak kullanılmalıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz, üzerinde toplam 837 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunlardan 487 adeti dükkan ve depo niteliğine sahip olup tamamı A blokta yer almakta olup tamamı birlikte tek bir alışveriş merkezini oluşturduğundan değer tespitinde, tamamı, ortak alanları da içerecek şekilde bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

Parsel üzerinde B ve C bloklarda yer alan toplam 350 adet konut nitelikli bağımsız bölüm ise, her biri ayrı olarak değerlendirilerek Ek 4 de verilmiştir. Verilen her bir bağımsız bölüm değeri içerisinde ortak alanların değeri de bulunmaktadır. Bu değerler toplanarak B ve C toplam değeri olarak nihai değer kısmında verilmiştir.

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

Değerleme, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, 383 ada 3 parselde yer alan AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE AKBATI REZİDANS için yapılmıştır. Değerlemede, "EMSAL KARŞILAŞTIRMA", "MALİYET TÖNTEMİ" ve "GELİR KAPİTALİZASYONU" yöntemleri kullanılmıştır.

A blok, alışveriş merkezi bölümü olup, %100 tamamlanmış ve faal durumdadır. GELİR GETİREN MÜLKLER sınıfında yer almakta olup, bu sebeple "Nihai Değer Takdiri"nde, Gelir Yöntemi ile elde edilen değer olarak kabul edilmiştir. İkinci bir yön tem olarak Maliyet yöntemi de kullanılmıştır.

A BLOK, ALIŞVERİŞ MERKEZİ BÖLÜMÜ İÇİN FARKLI METODLARLA ELDE EDİLMİŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRILMASI		
Yöntemler	Toplam Değer TL	Toplam Değer USD
Maliyet Yöntemi	473.443.544	260.807.329
Gelir Yöntemi	556.127.332	306.355.606

Gayrimenkuller, ürettikleri yararlar ile değer bulmaktadırlar. Maliyet yöntemi daha çok kullanım amaçlı mülklerde tercih edilmekte olup, gayrimenkulün kullanımdan kaynaklı yararına değer vermektedir. Ticari, gelir getirici gayrimenkuller ise ürettikleri yarar olan gelir üretme kabiliyetleri ile değer bulmaktadır.

Projenin konut bölümü B ve C bloklarda yer alan toplam 345 adet Akış GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan, konut niteliğinde bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B VE C BLOKTA YER ALAN 345 ADET KONUT NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN FARKLI METODLARLA ELDE EDİLMİŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRILMASI		
Yöntemler	Toplam Değer TL	Toplam Değer USD
Maliyet Yöntemi	127.820.368	70.412.807
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	131.479.521	72.428.536

Konutlar %100 tamamlanmış durumdadır. Konut değerlemesinde tercih edilmesi gereken yöntem EMSAL KARŞILAŞTIRMA yöntemi olup, nihai değer bu yöntem ile verilmiştir.

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

Değerlemesi yapılan proje, %100 tamamlanmış olup, kat mülkiyetine 08.10.2012 tarihi itibari ile geçmiştir. Projenin, mimari projesi, yapı ruhsatı ve A blok (alışveriş merkezi bölümü, toplam 437 adet bağımsız bölüm) için alınmış yapı kullanma izin belgesi (iskan belgesi) mevcuttur. Tapuda kat mülkiyeti kurulmuş olup, bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur. Geldiği inşaat aşaması itibariyle yasal sürecin gerektirdiği tüm izin ve belgeleri tamdır.

Projenin konut bölümlerini oluşturan, B ve C konut blokları alışveriş merkezinden daha sonra tamamlanmış olup, 22.08.2012 tarihinde, yapı kullanma izim belgesini alarak, 08.10.2012 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçmiştir. Geldiği inşaat aşaması itibarıyla yasal sürecin gerektirdiği tüm izin ve belgeleri tamdır. Bundan sonraki süreçte, satışı yapılan bağımsız bölümlerin tapularının devir edilmesi gerekecektir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların tamamının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföye alınması uygun görülmüştür.

Taşınmaz üzerinde bulunan ipotek, tebliğin 34. Maddesi uyarınca, **yatırım için kredi temini amacıyla** kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföye alınmasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

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 parsel üzerinde toplam 3 blokta yer alan 837 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme, emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yöntemleri kullanılarak yapılmıştır. Nihai değer takdiri aşağıdaki gibidir. Projenin tamamı %100 tamamlanmış durumdadır.

383 ada, 3 parsel	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	SATIŞ DEĞERİ KDV HARİÇ (USD)
A BLOK	556.127.332	656.230.252	306.355.606
B VE C BLOKLAR*	131.479.521	2.216.879	72.428.536
Toplam	687.606.853	658.447.130	378.784.142

Değerleme konusu AKBATI PROJESİNİN değeri, KDV Hariç toplam;
687.606.853-TL (**Altıyüzseksenyedibinaltıyüzaltıbinsekizyüzelliüç -Türk Lirası**) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi konusu AKBATI PROJESİNDE, A blokta yer alan alışveriş merkezinin potansiyel kira gelirleri takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır. Konutlar satılmakta olduğundan kira değeri takdiri yapılmamıştır.

383 ada, 3 parsel	AYLIK BRÜT KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK BRÜT KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK BRÜT KİRA DEĞERİ (USD)
A BLOK %100 tamamlanmış	3.768.535	45.222.418	24.911.815

Değerleme konusu AKBATI PROJESİ'nde yer alan AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ'nin 2013 yılı için kira gelirleri takdiri KDV Hariç) toplam aylık;
3.768.535.-TL (Üçmilyonyediyüzaltmışsekizbinbeşyüzotuzbeş Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ

Değerlemesi konusu AKBATI PROJESİNDE, projenin tamamlanması durumundaki sigorta değeri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

383 ada, 3 parsel	ALAN (M ²)	BİRİM MAL. (TL/M ²)	SİGORTA DEĞERİ (TL)
AKBATI PROJESİ, A, B ve C Bloklar	246.770	1.015	250.471.550

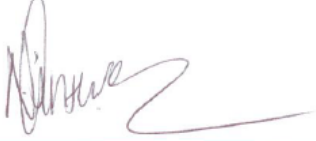
Değerleme konusu taşınmazın toplam sigorta değeri, 2012 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri üzerinden, yapı sınıfı 5A ya göre hesaplanmış olup;
250.471.550-TL (İkiyüzellimilyondörtüzyetmişbirbinbeşyüzelli Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

“*” 345 adet konut değerle 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, listede turuncu ile işaretlenmiş 8 adet bağımsız bölümde KDV oranı %18, diğerlerinde %1 olarak uygulanmıştır.

*(11.10.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,8153.-TL olarak kabul edilmiştir.).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans NO:400645
Yük.Mimar
Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür

