



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



**AKİŞ GAYRİMENKUL
YATIRIMI A.Ş.**

**İSTANBUL
ESEN YURT-KAPADIK**

2012_300_20

"AKKOZA-2"

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	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	13
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	13
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	13
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	14
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	14
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	14
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	15
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	15
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	15
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	16
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	16
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	16
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	16
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	16
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	17
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	17
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	18
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	18
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	18
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	19
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	21
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	22
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	23
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	23
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	23
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	23
6.10.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	23
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	24
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	24
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	24
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	24
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	24
8.	SONUÇ	25
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	25
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	25
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ.....	25
8.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	26

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – RUHSATLAR

EK 3 – LİSANSLAR

EK 4 – BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA DEĞERLER-TAKYİDAT-TAPU KAYITLARI

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Akkoza-2 Projesi'nin Akış GYO A.Ş. mülkiyetindeki GYO portföyüne alınabilecek bağımsız bölümler		
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 2 Parsel no.lu, 62.966,78m ² alanlı arsa üzerinde bulunan Akkoza-2 Projesinde, Akış GYO A.Ş. mülkiyetindeki GYO portföyüne alınabilecek bağımsız bölümlerin değer tespiti		
DEĞERLEME TARİHİ	:	18.10.2012		
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Değerleme konusu 383 ada, 2 parsel; Esenyurt 2. Etap 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır. Emsal: 2,50 yapılanma şartlarına sahiptir.		
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma ve "Maliyet" yöntemleri kullanılmıştır.		
TESPİT EDİLEN DEĞER	:			
		TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)(TL)	TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV DAHİL) (TL)	TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)(USD)
PROJENİN TOPLAM DEĞERİ		474.222.130	499.051.998	263.456.739
GYO Portföyüne Alınabilecek Bağımsız Bölümler- Akış-Garanti Koza-Güray İnşaat Mülkiyetindeki Taşınmazların Toplam Değeri		248.175.319	262.947.686	137.875.177
GYO Portföyüne Alınabilecek Bağımsız Bölümler-Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri		62.043.830	65.736.922	34.468.794

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 19.11.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_20
DEĞERLEME TARİHİ	: 18.10.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 03.10.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2012_300_18-30
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 2 Parsel no.lu, 62.966,78m ² alanlı arsa ve üzerinde bulunan Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. mülkiyetindeki GYO portföyüne alınabilecek bağımsız bölümlerin güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No : 401040 İşletmeci_Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Firmamız tarafından 05.09.2011 tarihinde, 2011_300_03_05 no.lu rapor düzenlenmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sk. No:4 Ümraniye / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırımı 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 2 Parsel no.lu, 62.966,78m ² alanlı arsa ve üzerinde bulunan Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. mülkiyetindeki GYO portföyüne alınabilecek bağımsız bölümlerin güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması. Müşteri tarafından getirilen bir 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 itibarıyla 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 itibarıyla 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 itibarıyla 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.
- 2010 sayım sonuçları itibarıyla 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 itibarıyla 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 Kırac 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 kızılai 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 Metropolit 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.

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

2009 – 2010 ve 2011 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-f finansal 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 artırım 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	-23,7
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

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

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	-14,3
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

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.

Kaynak-TCMB-TÜİK-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 almaktadırlar. 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 Residence 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, Regnum Elitkent Sitesi, Defne Evleri .

Değerleme konusu 383 ada 2 sayılı parsel, TEM Otoyoluna ve Doğan Araslı Bulvarına cepheli konumdadır.

Değerleme konusu taşınmazın kuzey, batı ve kuzey-doğu yönünde bir kısmı tamamlanmış ve diğer kısımları inşaat aşamasında olan 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 değerleme konusu parselde ulaşmak mümkün bulunmaktadır.

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

AKİŞ_ ESENYURT _AKKOZA-2



5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 ada 2 sayılı parseldir.
- Değerleme konusu parsel üzerinde A, A1, B, B1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, G1, H ve I blokları yer almaktadır. Toplam 16 adet blok yer almaktadır.

Ada No	Parsel No	Arsa Alanı m ²						
383	2	62.966,78						
Blok Adı	Unite Sayısı (B.B)	Σ Alan (m ²)	Konut Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No
A BLOK	28	4.606	2.920	1.686	8	4-A	23.09.2009	2009/18280
A1 BLOK	28	4.606	2.920	1.686	8	4-A	23.09.2009	2009/18280
B BLOK	56	9.136	7.218	1.918	17	4-A	23.09.2009	2009/18280
B1 BLOK	56	9.136	7.218	1.918	17	4-A	23.09.2009	2009/18280
C BLOK	53	8.840	6.922	1.918	17	4-A	23.09.2009	2009/18280
C1 BLOK	53	8.840	6.922	1.918	17	4-A	23.09.2009	2009/18280
D BLOK	27	4.489	2.732	1.757	8	4-A	23.09.2009	2009/18280
D1 BLOK	27	4.489	2.732	1.757	8	4-A	23.09.2009	2009/18280
E BLOK	83	14.769	12.118	2.651	8	4-A	23.09.2009	2009/18280
E1 BLOK	83	14.769	12.118	2.651	8	4-A	23.09.2009	2009/18280
F BLOK	33	4.868	4.506	362	8	4-A	23.09.2009	2009/18280
F1 BLOK	33	4.868	4.431	437	8	4-A	23.09.2009	2009/18280
G BLOK	206	40.292	24.550	15.742	21	4-A	23.09.2009	2009/18280
G1 BLOK	206	40.753	27.382	13.371	21	4-A	23.09.2009	2009/18280
H BLOK	206	63.196	25.298	37.898	20	4-A	23.09.2009	2009/18280
I BLOK	73	11.505	9.075	2.430	11	4-A	23.09.2009	2009/18280
Satılabilir Alan (m ²)			159.062	90.100				
Ortak Alan Dahil Toplam İnşaat Alanı (m ²)		249.162						

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapının Yaşı	:	1
Kapalı Alan (m ²)	:	249.162m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Klima	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	% 0
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Blok Adı	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A BLOK	8	4-A
A1 BLOK	8	4-A
B BLOK	17	4-A
B1 BLOK	17	4-A
C BLOK	17	4-A
C1 BLOK	17	4-A
D BLOK	8	4-A
D1 BLOK	8	4-A
E BLOK	8	4-A
E1 BLOK	8	4-A
F BLOK	8	4-A
F1 BLOK	8	4-A
G BLOK	21	4-A
G1 BLOK	21	4-A
H BLOK	20	4-A
I BLOK	11	4-A

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	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	62.966,78 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	ARSA
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	EKTE
BLOK NO	:	EKTE
KAT	:	EKTE
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	EKTE
NİTELİĞİ	:	EKTE
ARSA PAYI	:	EKTE
MALİK	:	EKTE

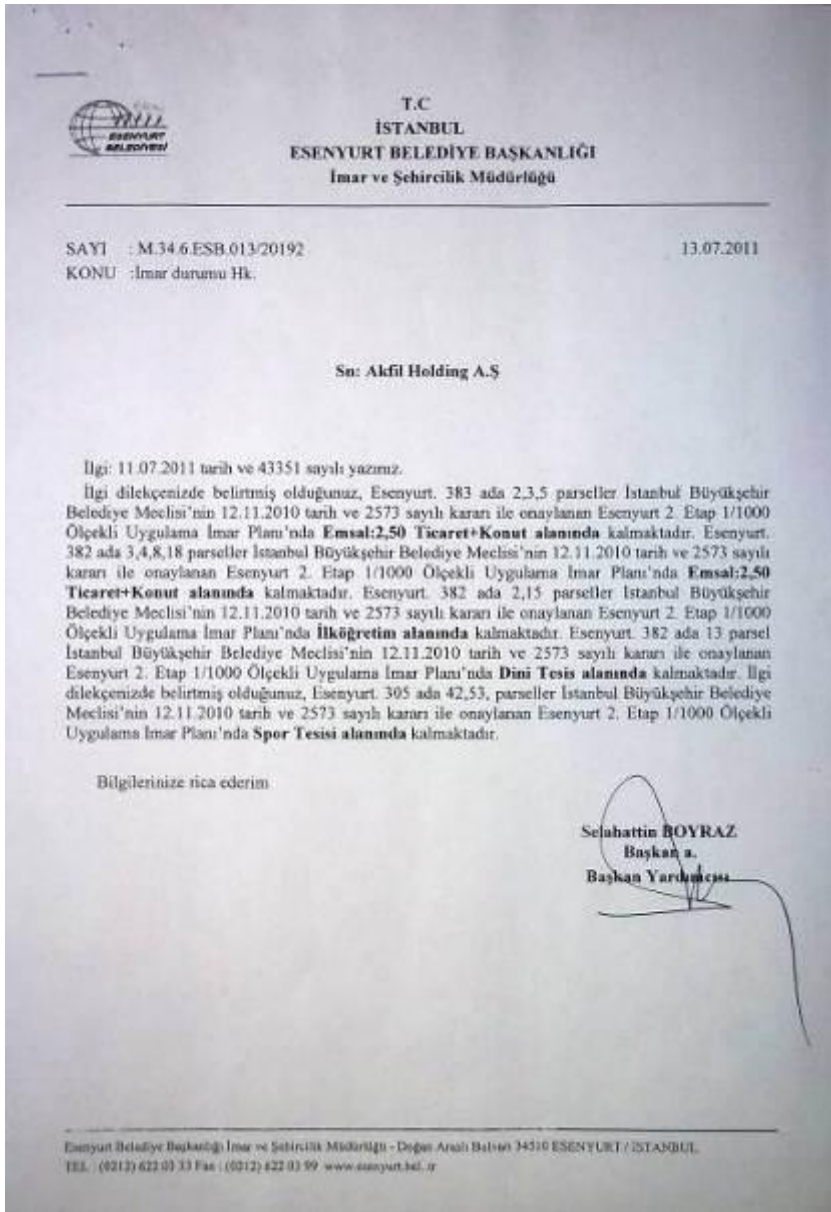
5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLİRLİĞİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Değerlemesi yapılan taşınmazların GYO portföyüne alınmasında herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.
Tüm bağımsız bölümler ile ilgili Takyidat bilgisi rapor sonunda ekler kısmında yer almaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU



T.C.
İSTANBUL
ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

SAYI : M.34.6.ESB.013/20192
KONU : İmar durumu hk.

13.07.2011

Sn: Akfil Holding A.Ş.

İlgi: 11.07.2011 tarih ve 43351 sayılı yazımız.

İlgi dilekçenizde belirtmiş olduğunuz, Esenyurt. 383 ada 2,3,5 parseller İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Emsal:2,50 Ticaret+Konut alanında** kalmaktadır. Esenyurt. 382 ada 3,4,8,18 parseller İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Emsal:2,50 Ticaret+Konut alanında** kalmaktadır. Esenyurt. 382 ada 2,15 parseller İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **İlköğretim alanında** kalmaktadır. Esenyurt. 382 ada 13 parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Dini Tesis alanında** kalmaktadır. İlgi dilekçenizde belirtmiş olduğunuz, Esenyurt. 305 ada 42,53, parseller İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **Spor Tesis alanında** kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Selahattin BOYRAZ
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü - Doğan Arslan Bulvarı 34310 ESENYURT / İSTANBUL
TEL : (0212) 622 03 33 Fax : (0212) 622 03 99 www.esenyurt.bel.tr

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 383 ada 2 no.lu 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 08.04.2011 tarih ve 3617 sayılı Mimari Projesi ve 23.09.2009 tarih ve 2009/18280 sayılı yapı ruhsatları görülmüştür.

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 yıkım kararı bulunmamaktadır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

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

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir satışa konu olmamıştır. 13.08.2008 tarihinde kat irtifakı işleminden edinilmişlerdir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre 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.

5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme projeye istinaden yapılmıştır. Proje detayları raporun 5.2 bölümünde anlatıldığı gibidir. Projenin farklılaşması durumunda değer değişecektir.

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 bilmesee bile 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 örneklerle 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**
 - Yapı kullanma izin belgesinin henüz alınmamış olması
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - TEM Otoyoluna yakın bir konumda bulunması,
 - Ulaşımı kolay bir bölge içerisinde olması,
 - Gelişmekte olan bölgede yer alması

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

Değerlemede, emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Değer, maliyet yöntemi ile de desteklenmiştir. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Değerleme, taşınmazın mevcut tamamlanma seviyesi gözetilerek yapılmıştır.

Mimari proje incelemesinde taşınmazın toplam yapı alanının 249.162 m²'dir. Maliyet yöntemi ile değerlendirme esnasında bu toplam alan dikkate alınmış, yapı maliyeti yanında, proje ve ruhsat maliyetleri, çevre düzenlemesi, genel giderler, pazarlama giderleri, finansman giderleri ve girişimci karı da dikkate alınmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminde, taşınmaza yakın konumda ve benzer imar durumuna sahip arsalar araştırılmış, değerlendirme konusu parselin imar durumu ve konumu dikkate alınmak sureti ile arsa değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu yöntemde parsel üzerine inşa edilen bloklarda yer alan konut ve dükkan nitelikli taşınmazların satış fiyatı ile ilgili araştırma yapılmış, taşınmaza yakın konumda site tarzında konut nitelikli yapılar göz önünde tutularak emsal araştırmasında bulunulmuştur.

Değerlemesi yapılan projenin, 2-A etabı %100 tamamlanmış, 2-B ve 2-C etabı %99 seviyesinde olup, bağımsız bölümlerin %100 tamamlanması için gerekli olan maliyetleri çok düşük ve göz ardı edilebilecek miktarlarda olduğundan %100 tamamlanma seviyesine göre hesaplamalar yapılmıştır. Projenin yıl sonuna kadar %100 bitirilmesi planlanmaktadır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Satılık arsa emsalleri:

Emsal Karşılaştırma yaklaşımı uygulanırken değerlemesi yapılan arsalar 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:

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

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:2,0 imar şartlarına sahip olan 194.000 m² alanlı arsa için İstenen fiyat 165.000.000 USD'dir. (1.530 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 **(1.800,-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. 74.256.000 TL **(1.024,-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. **(1.440,-TL/m²)**

5. Gökşen Emlak – 0 212 672 01 23

Taşınmaz ile aynı sitede 5. Katta konumlu 160 m² 3+1 daire için 420.000 TL istemektedir. Pazarlık mümkündür. **(2.625,-TL/m²)**

6. Coldwell Emlak – 0 212 669 49 69

Taşınmaz ile aynı sitede 10. Katta konumlu 160 m² 3+1 daire için 445.000 TL istemektedir. Pazarlık mümkündür. **(2.781,-TL/m²)**

7. Fors Emlak – 0 212 397 02 83

Taşınmaz ile aynı sitede 9. Katta konumlu 160 m² 3+1 daire için 400.000 TL istemektedir. Pazarlık mümkündür. **(2.500,-TL/m²)**

8. Nova Emlak – 0 212 699 99 09

Taşınmaz ile aynı sitede 7. Katta konumlu 90 m² 2+1 daire için 220.000 TL istemektedir. Pazarlık mümkündür. **(2.444,-TL/m²)**

9. Nova Emlak – 0 212 580 80 73

Taşınmaz ile aynı sitede 7. Katta konumlu 70 m² 2+1 daire için 185.000 TL istemektedir. Pazarlık mümkündür. **(2.446,-TL/m²)**

Konut projeleri:

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:

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölgede yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda; benzer imar yapılanma koşullarına sahip arazilerin 1.400-1.850 TL/m² arasında değiştiği görülmektedir. Bu rakamlardaki değişimin bir sebebi de Amerikan Dolarında yaşanan kur değişimleridir.

2 numaralı emsal taşınmazın sahip Hoşdere caddesine cepheli olması sebebiyle birim bazında değer nisbeten yüksektir. 1,3 ve 4 numaralı emsaller ise büyük parsel alanlarına sahip olmaları sebebiyle nispeten düşük birim değerlere sahiptir. Değerler istenen satış değerleri olup Alım-satım konu olacak işlem fiyatının daha düşük olacağı, hususları tespit edilmiştir.

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.

Yukarıda tespit edilen hususlar, değerlendirme konusu 383 ada 2 numaralı parsellerin arsa değerinin, imar yapılanma hakkı ve fonksiyonu ile konum, büyüklük gibi nitelikleri doğrultusunda **1.600,-TL/m²** olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

6.5 başlığı altında, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip sitelerde taşınmazların ortalama brüt m² birim satış fiyatı meskenler için 2.000-2.650 TL aralığındadır. Ayrıca, değerlemesi yapılan projede de, peşin satış durumunda istenen satış fiyatları üzerinden yaklaşık %15 indirim yapılacağı hesaplandığında dairelerin brüt satış fiyatı da 2.000-2.650 TL/m² aralığında olduğu görülmektedir.

Konum ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirme yapılarak, bağımsız bölüm bazında değer verilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE PROJE TOPLAM DEĞERİ								
BLOK NO	Ünite Sayısı (B.B)	Σ Alan (m ²)	Konut Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Kat Sayısı	BLOK TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)(TL)	BLOK TOPLAM DEĞERİ (KDV DAHİL)(TL)	BLOK TOPLAM DEĞERİ (KDV HARİÇ)USD
A	28	4.606	2.920	1.686	8	7.536.053	7.611.413	4.186.696
A1	28	4.606	2.920	1.686	8	7.523.692	7.598.929	4.179.829
B	56	9.136	7.218	1.918	17	18.196.544	18.815.424	10.109.191
B1	56	9.136	7.218	1.918	17	18.321.826	18.617.963	10.178.792
C	53	8.840	6.922	1.918	17	17.461.172	18.256.082	9.700.651
C1	53	8.840	6.922	1.918	17	17.627.487	18.002.990	9.793.048
D	27	4.489	2.732	1.757	8	7.266.561	7.339.226	4.036.978
D1	27	4.489	2.732	1.757	8	7.266.561	7.339.226	4.036.978
E-2	83	14.769	12.118	2.651	8	31.965.368	33.360.897	17.758.538
E1-2	83	14.769	12.118	2.651	8	33.216.736	33.548.903	18.453.742
F	33	4.868	4.506	362	8	19.855.013	22.144.202	11.030.563
F1	33	4.868	4.431	437	8	14.874.260	16.282.334	8.263.478
G-3	206	40.292	24.550	15.742	21	72.084.250	75.613.520	40.046.806
G1-3	206	40.753	27.382	13.371	21	69.809.551	73.086.609	38.783.084
H-3	206	63.196	25.298	37.898	20	90.768.094	96.981.314	50.426.719
I	73	11.505	9.075	2.430	11	40.448.963	44.452.964	22.471.646
TOPLAM						474.222.130	499.051.998	263.456.739

Projenin tamamı, emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 474.222.130 TL olarak hesaplanmıştır. Akış GYO hissesine düşen GYO portföyüne alınabilecek bağımsız bölümlerin toplam değeri 62.043.830 TL olarak hesaplanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan Akış GYO hissesine düşen GYO portföyüne alınabilecek bağımsız bölümlerin değerleri, Ek-Bağımsız Bölüm Bazında Değer ve Takyidat Tablosu'nda yer almaktadır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

- Değerleme konusu parsel üzerinde A, A1, B, B1, C, C1, D, D1, E, E1, F, F1, G, G1, H ve I blokları yer almaktadır. Toplam 16 adet blok yer almaktadır.
- Maliyet yöntemine göre değer arsa değeri ve bina değerlerinin toplamından oluşmaktadır.
- Parsel üzerine inşa edilen yapının değeri, aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM PROJE DEĞERİ			
	Alan	Birim Fiyat (TL/m ²)	Değer (TL)
Arsa	62.966,78	1.600	100.746.848
Yapı Maliyeti	249.162,00	950	236.703.900
*Girişimci Karı(Toplam cironun %30'u)			101.235.224
			438.685.972

Maliyet yöntemine göre değer, tablodaki gibi hesaplanmıştır. Arsa değeri piyasa verilerinden elde edilmiştir.

Yapı maliyeti ve girişimci karının nasıl hesaplandığı ile ilgili açıklama:

MALİYET YÖNTEMİNİN ESAS DENKLEMİ OLAN, ARSA+MALİYET (yapılar/inşaat+geliştirme+girişimci karı)=DEĞER

Yapı Maliyet Hesabı Açıklama: (Yapı inşaat maliyeti+geliştirme maliyeti) Değerlemesi yapılan taşınmaz yapı ruhsatına göre 4-A yapı sınıfında olup, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı 2011 yılı yapı yaklaşık maliyetleri dikkate alınmış, projenin büyüklüğü düşünülerek bir üst grup olan 4-B yapı sınıfı olarak değerlendirilmiştir.

4-B yapı sınıfı birim maliyeti:695 TL

Geliştirme maliyeti: Piyasadan elde edilen verilere göre taşınmaz ile benzer özelliklere sahip projelerde geliştirme maliyeti, yapı birim maliyetinin %35 ve %45'i aralığında olup geliştirme birim maliyeti toplam maliyetin %36,6'sına denk gelmekte ve 255 TL olarak hesaplanmıştır.

Yapı maliyeti:yapı inşaat birim maliyeti(695 TL)+geliştirme maliyeti(255 TL)=950 TL olarak hesaplanmıştır.

Geliştirme maliyetleri: Ruhsat harçları, projeler, mimari, elektrik mekanik, peyzaj, iç mimari gibi unsurlar ile proje oluşturma aşamasındaki, fizibilite, konsept oluşturma, teknik gibi danışmanlık hizmetlerini ve alt yapı, çevre düzenleme, peyzaj yapımı gibi maliyetleri içermektedir.

Girişimci Karı Hesabı: Girişimci karı, projeyi geliştirme riskini üstlenmiş olan girişimci firmanın bu işe girişmiş olmasından kaynaklı risklerinden dolayı arzu ettiği kazanç oranı olup, genel yaklaşım projenin toplam hasılatından beklenen bir oran olarak %25-%35 aralığını sağlamasıdır. Bu oran toplam hasılatın %30'u olarak takdir edilmiştir.

*Piyasadan elde edilen veriler doğrultusunda, proje için girişimci karı %30 olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın yapılan hesaplamalar sonucu maliyet yöntemine göre değeri; **438.685.972 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir yöntemi kullanılmamıştır.

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. mülkiyetindeki dükkanlar için kira değeri tespiti yapılırken; taşınmaz ile benzer özellikler taşıyan aynı bölgede yer alan AKBATI AVM projesi verilerinden ve taşınmazın satış değerinden yararlanılmıştır. (Satış değerine %6,5 kapitalizasyon oranı ile ulaşılabileceği)

Söz konusu AKKOZA projesi; bölgedeki dönüşüm sürecini üstlenen lider projelerdendir. Bu nedenle değerlemede dikkate alınabilecek ticari fonksiyonlu emsallerin; ancak aynı proje içerisindeki ticari fonksiyonlu taşınmazlar olabileceği öngörüsüyle, söz konusu dükkanların kira bedellerinin tespitinde AKBATI AVM'nin gerçekleşmiş kira sözleşmelerinden hesaplanan ortalama 25 USD/m²/Ay kira bedeli esas alınmıştır.

Akbati AVM kira verileri ile %6,5 kapitalizasyon oranı kullanılarak bulunan kira değerlerinin birbirine yakın değerler olduğu görülmüştür.

Kira değeri tespiti yapılırken, benzer alışveriş merkezlerindeki kira gelirleri dikkate alınmıştır. Öncelikli olarak AKBATI AVM'de gerçekleşen kira sözleşmesi dikkate alınmıştır.

Alışveriş merkezi kiralamaları;

- İstanbul'un Avrupa Yakasında, Beylikdüzü, Başakşehir, Basın Ekspres gibi, lokasyonlarda konumlu alışveriş merkezlerinde, dükkan kiralari 20-40 USD/m²/ay (36-73 TL/m²/ay) aralığında olup,
 - Değerlemesi yapılan taşınmazın bitişiğindeki parselde yer alan AKBATI AVM'de gerçekleşmiş olan dükkan kiralari ortalama 20 USD-40 USD/m²/ay civarındadır.
- ❖ AKBATI AVM ve benzer projelerdeki dükkan birim kira değerleri dikkate alınarak, değerlendirme yapılan projede, konum ve büyüklüklerine göre dükkanlarda şerefiyelendirme yapılarak, dükkan birim kira değerleri, konum ve alanına göre 30 TL ile 70 TL civarındadır.
- ❖ Taşınmazlar için takdir edilen birim kira değerlerinin emsallerle uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Boş arsa değeri 6.6.2 başlığı altında gösterilmiştir.
Geliştirilmiş proje değeri hesaplanmamıştır.

6.10. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mer'î imar planında belirtildiği gibi "Ticaret+Konut" fonksiyonlu" olarak mevcut kullanımı ile aynıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Müşterek veya bölünmüş olan kısımların, bağımsız bölüme kattığı değer, birim satış değerine 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

Taşınmaz "EMSAL KARŞILAŞTIRMA" ve "MALİYET " yöntemleri kullanılarak değerlendirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yöntemi'nde taşınmazın bulunduğu projedeki güncel satış listesi fiyatı üzerinden, peşin alım durumunda indirim yapılacağı öngörüsüyle, bağımsız bölüm bazında değer verilmiştir. Bağımsız bölüm bazında değerler rapor ekinde yer almaktadır.

"Nihai Değer Takdiri"nde, emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer piyasayı daha doğru şekilde yansıttığından bu yöntem ile bulunan değer nihai değer takdirinde esas alınmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda verilemeyen bilgi bulunmamaktadır.

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

Yasal gerekler yerine getirilmiş, yapı ruhsatı alınmış, mevzuat gereğince alınması gereken izin ve belgeler tamdır. 23.09.2014 tarihine kadar "yapı kullanma izin belgeleri"nin alınması, kat mülkiyeti tesis edilmesi ve arsa olan ana gayrimenkul vasfının halihazırdaki kullanımına uygun haliyle cins tashihi yapılması gerekmektedir.

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

Taşınmazların GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır. Üzerinde, herhangi bir ipotek veya şerh bulunmayan bağımsız bölümler, GYO portföyüne alınabilecekler listesinde değerlendirilmiştir.

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 yapılan projenin, 2-A etabı %100 tamamlanmış, 2-B ve 2-C etabı %99 seviyesinde olup, bağımsız bölümlerin %100 tamamlanması için gerekli olan maliyetleri çok düşük ve göz ardı edilebilecek miktarlarda olduğundan %100 tamamlanma seviyesine göre hesaplamalar yapılmıştır. Projenin yıl sonuna kadar %100 bitirilmesi planlanmaktadır.

Bağımsız bölüm bazında değer listesi ekte yer almaktadır.

	TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)(TL)	TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV DAHİL) (TL)	TAŞINMAZIN DEĞERİ (KDV HARİÇ)(USD)
PROJENİN TOPLAM DEĞERİ	474.222.130	499.051.998	263.456.739
GYO Portföyüne Alınabilecek Bağımsız Bölümler- Akış-Garanti Koza-Güray İnşaat Mülkiyetindeki Taşınmazların Toplam Değeri	248.175.319	262.947.686	137.875.177
GYO Portföyüne Alınabilecek Bağımsız Bölümler-Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. Hisselinin Toplam Değeri	62.043.830	65.736.922	34.468.794

Akkoza-2 projesinde, GYO portföyüne alınabilecek bağımsız bölümlerin **Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. Hisselinin** toplam değeri KDV Hariç 62.043.830 TL (Altmışikimilyonkırküçbinsekizyüzotuz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	BRÜT ALANI (M ²)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)
F	2. Bodrum	32	Asma Katlı Dükkan	66 / 50000	211,06	14.740 TL
F	2. Bodrum	33	Asma Katlı Dükkan	76 / 50000	234,79	16.000 TL
F1	2. Bodrum	29	Asma Katlı Dükkan	78 / 50000	248,46	10.320 TL
F1	2. Bodrum	31	Asma Katlı Dükkan	23 / 50000	158,78	4.850 TL
F1	2. Bodrum	33	Asma Katlı Dükkan	76 / 50000	234,79	9.470 TL
G-1	2. Bodrum	75	Depolu Asma Katlı Dükkan	90 / 50000	200,06	14.360 TL
G-1	2. Bodrum	77	Depolu Asma Katlı Dükkan	90 / 50000	290,32	18.800 TL
G-2	2. Bodrum	74	Depolu Asma Katlı Dükkan	23 / 50000	137,05	4.220 TL
G-2	2. Bodrum	75	Depolu Asma Katlı Dükkan	43 / 50000	145,96	1.450 TL
G-3	2. Bodrum	52	Depolu Asma Katlı Dükkan	82 / 50000	215,63	7.320 TL
G1-1	2. Bodrum	77	Depolu Asma Katlı Dükkan	90 / 50000	290,32	11.530 TL
G1-1	2. Bodrum	78	Depolu Asma Katlı Dükkan	46 / 50000	190,69	10.320 TL
G1-2	2. bodrum	72	Asma Katlı Dükkan	49 / 50000	188,73	7.820 TL
G1-2	2. bodrum	73	Asma Katlı Dükkan	45 / 50000	164,46	6.800 TL
G1-2	2. bodrum	75	Asma Katlı Dükkan	43 / 50000	145,96	6.320 TL
G1-3	2. Bodrum	51	Depolu Asma Katlı Dükkan	60 / 50000	192,95	8.800 TL
G1-3	2. Bodrum	52	Depolu Asma Katlı Dükkan	82 / 50000	215,63	8.300 TL
G1-3	2. Bodrum	53	Depolu Asma Katlı Dükkan	79 / 50000	202,87	6.850 TL
H-3	Zemin	87	Asma Katlı Dükkan	120 / 50000	206,56	13.160 TL
H-3	Zemin	88	Asma Katlı Dükkan	122 / 50000	571,64	33.715 TL
H-3	Zemin	90	Asma Katlı Dükkan	47 / 50000	205,38	10.000 TL
H-3	Zemin	91	Asma Katlı Dükkan	62 / 50000	230,90	11.000 TL
H-3	Zemin	92	Asma Katlı Dükkan	24 / 50000	98,74	4.900 TL
H-3	Zemin	93	Asma Katlı Dükkan	40 / 50000	163,17	7.900 TL
I	8	70	Asma Katlı Dükkan	234 / 50000	765,39	47.000 TL
I	8	71	Asma Katlı Dükkan	113 / 50000	344,77	22.720 TL
I	8	72	Asma Katlı Dükkan	82 / 50000	405,10	22.170 TL
Akış-Garanti Koza-Güray İnşaat Toplam Hisse Değerleri						340.835 TL
Akiş- Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. Hissesiinin Toplam Değeri						85.209 TL

Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. hissesine düşen kira değeri(dükkanlar için), toplam aylık kira değeri 85.209 TL (Seksenbeşbinikiyüzdokuz Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(18.10.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,80.-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA
SPK Lisans NO:401040
İşletmecisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Özgün BEKAR
SPK LİSANS NO:400425
Şehir Plancısı
Genel Müdür