



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş.

İSTANBUL
ESENYURT-KAPADIK
382 ADA
5, 11, 12 PARSELLER
2012_300_18
"ARSA"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	7
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	10
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ, VE KONUMU,	10
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12
	DEĞERLEME KONUSU PARSEL ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.....	12
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	12
	DEĞERLEME KONUSU 382 ADA	12
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	12
	DEĞERLEME KONUSU PARSEL ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNMAMAKTADIR.....	12
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	12
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	12
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	12
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	13
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	14
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	14
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	14
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	14
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	14
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	15
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	15
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	16
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	16
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	17
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	17
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	17
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	18
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	18
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	19
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	21
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	22
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	22
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	22
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	22
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	23
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	23
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	23
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	23
8.	SONUÇ	25
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	25
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	25
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	25

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 - LİSANSLAR

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: ARSA
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 11.705,92m ² Alanlı 382 Ada 5 Parsel, 48.297,61m ² Alanlı 11 Parsel, 10.855,46 m ² alanlı 12 Parsel numaraları Arsalar
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: 382 ada 5, 11 ve 12 numaralı parseller İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayı ile onayladığı Esenyurt 2. Etap 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Emsal:2,50 yapılanma hakkı ile Ticaret+Konut alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma, Gelir Yöntemi (Arsa Artık Yöntei uygulanmıştır)
DEĞERLEME TARİHİ	: 15.10.2012
TESPİT EDİLEN DEĞER	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. hissesine düşen değer KDV Hariç; 36.235.822,-TL

2. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORUN TARİHİ** : 19.11.2012
- RAPORUN NUMARASI** : 2012_300_01_18
- DEĞERLEME TARİHİ** : 15.10.2012
- 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, 382 Ada
- 5 Parsel Sayılı 11.705,92m² Alanlı,
- 11 Parsel Sayılı 48.297,61m² Alanlı,
- 12 Parsel Sayılı 10.855,46m² Alanlı
Arsaların güncel piyasa rayiç değerinin ve Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.'nin hisse 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** : Değerleme konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde Şirketimizce hazırlanan raporlar ve AKİŞ Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. hissesine düşen değer aşağıdaki gibidir:
* 17.01.2012 tarihli, 2012_300_01_03 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, KDV hariç **35.429.212,-TL** ,
* 15.08.2011 tarihli, 2011_300_03_03 tarih ve numaralı değerlendirme raporu hazırlanmış olup, KDV hariç toplam **35.429.212,-TL** değer takdir edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sok. No:4 Tepeüstü/ÜMRANIYE/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, 382 Ada - 5 Parsel Sayılı 11.705,92m ² Alanlı, - 11 Parsel Sayılı 48.297,61m ² Alanlı, - 12 Parsel Sayılı 10.855,46m ² Alanlı arsaların güncel piyasa rayiç değeri ve Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.'nin hisse değeri 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 nüfusedir. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfusedir. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

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.

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	

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.

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, VE KONUMU,

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, 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, Ragnum Elitkent Sitesi, Defne Evleri .

Değerleme konusu 5 nolu parsel ince uzun dikdörtgen şeklinde, TEM Otoyoluna dik konumda ve henüz fiilen açılmamış olan ara imar yoluna cepheli, 11 ve 12 nolu parsellere göre kuzey konumda, aralarda yer almaktadır. Söz konusu 11 ve 12 parsel ise TEM Otoyolu'na yakın konumda daha güney kısımda ve TEM'den görünür şekilde bulunmaktadır. 11 nolu parselin yan yola doğrudan cephesi var iken, 12 nolu parselin ise yan yola doğrudan cephesi olmayıp arada bir başka parsel yer almaktadır.

Değerleme konusu parsellerin doğu kısmında AKbatı projesi mevcut olup, projede 1 adet AVM, 2 adet residence bloku ile konut blokları yer almaktadır. Akbatının hemen üst kuzey kısmında ise Akkoza Konut 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 mümkündür.

TAŞINMAZIN MERKEZLERE KUŞUÇUŞU UZAKLIKLARI			
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.GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 382 ada 5-11 ve 12 sayılı parsellerdir.
- Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu 382 ada 5 parsel 11.705,92m², 382 ada 11 parsel 48.297,61m², 382 ada 12 parsel ise 10.855,46m² alanlıdır.
- Söz konusu parseller İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayı ile onayladığı Esenyurt 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Taks:0,40, Emsal:2,50 Ticaret+Konut (T4) alanında kalmaktadır.
- Parseller düz bir topografik yapıya sahiptirler.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 382 ada

- 5 parsel 11.705,92m²,
- 11 parsel 48.297,61m²,
- 12 parsel ise 10.855,46m² alanlı olup toplam alan 70.859 m²'dir.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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	:	---	
MEVKİİ	:	---	
SINIRI	:	PAFTASINDA	
PAFTA NO	:	---	
ADA NO	:	382	
PARSEL NO	:	5	11
YÜZÖLÇÜMÜ	:	11.705,92 m ²	48.297,61m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA	
YEVMIYE NO	:	3124	17521
CİLT NO	:	41	
SAHİFE NO	:	3966	3972
EDİNİM TARİHİ	:	19.02.2008	12.09.2008
		(AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş.)	
MALİK	:	<p>382 ADA 5 PARSEL: GARANTİ KOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ -HİSSESİ: 3/4 AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ - HİSSESİ:1/4</p> <p>382 ADA 11 PARSEL: AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ - HİSSESİ:1119/3200 GARANTİ KOZA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş.-HİSSESİ: 2081/3200</p> <p>382 ADA 12 PARSEL: GARANTİ KOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ - HİSSESİ:3/4 AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ - HİSSESİ:1/4</p>	

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

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

05.10.2012 tarihinde saat 14.45 itibariyle Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

382 Ada, 5 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: -Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 9.000.000,-TL bedelle bila faizli 1. Dereceden müşterek ipotek. 07.09.2009 tarih ve 23911 yevmiye no. Bu ipoteğin ¼'ü AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş. hissesi üzerine, 3/4'ü ise GARANTİ KOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİC.A.Ş. hissesi üzerine konmuştur. -Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 1.000.000,-TL bedelle faizsiz 2. Dereceden müşterek ipotek. 30.11.2011 tarih ve 37195 yevmiye no. Bu ipoteğin ¼'ü AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş. hissesi üzerine, 3/4'ü ise GARANTİ KOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİC.A.Ş. hissesi üzerine konulmuştur.
382 Ada, 11 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: -Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine 10.000.000,-USD bedelle yıllık %40 değişken faizle 1. Dereceden müşterek ipotek: 29.02.2008 tarih ve 3871 yevmiye no. (Garanti Koza Gayrimenkul Geliştirme ve Ticaret A.Ş hissesine) HAK ve MÜKELLEFİYETLER BÖLÜMÜNDE: -TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine a.m. 11.489,41m ² b.m. 3.358,29m ² irtifak hakkı. (başlama 09.09.2008, bitiş 17.08.2107-süre 99 yıl) 12.09.2008 tarih ve 17474 yevmiye no. - BOTAŞ lehine 1.833,00m ² lik kısımda irtifak hakkı (başlama 16.01.2001, bitiş: 16.01.2001. süre-), 16.01.2001 tarih ve 353 yevmiye no. - TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1 TL'den kira şerhi bulunmaktadır. 17.05.2012 tarih ve 17334 yevmiye no.
382 Ada, 12 Parsel
REHİNLER BÖLÜMÜNDE: -Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 8.000.000,-TL bedelle bila faizli 1.dereceden müşterek ipotek: 07.09.2009 tarih ve 23913 yevmiye no. (Taşınmazın tamamı üzerine) - Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 2.000.000,-TL bedelle faizsiz 2.dereceden müşterek ipotek: 30.11.2011 tarih ve 37198 yevmiye no.

*Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; taşınmazların devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler ile ilgili yorumlar aşağıda verilmiştir.

11 parsel üzerinde yer alan irtifak haklarından Botaş şerhinin, piyasa rayiç değeri üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi yoktur. TEİAŞ'ın kurmuş olduğu irtifakın, bu irtifakın mevcudiyetinden dolayı değere bir etkisi olmamakla beraber, bu irtifakın konulmasına sebep olan fiziksel unsurların değere olan etkisi, raporun 6.6.1 bölümünde anlatılmış ve değer buna göre verilmiştir.

İpotek ile ilgili açıklama: Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, 25.madde "m" bendi uyarınca, (Ek: Seri: VI, No:26 sayılı Tebliğ ile) "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." Denmektedir.

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 aynı haklar tesis edilebilir” hükmü yer almaktadır.

Taşınmaz üzerinde bulunan ipotek Sermaye Piyasası Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin tebliğin 34.maddesi doğrultusunda değerlendirilmiş olup, **yatırım için kredi temini amacıyla** kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföye alınmasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler, Sermaye Piyasası Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin tebliğin 34.maddesi doğrultusunda değerlendirilmiştir.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu 382 ada 5-11 ve 12 sayılı parseller İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayılı onayladığı Esenyurt 2. Etap 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Taks 0,40 Emsal:2,50 yapılanma hakkı ile Ticaret+Konut (T4) alanında kalmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı mevcut olmadığından imar dosyası bulunmamaktadır.

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 parseller üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

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

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir satışa konu olmamıştır. <ul style="list-style-type: none">• 19.02.2008 ve 12.09.2008 tarihlerinde ifraz 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

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

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

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 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 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 örnekler için ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR 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 işlemi olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - Herhangi bir olumsuzluk görülmemiştir.
- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
 - İmar planında Ticaret+Konut alanında bulunması,
 - TEM Otoyolu'na yakın bir konumda bulunması,
 - Çevresinde markalı, rezidans ve avm gibi projelerin bulunması,
 - Ulaşımı kolay bir bölge içerisinde olması.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi kullanılmış, bu yöntemle tespit edilen değer "**gelir yöntemi**" (arsa artık) ile desteklenmiştir. Arsa Artık Yöntemi, Gelir yöntemi altında incelenmiştir.

Değerleme, taşınmazın mevcut durumu gözetilerek yapılmıştır. Değerleme konusu 382 ada, 5 sayılı parsel 11.705,92 m², 11 sayılı parsel 48.297,61 m², 12 sayılı parsel 10.855,46 m² alanlıdır. Taşınmazların imar planında olduğu üzere Ticaret+Konut fonksiyonunda, Taks:0,40 Kaks:2,50 yapılanma şartlarında kullanılacağı düşünülmüştür.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

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:2,5 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. **(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)**

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:

ARSA EMSALLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

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.

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 382 ada 5, 11 ve 12 numaralı parsellerin arsa değerinin, imar yapılanma hakkı ve fonksiyonu ile konum, büyüklük gibi nitelikleri doğrultusunda piyasadaki pazarlık payları da dikkate alınarak **1.500,-TL/m²** olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

KONUT PROJELERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bölgede yer alan belli başlı, yakın projeler incelenmiştir. Çok sayıda konut projesi yer almaktadır. Bu da arzın çokluğuna ve satış değerlerinde baskıya sebebiyet vermektedir. Bu sebeple değerlendirilmesi yapılan boş parsellerin "geliştirme varsayımı ile yapılan değer tespitinde" kullanılan varsayımlarda ortalama bir değer kullanılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu parsellerin değeri 1.500,-TL/m² olarak tespit edilmiş olup, bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam arsa değerleri aşağıda tablo düzeninde sunulmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Ticaret +Konut imarlı parseller olup Emsal 2,5 yapılanma şartlarına sahiptir. Raporun 6.5 bölümünde verilen emsaller içerisinde 1,2 ve 4 nolu emsal

şağıdaki eşleştirme ve ayarlama tablosunda değerlendirilirken 3 no'lu emsalin uzun süreden beri piyasada ve piyasanın altında yer almasına rağmen satış görmemesi nedeniyle değerlendirme ve ayarlama dışında tutulmuştur.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
PARSEL NO.	5	11	12	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4	EMSAL3
FIYAT (TL)				298.254.000	36.152.000	180.760.000	72.304.000
ALAN (M ²)	11.706	48.298	10.855	194.000	20.000	125.000	72.500
İMAR FONKSİYONU	TİC.+KONUT	TİC.+KONUT	TİC.+KONU	TİC.+KONUT	TİC.+KONUT	TİC.+KONUT	TİC.+KONUT
KAKS	2,5	2,5	2,5	AYNI	AYNI	AYNI	AYNI
KONUM	İYİ	DAHA İYİ	İYİ	İYİ	DAHA İYİ	İYİ	İYİ
SİTEYE UYGUNLUK	UYGUN	UYGUN	UYGUN	UYGUN	UYGUN	UYGUN	UYGUN
BÜYÜKLÜK	KÜÇÜK	ORTA	KÜÇÜK	BÜYÜK	ORTA	BÜYÜK	BÜYÜK
FİZİKSEL KISITLAMA	YOK	VAR	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

Emsal karşılaştırma tablosu ile değerlemesi yapılan taşınmazlar ile emsaller karşılaştırılmaktadır. Emsallerin istenen bedeller olduğu düşünülerek pazarlık payları düşünülmüş ve taşınmazların değeri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Değerleme konusu parseller için aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

ADA	PARSEL	ARSA ALANI	BİRİM DEĞER	SATIŞ DEĞERİ
			TL/M ²	TL
382	5	11.706	1.500	17.559.000 TL
382	11	48.298	1.500	72.447.000 TL
382	12	10.855	1.500	16.282.500 TL
TOPLAM				106.288.500 TL

Parsel 5, 11 ve 12 de kendi içlerinde, konum, görünürlük, büyüklük ve ulaşım açısından farklılaşmaktadır. Parsel 5 ve 12, konum, görünürlük, ulaşım ve büyüklük açısından birbirine son derece benzer özellikler taşırken Parsel 11, her ikisinden de daha iyi bir konum, görünürlük ve ulaşım imkanına sahiptir. Parsel 11, daha büyük olması nedeniyle de buraya daha etkin ve büyük bir projenin gerçekleştirilmesine imkan tanımaktadır. Buna rağmen 11 parselin içerisinde geçen yüksek gerilim hattı bulunmaktadır.

11 parselin değerlendirme çalışmasında, içerisinde geçen elektrik direkleri ile ilgili konu, taşınmazın konum olarak (ana caddeye cephe alması ve ana caddeden görünürlüğünün diğer parsellerden daha yüksek olması, Akbatı Projesinin hemen yanında) ve projeye uygunluk açısından diğerlerinden (5 ve 12 parsel) daha büyük olması nedeniyle daha etkili bir proje oluşturma kabiliyetine sahip olması konuları birlikte ele alınmış ve birbirini dengelediği düşünülmüş olduğundan değer tüm 3 parsel için de aynı tutulmuştur.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Gelir yöntemi çerçevesinde yatırım maliyetine yönelik yapılan hesaplamalarda maliyet yöntemi dolaylı olarak kullanılmıştır. Bu hesaplamalar aşağıda 6.6.3 bölümünde anlatılmaktadır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak; parseller üzerinde Mer'î İmar Planı yapılanma hakkı ve fonksiyonu doğrultusunda geliştirilmesi olası projenin satış hasılatından yatırım maliyeti ve girişimci karı indirilmek suretiyle gelir yöntemi (arsa artık) ile arsa değerleri tespit edilmiştir.

Değer tespit edilirken, arsa üzerinde, en etkin ve verimli kullanımına uygun bir proje varsayımsal olarak geliştirilmiştir. Gelir yöntemi (arsa artık), çerçevesinde yapılan varsayım ve hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

Varsayılan Proje konsepti:

Varsayımsal projenin, site konseptinde, birçok bloktan oluşan bir konut sitesi olabileceği düşünülmektedir.

Yapılaşma miktarı :

382 ada, 5, 11 ve 12 nolu parseller, imar durumu dikkate alınarak;

- Projenin toplam inşaat alanı için Emsal: 2,5 yapılanma hakkı alınmıştır.
- Emsale dahil olmayan, bodrum katlar, yangın merdivenleri v.b. gibi alanların emsale dahil alanların yaklaşık % 20'si oranında inşaat alanına sahip olacağı öngörülmüştür. Emsale dahil ve dahil olmayan alanların toplamı, toplam inşaat alanı olarak belirtilmiştir.

Maliyet Varsayımları

- Proje yapı maliyeti hesaplamalarında, 2012 yılı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı Yaklaşık Maliyetlerinden 4B yapı sınıfı, 695 TL/m² birim değer esas alınmıştır.
- Geliştirme maliyeti eklenmiştir. Bu maliyet, site konseptinde geliştirileceği varsayılan projede, çevre düzenlemesi, arsa içi ve dışı altyapılar, danışmanlık v.b. ek maliyetlerin toplamı olup, toplam yapı maliyetinin % 20'si olarak öngörülmüştür.

Gelir tahminleri

- Üzerine yapılacak binaların ticaret + konut fonksiyonlu olarak kullanılacağı düşünülerek gelir hesaplaması yapılmıştır. Satış rakamı tahmini, bölüm 6.5'te detayları verilen konut projelerine yönelik emsal ve piyasa araştırmaları doğrultusunda verilmiştir.

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

Emsallerin değerlendirilmesi yapılırken, varsayımsal bir projeden hareket edilmesi nedeniyle emsal karşılaştırma ve değer ayarlama prensipleri uygulanmamış sadece genel bir kanaat oluşturulmak amacıyla incelenmiştir. İncelenen projelerde satış fiyatlarının 2000-2600 TL/m² aralığında çeşitlenmektedir.

Hesaplamalarda gelir tahminleri yapılırken değer, satılabilir emsal üzerinden 2000-2500 TL/m² aralığında olabileceği düşünülerek 2.250 TL/m² olarak öngörülmüştür.

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda gelir yöntemi (arsa artık) ile yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur.

ADA	382		
PARSEL	5	11	12
ALAN M ²	11.706	48.298	10.855
KAKS	2,50	2,50	2,50
EMSAL ALAN (m ²)	29.265	120.744	27.139
ARTTIRILMIŞ ALAN ORANI	20%	20%	20%
ARTTIRILMIŞ ALAN (m ²)	35.118	144.893	32.566
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	35.118	144.893	32.566
MALİYETLER			
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	35.118	144.893	32.566
BİRİM İNŞ.MAL. (TL/m ²)	695	695	695
YAPI MALİYETİ (TL)	24.406.843	100.700.517	22.633.634
DİĞER MALİYETLER ORANI	20%	20%	20%
DİĞER MALİYETLER (TL)	4.881.369	20.140.103	4.526.727
TOPLAM MALİYET (TL)	29.288.212	120.840.620	27.160.361
BİRİM MALİYET (TL/M ²)	834	834	834
GELİRLER			
SATILABİLİR EMSAL ALAN (M ²)	29.265,00	120.744,03	27.138,65
BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/M ²)	2.250	2.250	2.250
TOPLAM SATIŞ HASILATI (TL)	65.846.250	271.674.056	61.061.963
DEĞERLEME			
TOPLAM SATIŞ HASILATI (TL)	65.846.250	271.674.056	61.061.963
GELİŞTİRİCİ KAR ORANI	25%	25%	25%
GELİŞTİRİCİ KARI (TL)	16.461.563	67.918.514	15.265.491
YAPIM MALİYETİ (TL)	29.288.212	120.840.620	27.160.361
ARSAYA KALAN DEĞER (TL)	20.096.476	82.914.922	18.636.111
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL)	1.717	1.717	1.717

Gelir yöntemi ile yapılan hesaplamalara göre; arsa değerleri 1.717,-TL/m² olarak hesaplanmaktadır.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu parseller ile ilgili kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirme söz konusu değildir. Boş arsa değeri nihai değer takdirinde verilmiştir.

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 kullanılmalıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Söz konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı mevcut olmadığından müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değer tespitinde, EMSAL KARŞILAŞTIRMA ve GELİR (arsa artık yöntemi) yöntemleri kullanılmıştır. Arsa artık yöntemi Gelir Yöntemi altında incelenmiştir. Farklı yöntemler ile elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

ADA	PARSEL	ARSA ALANI (M ²)	Emsal Karşılaş. Yöntemi TL	Gelir Yöntemi TL	Ortalama Değer TL
382	5	11.706	17.559.000	20.096.476	18.827.738
382	11	48.298	72.447.000	82.914.922	77.680.961
382	12	10.855	16.282.500	18.636.111	17.459.305
TOPLAM		70.859	106.288.500	121.647.509	113.968.004

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilen değerler, gelir yöntemi ile desteklenmiş ve her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiri ile uyumlu olduğu görülerek, nihai değer takdirinde iki yöntemle tespit edilen değerlerin ortalaması alınmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden Rapor'da verilmeyen herhangi bir şey yoktur.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı mevcut değildir.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde ipotek bulunmaktadır. Taşınmazlar Garanti Koza Akış Adi Ortaklığı şirketine ait olup, ipotekler, yatırım amacıyla alınmış kredilerden dolayı konmuştur. Adi ortaklığı oluşturan şirketlerin her biri kendi hissesi üzerindeki ipotekten mesul olup, bu durum kredi sözleşmesinde açıkça belirtilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, 25.madde "m" bendi uyarınca, (Ek: Seri: VI, No:26 sayılı Tebliğ ile) "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." Denmektedir.

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 aynı haklar** tesis edilebilir” hükmü yer almaktadır.

Bu durumda taşınmazların 34. Maddede öngörülen hüküm kapsamında değerlendirilerek GYO portföyüne alınmasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel bulunmadığı kanaatine varılmış ve GYO portföyü’ne, sahip olduğu hisse oranına karşılık gelen değerle alınması **uygun görülmüştür.**

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilen değerler, gelir yöntemi ile desteklenmiş ve her iki yöntemle tespit edilen değerlerin birbiri ile uyumlu olduğu görülerek, nihai değer takdirinde iki yöntemle tespit edilen değerlerin ortalaması alınmıştır.

ADA	PARSEL	HİSSE ORANI	ARSA ALANI M ²	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ TL	SATIŞ DEĞERİ KDV DAHİL TL	SATIŞ DEĞERİ KDV HARIÇ USD
382	5	TAM	11.705,92	18.827.738	22.216.731	10.415.876
382	11	TAM	48.297,61	77.680.961	91.663.534	42.974.641
382	12	TAM	10.855,46	17.459.305	20.601.980	9.658.832
TOPLAM			70.858,99	113.968.004	134.482.245	63.049.350
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş. HİSSESİ						
382	5	1/4	2.926,48	4.706.934	5.554.183	2.603.969
382	11	1119/3200	16.889,07	27.164.061	32.053.592	15.027.695
382	12	1/4	2.713,87	4.364.826	5.150.495	2.414.708
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI A.Ş. HİSSE DEĞERİ TOPLAMI				36.235.822	42.758.270	20.046.372

Değerleme konusu taşınmazların tamamının değeri KDV Hariç;

113.968.004,-TL (Yüzonüçmilyondokuzyüzaltmışsekizbindört Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

AKİŞ Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. hissesine düşen değer KDV Hariç;

36.235.822,-TL (Otuzaltımilyonikiyüzotuzbeşbinsekizyüzyirmiiki,-Türk Lirası) olarak takdir hesaplanmıştır.

*(15.10.2012 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,8076.-TL'dir).

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

EK 1 - FOTOĞRAFLAR











**EK 2 – DÖKÜMAN VE BELGELER
İMAR DURUMU**



T.C
İSTANBUL
ESENYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



SAYI : M.34.57.ESB.013/310.05.01 16611/102412
KONU : İmar durumu Hk.

08.10.2012

Sn: Akış Gayri Menkul Yatırım A.Ş.
Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sk No:4
Ümraniye/İstanbul

İlgi: 05.10.2012 tarih ve 22893 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda belirtmiş olduğunuz, Esenyurt İlçesi, Sanayi Mahallesi 382 ada 5 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 **Taks:0.40 Kaks:2.50 (T4) Ticaret+Konut Alanında** kalmaktadır. 382 ada 11 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 **Taks:0.40 Kaks:2.50 (T4) Ticaret+Konut Alanında** kalmaktadır. Yol Alanından ve Botaş Boru Hattından etkilenmektedir. 382 ada 12 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 **Taks:0.40 Kaks:2.50 (T4) Ticaret+Konut Alanında** kalmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Mustafa AKBOĞA
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

Ek: Plan notu

Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü - Doğan Arası Bulvarı 34510 ESENYURT / İSTANBUL
TEL : (0212) 622 03 33 Fax : (0212) 622 03 99 www.esenyurt.bel.tr

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİNCE 12.11.2010 TARİH VE 2573 SAYILI KARAR İLE REVİZE EDİLEN ESENYURT 2. ETAP PLAN NOTLARI

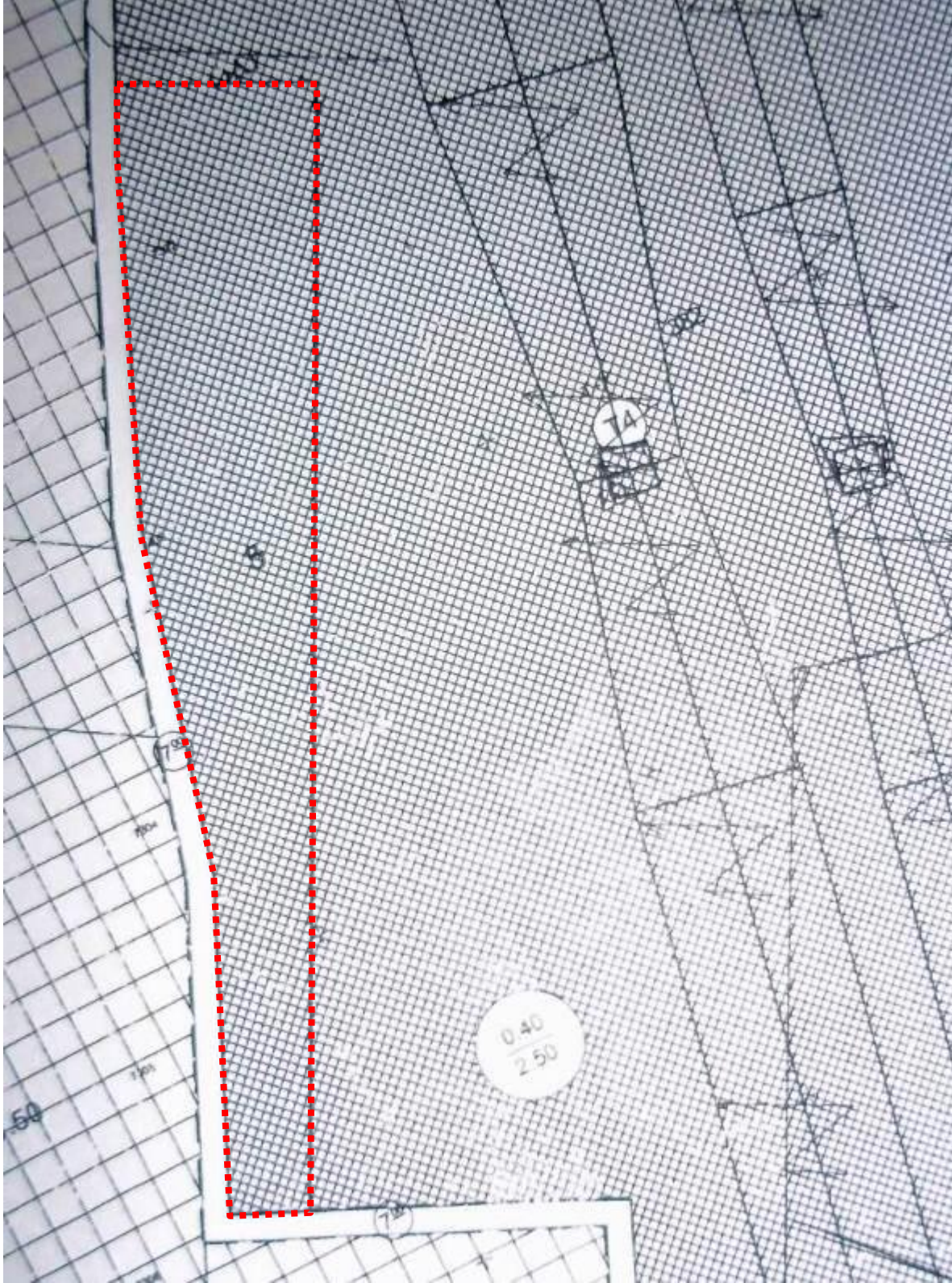
GENEL PLAN HÜKÜMLERİ

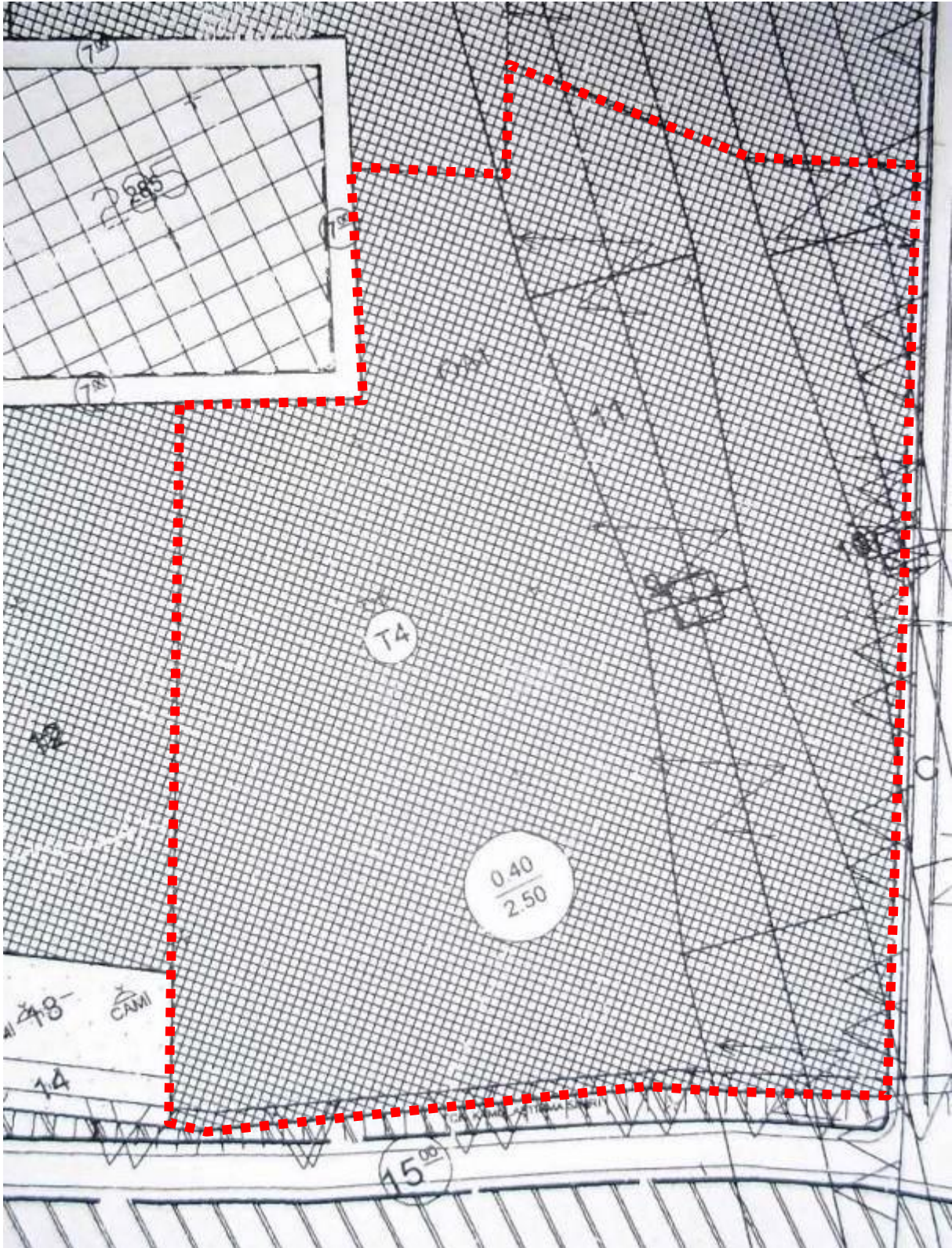
- 1) DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 2) SİĞNAK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 3) OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 4) KAMUYA AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 5) YAPI ADALARINDA VE YEŞİL ALANLARIN + 0,90 KOTU ALTINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMAK ŞARTIYLA THAFO YAPILABİLİR.
- 6) KARAYOLU KENARINDA YER ALAN YAPI ADALARINDA, KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA HÜDUDU ESAS ALINARAK AYNEK UYULACAKTIR.
- 7) İMAR PLANLARI İÇİN YAPILMIŞ OLAN GENEL JEODÜK-JEOTEKNİK ARAŞTIRMA RAPORU DIKKATE ALINARAK İNŞAAT UYGULAMASINDAN ÖNCE ZEMİNE DAYALI (PARSEL ÖLÇEĞİNDE) JEODÜK ARAŞTIRMA YAPILMADAN VE İLGİLİ KURUMLARA ONAYLATILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 8) ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 9) "K" KAVŞAK NOKTALARI, RAYLI SİSTEM HATLARI VE TRANSFER MERKEZİ ALANLARI ŞEMATİK OLUP, UYGULAMA İ.B.B BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 10) BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ VE 1/9990 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

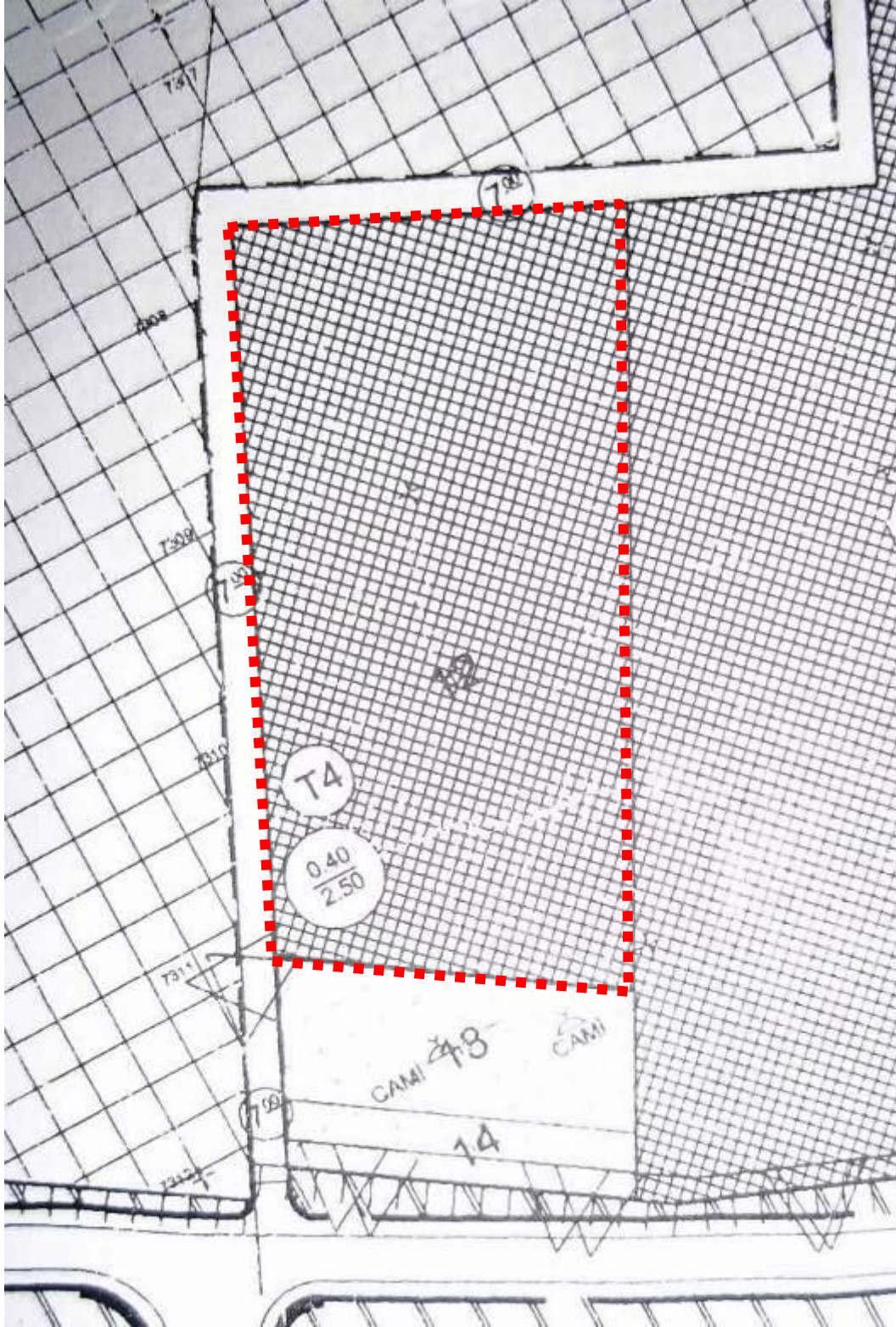
ÖZEL HÜKÜMLER

- 11) PLANDA YADA PLAN NOTLARINDA VERİLEN EMSAL MAKSİMUM YAPILAMA DEĞERLERİDİR.BU DEĞERLER AŞILACAK ŞEKİLDE YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 12) İMAR KANUNUNUN 23. MADDESİNE UYULACAKTIR.
- 13) BÜTÜN YAPI ADALARINDA BİNANIN OTURDUĞU ALANIN DIŞINDA KALAN HER 25m² ALAN İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLECEKTİR. AYRICA HER B AĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. AKSI TAKDİRDE YAPI KULLANMA İZİN VERİLMEZ.
- 14) BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YAPILACAK ¼40 İ AŞAN İHTELİSİZ TERKLERDE EMSAL HESABI PARSEL ALANININ ¼60 İ ÜZERİNDE YAPILACAKTIR.
- 15) PARSEL İÇİNDE İSTİNAT DUVARI YAPILMASI GEREKEN DURUMLARDA BELEDİYEDEN İSTİNAT DUVARI İÇİN RUHSAT ALINMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN İYELİTİRMESİ YAPILMASI GEREKEN DURUMLARDA FOREKAZIK RUHSATI ALMAK ZORUNLUDUR. FOREKAZIK RUHSATILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 16) PLANLARDA "OTOPARK" OLARAK ÖNERİLEN VE MÜLKİYETİ SAHİSLARA AIT OLAN ALANLAR İÇİN İLGİLERİNİN MÜRACAATI VE İLGİLİ KURUMLARIN EMELAK VE İSTİMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, PLANLAMA VE İMAR DAİRE BAŞKANLIĞI, İLÇE BELEDİYELERİNİN, VE İ UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARILYLA "ÖZEL KATLI OTO PARK" OLARAK UYGULANMASI YAPILABİLİR.
- 17) PLANLAMA ALANI İÇİNDE, PARK VE BAĞÇELER M2 LÜĞÜ ULAŞIM DAİRE BSK LÜĞÜ VE B KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE AÇIK YEŞİL VE PARK ALANLARI, SPOR ALANLARI, ÇOCUK BAĞÇELER, MEYDAN, YOL VE KAVŞAK ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİNALTILARI AĞAÇ VE BİTKİ YAŞANININ SÖRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYİ VE DOĞAL DURUMLARDA SİĞNAK ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA İSE ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARILYLA KAMUYA AIT "ZEMİNALTI KATLI OTO PARK" OLARAK KULLANILMAK ÜZERİNE DÜZENLEMELER YAPILABİLİR. OTO PARK OLARAK DÜZENLENMEK ALANLAR PARK ALANININ 1/3 ÜNÜ GEÇMEZ.
- 18) 4 METREDEN DERİN KAZILARDA ÖNLEM ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 19) PLANLAMA ALANINDA KONUT, TİCARET, T3, T4 ALANLARINDA BULUNAN 360 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE SİMGE (AYRIK BLOK, BİTİŞİK KİÇİ) UYGULANAMAZ. 15000 ÖLÇEKLİ PLANDA 400 KİTİA YOĞUNLUKTA KALAN KONUT, KONUT-TİCARET ALANLARINDA 360 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE TAKS 0,50 E 2,00 400 KİTİA YOĞUNLUKTA KALAN KONUT, KONUT-TİCARET ALANLARINDA 360 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE TAKS 0,40 E 2,50, T3 TİCARET+HİZMET ALANLARINDA 360 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE TAKS 0,40 E 1,75, T4 TİCARET+KONUT ALANLARINDA 360 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE TAKS 0,40 E 2,50 DEĞERLERİ AŞILAMAZ.
- 20) PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TİM YAPILARIN YAN VE ARKA BAHÇE MESAPELERİ İLE BLOK ARASI MESAPELERİ 4 KATTAN SONRAKİ HER KAT İÇİN PLANDA VERİLEN BAHÇE MESAPELERİNE 50 CM. İLAVE EDİLEREK HESAP EDİLECEKTİR. KAT SAYISINA GÖRE HESAPLANAN BAHÇE MESAPELERİ ZEMİN KATTAN İTİBAREN UYGULANACAKTIR.
- 21) PLANLAMA ALANINDA RUHSATLI OLARAK YAPILMIŞ YAPILARIN RUHSATA ESAS MÜKTESEP HAKLARI KORUNACAKTIR. ANCAK YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA BU PLANDA VERİLEN YAPILAMA HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 22) NET İMAR PARSEL 2000 M² NİN ÜZERİNDE OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULANMASI YAPILACAK ALANLARINDA TOPLAM İNŞAAT EMSALININ ¼2 Sİ TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.
- 23) **KONUT-TİCARET-KONUT ALANLARI**
 - 22.1) KONUT-TİCARET ALANLARINDA KALAN 360 M² DEN KÜÇÜK PARSELLERDE Hmax=13,50 m² YI GEÇMEMEK KOŞULU İLİ PLANDA BELİRLİ BAHÇE MESAPELERİ İÇERİSİNDE SİMGE (AYRIK, İKİZ, BİTİŞİK NİZAM) YAPILAMA DÜZENİ UYGULANIR.
 - 22.2) KONUT-TİCARET ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAPEFİ 3 m² DEN AZ OLAMAZ. ANCAK İMAR ADASININ EN AZ ¼50 Sİ YAPILMIŞ OLMASI DURUMUNDA 15m² YE KADAR OLAN YOLLARDA (15m² DAHİL) ÖN BAHÇE MESAPEFİ 2 m² DEN AZ OLMAMASI KOŞULU İLE TEŞİKKÜLE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. 15 m² DEN GENİŞ YOLLARDA ÖN BAHÇE MESAPEFİ 3 m² DEN AZ OLAMAZ. 20 m² VE DAHA GENİŞ YOLLARDA N CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAPEFİ 5 m² DEN AZ OLAMAZ.
 - 22.3) KONUT-TİCARET ALANLARINDA YAN BAHÇE MESAPEFİ EN AZ 3 m² DİR. ANCAK BİNA CEPHESİNİN 6 METREDEN AZ OLMASI DURUMUNDA YAN BAHÇE MESAPEFİ 3 METREYE DÜŞÜKLEBİLİR.
 - 22.4) KONUT-TİCARET ALANLARINDA ARKA BAHÇE MESAPEFİ EN AZ 3 m² DİR. BİNA DERİNLİĞİNİN 7 METRE NİN ALTINA DİŞİMSİ DURUMUNDA ARKA BAHÇE MESAPEFİ 1 METREYE KADAR AZALTILABİLİR.
 - 22.5) KONUT ALANLARINDA ÇATI EĞİMİ MAX. BİTİŞİK VE İKİZ NİZAMLARDA ¼3, AYRIK VE BLOK NİZAMLARDA ¼40 İ GEÇMEZ. PARAPET ÜZERİNE ÇATI OTURTULAMAZ.
 - 22.6) KONUTLARDA SİHİİ TESİSAT PROJELERİNDE DOĞALGAZ TESİSATININ BULUNMASI ZORUNLULUĞU VARDIR.
- 24) **TİCARET-HİZMET ALANLARI**
 - 24.1) T3 TİCARET ALANLARINDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
 - 24.2) T3 ALANI, TİCARET+HİZMET AMAÇLI YAPILARIN YAPILACAKI ALANLARDIR. BU ALANLARDA KAKS 1,75, MIN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M² DİR. AVAN PROJE ONAYLARI İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
- 25) **SANAYİ ALANLARI**
 - 25.1) BU ALANLARDA UYGULAMA, İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. Emsal 1,50, Hmax=13,50 DİR.
 - 25.2) YAPILACAK SANAYİ TÜRÜNÜN YAPI TEKNİĞİNİN GEREKTİRDİĞİ YAŞAM VE FAALİYET ORTAMI İÇERMEYECEK İKİLENTİLER EMSAL VE AZAMI YÜKSELİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.
 - 25.3) BU ALANLARDA PARSEL DERİNLİĞİ AZ OLAN YERLERDE 15M VE ÜZERİ GENİŞLİKLERDE OLAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAPEFİ MIN 5M, 15M NİN ALTINDA GENİŞLİKLERDE OLAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAPEFİ MIN 5M DİR. DERİNLİĞİ İMAR DURUMUNA MÜSAIT OLAN ALANLARDA 15M VE ÜZERİ GENİŞLİKLERDE OLAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAPEFİ MIN 10M, 15M NİN ALTINDA GENİŞLİKLERDE OLAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAPEFİ MIN 5M DİR.
 - 25.4) BU ALANLARDA 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISSİHHA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER PATLAYICI, PARLAYICI, AŞINDIRICI ÖRÜMLER İMAL EDEN VE DEPOLAYAN SANAYİ TESİSLERİ YAPILAMAZ.
- 26) **KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI**
 - 26.1) BU ALANLARINDA UYGULAMA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
 - 26.2) KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA 500 M² DEN KÜÇÜK PARSELLERDE 15 METRE GENİŞLİĞİNİ KADAR OLAN YOLLARDA 5m², 15 m² DEN GENİŞ YOLLARDA 5m² ÖN BAHÇE MESAPEFİ UYGULANIR. 500M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE 15 m² GENİŞLİĞİNE KADAR YOLLARDA 5m², 15 m² DEN GENİŞ YOLLARDA 10 m² ÖN BAHÇE MESAPEFİ UYGULANIR.
 - 26.3) BU ALANLARDA Emsal 1,50 Hmax=9,50 DİR.
- 27) **KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**
 - 27.1) KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA TOPLAM MOTOR GÜCÜ 10HP/YI GEÇMEYEN 2. VE 3. GRUP TESİSLERE İZİN VERİLEBİLİR. BU ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

- 27.2 BU ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. AVAN PROJE ONAYLARI İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
- 27.3 KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN RESMİ VE SOSYAL TESİSLER DÜMANLI, DUMANLIZ, KOKUSUZ, GÜRÜLTÜ VE KİMYASAL ATIK VE ARTIK MADDE BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE ARZ ETMEYEN İMALATHANELER VE ÖRNETİM TESİSLERİ İLE PATLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMİYEN DEPOLARIN YAPILABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 27.4 BU ALANLARDA KAKS:150, MIN İFRAZ ŞARTI:2000 M2'DİR.
- 27.5 BU ALANLARDA PARSEL DERİNLİĞİ AZ OLAN YERLERDE 15M VE ÜZERİ GENİŞLİKLERDE OLAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ MIN.5M, 15M'İN ALTINDA GENİŞLİKLERDE OLAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ MIN.3M'DİR.DERİNLİĞİ İMAR DURUMUNA MÜSAİT OLAN ALANLARDA 15M VE ÜZERİ GENİŞLİKLERDE OLAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ MIN.10M, 15M'İN ALTINDA GENİŞLİKLERDE OLAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ MIN.5M'DİR.
- 28) DEPOLAMA ALANLARI
- 28.1 DEPOLAMA ALANLARINDA EMSAL=1.00'DİR.
- 28.2 BU ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 29) İFRAZ ŞARTLARI.
- 29.1 SANAYİ, KÜÇÜK SANAYİ VE KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA MINIMUM İFRAZ ŞARTI 2000 M2 DİR.
- 29.2 PLANLAMA ALANINDA BOŞ PARSELLERDE MIN İFRAZ ŞARTI 500 M2 DİR. ANCAK ÜZERİNDE MEVCUT BİNA BULUNAN (EN AZ BODRUM KAT+ZEMİN KAT+1 NORMAL KAT) HESSELİ İMAR PARSELLERİNDE MIN İFRAZ ŞARTI ARANMAZ. İFRAZ YAPILMASI HALİNDE İFRAZDAN ÖNCEKİ YAPILAŞMA DEĞERLERİ GEÇERLİDİR.
- 30) İDARİ ALANLAR
- 30.1 SOSYAL VE TEKNİK ALT YAPI ALANLARINDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA AVAN PROJE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 30.2 BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, TİYATRO, SINEMA, ÇOK AMAÇLI SALON, NİKAH DAİRESİ VE DOĞİN SALONU, ÇAY BAHÇESİ, EĞİLİNCE VE DİNLENME MERKEZİ, LUNAPARK, ZARİTA HİZMET BİNASI, İTFAİYE VB BELEDİYE HİZMETLERİ İLİ İLGİLİ TESİSLER BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA YAPILABİLİR.
- 31) BOTAŞ BORU HATLARI
- BOTAŞ DOĞALGAZ İŞLETMELERİ DİREKTÖRLÜĞÜNÜN 09.03.2007 GÜN B.15.2 BOT 1 02.16.00.45 02.05-5908 SAYILI GÖRÜŞ YAZISI GEREĞİ
- 31.1 BOTAŞ BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERHİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPILAŞMAYA KESİNLİKLE İZİN VERİLMEYECEKTİR. BORU HATTI GÜZERGAHINDAKİ İMAR PARSELLERİ, YOL GEÇİŞLERİ VE ALT YAPI ÇALIŞMALARINDA BOTAŞ İZANBUL İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 31.2 BOTAŞ ANA İLETİM HATLARI (İŞLETME BASINCI 75 BAR) İLE KONUT TÜRÜ İDARERİ BİNA, SOSYAL TESİS VB YAPILAR ARASINDA EN AZ 20M + BİNA KATSAYISI X 1M * MESAFE BIRAKILMASI ZORUNLUDUR. ÖRNEK: 5 KATLI KONUT BİNALARI İLE BORU AKSİ ARASINDA EN AZ 25M (20M + 5 X 1M) EMNİYET MESAFESİ BIRAKILMALIDIR.
- 31.3 BOTAŞ DAĞITIM HATLARI (MAKSİMUM İŞLETME BASINCI 20 BAR) İLE KONUT TÜRÜ, İDARİ BİNA, SOSYAL TESİSİ VB YAPILAR ARASINDA EN AZ 10M EMNİYET MESAFESİ BIRAKILMALIDIR.
- 31.4 BOTAŞ ANA İLETİM/DAĞITIM HATLARI GÜZERGAHINDA (200M SAĞ + 200M SOL) 400 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ ALAN İÇİNDE PATLAYICI, PARLAYICI, YANICI-YAKICI, AŞINDIRICI MADDE BULUNDURAN, İMAL EDEN, DEPO, ARDIYE, SANAYİ TESİSİ VB KURULMADAN ÖNCE UYGUNLUĞUNA DAİR VE EMNİYET MESAFELERİNİN BELİRLENMESİ İÇİN BOTAŞ'TAN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- 31.5 BOTAŞ BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERHİ ÜZERİNDE DESTEK ÜNİTELERİ (JENERATÖR, LPG TANKI, YANGINSUYU DEPOSU, ARTTMA TESİSİ, İTFAİYE VB) İLE AÇIK DEPOLAMAYA YER VE İZİN VERİLMEZ.
- 31.6 BOTAŞ BORU HATTI ÜZERİNDE 10M GENİŞLİĞİNDEKİ ALAN İÇERİNDE (BORU AKSINDAN İTİBAREN 5M SAĞ + 5M SOL) AĞAÇLANDIRMA ÇALIŞMASI YAPILMIYACAKTIR.
- 32) NATO BORU HATTI İSTİMLAK ALANINDA:
- 32.1 NATO AKARYAKIT BORU HATTI İSTİMLAK ŞERHİ İÇERİSİNDE VE KAMULAŞTIRMA SINIRI HARICİNDE 5 METRE SAĞA VE 5 METRE SOLA OLMAK ÜZERE TOPLAM 15 METRELİK KORUMA BANDI AYRILARAK HER NE ŞEKİLDE OLSUN İNŞAAT YAPILAMAZ VE RULHSAT VERİLEMEZ.
- 32.2 İSTİMLAK ŞERHİ İÇERİSİNDE BAĞ, BAHÇE TESİSİ EDİLEMEZ.
- 32.3 İSTİMLAK ŞERHİNİN YOL OLARAK KULLANILMAMASI ANCAK ZORUNLU GEÇİŞLERDE İLGİLİ İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNE YAZI İLE MÜRACAATTA BULUNARAK MÜSAADE İSTENMESİ VE VERİLECEK OLAN YOL GEÇİŞ TIP PROJESİNİN UYGULANMASI GEREKİR.
- 32.4 İSTİMLAK ŞERHİ İÇERİSİNDE, KANAL, KANALİZASYON, ARK, HENDEK, KUYU AÇILMAMASI, SÜLAMA KANALLARININ ZORUNLU OLARAK KESİŞTİĞİ NOKTALARDA BORUNUN EMNİYETE ALINMASI VE TAKVİYE YAPILMASI İÇİN İLGİLİ İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNE MÜRACAAT EDİLMELİDİR.
- 32.5 BORU HATTI ÜZERİNDE BULUNAN, SOME TAŞLARINAI ÖLÇME KUTULARINA, VANA VE MESAFE TAŞLARINA ZARAR VERİLMEMELİ VE SOKULUP ATILMAMALIDIR.
- 32.6 İSTİMLAK ŞERHİ ÜZERİNDE VE 150 METRE YAKININDA TAŞ, KİREÇ, KUM, MADEN OCAĞI, VB TESİSLERİN İŞLETİLMESİNE MÜSAADE VERİLEMEZ.
- 32.7 İSTİMLAK ŞERHİ ÜZERİNDE TELEFON VE ENERJİ NAKİL DİREKLERİNİN DİKİLMESİNE İZİN VERİLEMEZ.
- 32.8 BORU HATTI GÜZERGAHI ARAZİDE 70 CM TOPRAĞIN ALTINDA OLACAK ŞEKİLDE DÖŞENMİŞTİR. ANCAK İKLİM ŞARTLARI NEDENİYLE BU DERİNLİK AZALABİLMEKTE VE ZAMAN ZAMAN YERYÜZÜNE DE ÇIKABİLMEKTEDİR. YAPILACAK KAZILARDA BU HÜŞÜ DİKKATE ALINMALIDIR.
- 32.9 NATO AKARYAKIT BORU HATTI GÜZERGAHI VE BİTİŞİK PARSELLERDE YAPILACAK İNŞAAT VE KAZI ÇALIŞMALARİ (EN YAKIN İLGİLİ İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ VE BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN KOORDİNASYONUNDA YAPILMALIDIR.
- 33) 1/1000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI PARSEL BAZINDA YAPILAŞMAYA ALTUK OLUŞTURAMAZ. UYGULANMADA PARSEL BAZINDA AYRICA JEOTEKNİK ETÜTLER YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR (YUDA), TOPOĞRAFİK OLARAK HEYELAN VE SU BASKIN POTANSİYELİ ÇOK YÜKSEK OLAN BU ALANLAR YERLEŞİME AÇILMAYACAK ALANLARDIR.
- 34) DERE DUVARINDAN İTİBAREN DERELERİN SAĞINDA VE SOLUNDA 25'ER METRE OLMAK ÜZERE TOPLAM 50 METRE GENİŞLİĞİNDE DERE KORUMA BANDI OLARAK AYRILACAKTIR.
- 35) E N H (154 VE 380 KW) ALTILARINDA TEKNİK ALTYAPI GEREĞİ OLAN TESİSLER DİŞİNDE YAPILAŞMAYA AÇILAMAZ. ENERJİ NAKİL HATLARININ YERALTINA VERİLMESİ VE YA KALDIRILMASI DURUMUNDA, İLETİM HATLARININ GEÇTİĞİ PARSELLERDE PLAN BÜTÜNLÜĞÜYLE UYUMLU OLARAK İLGİLİ KAMU KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA, İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE GEREKLİ KAMU TEMLİKLERİN ALINARAK PLAN TADİLATI YOLUYLA İMAR UYGULAMASI YAPILABİLİR.
- 36) B.H.A. VE İDARİ TESİS ALANLARININ BODRUM KATLARI AFET VE OLAGAN ÜSTÜ HAL DURUMLARINDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE DÜZENLENECEKTİR.
- 37) PLANLAMA ALANINDA AVAN PROJESİ İLİ UYGULAMA YAPILACAK BELİRTİLEN ALANLARDA AVAN PROJE ONAYLARI İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE YAPILACAKTIR. İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KÖŞİLLERE HALZ YAPILARIN AVAN PROJE ONAYLARI İBŞ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.







TAKYİDAT BELGELERİ


TASINMAZA AİT TAPU KAYDI									
Zemin Eği	1: Yeni Çukurluk	Azaltı Parsel	4: 382/5						
Zemin No	1: 1060/247	Yatırım	2: 11 106/95/02						
B/İçe	1: İSLANBUL İSTİSVA Rİ	Ann Eas. Sınıdık	3: 305A						
Kurulum Adı	2: Esenyurt FM								
Mahalle / Köy Adı	1: KAPADIK Köyü								
Merski	1: 34 5906								
CH / Sayfa No	1: 41 5906								
Kayıt Durum	1: Akıld								
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Merrekare	Fahime Sebchi - Farib - Yes.	Satis - 10/02/2008 - 3124	Erkin Sebchi - Farib - Yes.		
6018591	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1: 4	2,926,8	8,798,44	Satis - 10/11/2010 - 30614				
120551003	GARANTİ KÖYÜ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	3: 4	8,798,44		1002 Kısıtlı İmar Çukurluk Değerleme - 10/06/2009 - 30614				
İpotek									
Alanlık	Münsterkm ²	Borc	Eniz	DereceSıra	Sıra	Tesis Tarih - Yes.	Borçlu	SDF Hakkı	
155,8036591/11 HARAKA 11 BK	1,64	9,000,000,00 TL	156	1/10	1 BK	07/09/2008 - 29011	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Var	
155,8036591/11 HARAKA 11 BK	1,64	9,000,000,00 TL	156	1/10	1 BK	07/09/2008 - 29011	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Var	
155,8036591/11 HARAKA 11 BK	1,64	9,000,000,00 TL	156	1/10	1 BK	07/09/2008 - 29011	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Var	
155,8036591/11 HARAKA 11 BK	1,64	9,000,000,00 TL	156	1/10	1 BK	07/09/2008 - 29011	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Var	
İpotek Komünlik ve Hiss. Bilgisi									
Tasınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tarih - Yes.	İşlet Tarih - Yes.	Erkin Sebchi - Farib - Yes			
Esenyurt FM - KAPADIK Köyü 382'lik 4 Parsel	1: 4	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	9,000,000,00 TL	07/09/2008 - 29011	07/09/2008 - 29011				
Esenyurt FM - KAPADIK Köyü 382'lik 4 Parsel	3: 4	GARANTİ KÖYÜ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ	9,000,000,00 TL	07/09/2008 - 29011	07/09/2008 - 29011				
İpotek SİBEL Bilgisi									
SİBEL	Malik	Tarih - Yes.							
Alanlık	Münsterkm ²	Borc	Eniz	DereceSıra	Sıra	Tesis Tarih - Yes.	Borçlu	SDF Hakkı	
155,8036591/11 HARAKA 11 BK	1,64	1,000,000,00 TL	157	2/10	1 BK	30/11/2011 - 27108	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Var	
155,8036591/11 HARAKA 11 BK	1,64	1,000,000,00 TL	157	2/10	1 BK	30/11/2011 - 27108	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Var	
155,8036591/11 HARAKA 11 BK	1,64	1,000,000,00 TL	157	2/10	1 BK	30/11/2011 - 27108	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Var	
155,8036591/11 HARAKA 11 BK	1,64	1,000,000,00 TL	157	2/10	1 BK	30/11/2011 - 27108	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	Var	

İpoteklin Konutluğunun Hisse Bilgisi									
Hisse Pay/Payda	Borcun Malik	Matik Borc	Tesit Tarih - Yec.	Terkin Sebabi - Tarih - Yec	Hisse Pay/Payda	Borcun Malik	Matik Borc	Tesit Tarih - Yec.	Terkin Sebabi - Tarih - Yec
1-4	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.000.000.000 TL	30/11/2011-31/10/2012	---	1-4	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.000.000.000 TL	30/11/2011-31/10/2012	---
3-4	GARANİT EKİZE İNŞAAT SANAYİ VE HİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	1.000.000.000 TL	30/11/2011-31/10/2012	---	3-4	GARANİT EKİZE İNŞAAT SANAYİ VE HİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	1.000.000.000 TL	30/11/2011-31/10/2012	---
İpotek S/B/E Bilgisi									
S/B/E	Açıklama	Matik	Tarih/Yesimye	Terkin Sebabi - Tarih - Yec	S/B/E	Açıklama	Matik	Tarih/Yesimye	Terkin Sebabi - Tarih - Yec
Alacaklı	Müsterekan?	Borc	Derece/Sıra	Sıra	Borcun	Sıra	Borcun	Sıra	SBF Hakkı
SN:893659/ALBARAKA ÜRBK KATILIM BANKASI A.Ş. Şube No:0470098702 Sicil No:206671-1542147	Yec	1.000.000.000 TL	FAİZSİZ	2-4	E.H.K.	30/11/2011-31/10/2012	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	30/11/2011-31/10/2012	Yok
İpoteklin Konutluğunun Hisse Bilgisi									
Hisse Pay/Payda	Borcun Malik	Matik Borc	Tesit Tarih - Yec.	Terkin Sebabi - Tarih - Yec					
1-4	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ	1.000.000.000 TL	30/11/2011-31/10/2012	---					
3-4	GARANİT EKİZE İNŞAAT SANAYİ VE HİCARİT ANONİM ŞİRKETİ	1.000.000.000 TL	30/11/2011-31/10/2012	---					
İpotek S/B/E Bilgisi									
S/B/E	Açıklama	Matik	Tarih/Yesimye	Terkin Sebabi - Tarih - Yec					

Raporlayan: İRAT - Çekirdek
BAĞRİT AKIK
Kaydınca/Şubeler
05/10/2012

EMLAK MÜHÜRÜ		EMLAK MÜHÜRÜ	
Zemin Tapu	1: 082/17	Adli Parsel	1: 082/17
Zemin No	1: 090/7444	Yüzölçüm	1: 0,855,46 m ²
İl / İlçe	1: İSTANBUL / ESENYURT	Amir Eyalet	1: ANKARA
Katınım Adı	1: Esenyurt FM		
Mimarlık / Köy Adı	1: KAPADIK Köyü		
Mezken	1:		
Çift / Sayfa No	1: 41 / 3972		
Kayıt Durumu	1: Akut		
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Edinme Tarihi - Yeri	Terkim Sebebi - Tarihi - Yeri
6010594	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ	27/11/87	Satın - 19/02/2008 - 3124 -
120855007	GARANİTKOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİ T.A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	8/11/00	Fiziki Kısıtlıdır (Yorum Değişikliği - - - - 01/05 - 10/11/2010 - 30014

İpotek	Müsteriklik?	Borç	Tarz	Borç/Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yeri	Borçlu	Terkim Sebebi - Tarihi - Yeri	SİBİ Hakkı
İSŞ 901650 ALI HAN KAYA TURK KATI İHTİSASLI A.Ş.	Evet	8.000.000,00 TL	hbk	1/0	1 BK	07/09/2009-2014	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ GARANİTKOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİ T.A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ GARANİTKOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİ T.A.Ş.	Yok
İSŞ 901650 ALI HAN KAYA TURK KATI İHTİSASLI A.Ş.	Evet	2.000.000,00 TL	1 MZ/ŞZ	2/0	1 BK	07/09/2009-2014	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ GARANİTKOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİ T.A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	Var
İpotek S.Bİ Bilgisi									
İpotek S.Bİ Bilgisi									
S.Bİ	Malik								
Malik	Malik								
Malik	Müsteriklik?	Borç	Tarz	Borç/Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yeri	Borçlu	Terkim Sebebi - Tarihi - Yeri	SİBİ Hakkı
İSŞ 901650 ALI HAN KAYA TURK KATI İHTİSASLI A.Ş.	Evet	2.000.000,00 TL	1 MZ/ŞZ	2/0	1 BK	07/09/2009-2014	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ GARANİTKOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARİ T.A.Ş. ANONİM ŞİRKETİ	Var

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçe	ESENYURT					
Mahallesi						
Köyü	KAPADIK					
Sokakı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
14.413.000,00		F21D19D3A	382	11	ha	m ²
					48.297,61	m ²
Niteliği	ARSA					
Planındadır						
Sınırı	Zemin Sistem No : 19607443					
Edinme Sebebi	302/2400 pay AKFİL SAN. VE TİC. A.Ş adına kayıtlı İken 151/2400 payı; 655/2400 pay AKFİL HOLDİNG A.Ş. adına kayıtlı İken 131/960 payı AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ adına; 302/2400 pay AKFİL SAN. VE TİC. A.Ş adına kayıtlı İken 151/2400 payı; 655/2400 pay AKFİL HOLDİNG A.Ş. adına kayıtlı İken 131/960 payı GARANTİ KOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ 1119/ 3200 GARANTİ KOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1119/ 3200					
Geldisi	Yeremiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Gitt No.	17521	41	3972		12/09/2008	Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No						Sıra No.
Tarih						Tarih
101: * Mülkiyet payı... ** Tapu Sicil Mühürü...						

Sancay Matbaacılık, Ankara - 2007

Tapu Sicil Mühürü İşletmesi tarafından basılmıştır.

Sıra No 126

11 PARSEL TAPU

SUB. 26 2007 13:24

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

İli	İSTANBUL					
İlçesi	BÜYÜKÇEKMECE					
Mahallesi						
Köyü	KAPADIK					
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.			
6.024.788,30	FR1D19D3A	382	12			
		Yüzölçümü				
		ha	m ²			
		01.855,46 m ²				
Niteliği	ARSA					
Sahin	Flanmandadır					
	Zemin Sistem No : 19607444					
Edinme Sebabı	<p>Tanımı ESENYURT BELEDİYESİ adına kayıtlı İken 1/4 payı GARANTI KOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına ;</p> <p>Tanımı ESENYURT BELEDİYESİ adına kayıtlı İken 1/4 payı AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ adına ;</p> <p>Tanımı ESENYURT BELEDİYESİ adına kayıtlı İken 1/2 payı GARANTI KOZA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş. adına Satış işleminden.</p>					
Sahibi	<p>GARANTI KOZA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/4</p> <p>AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ANONİM ŞİRKETİ 1/4</p> <p>GARANTI KOZA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TİCARET A.Ş. 1/2</p>					
Gelişi	Yayımlı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gitti
	3124	41	3973		19/02/2008	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife no.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

T.C. İçişleri Bakanlığı
Mülkiyet Genel Müdürlüğü
Mülkiyet Sicil Müdürlüğü
Mülkiyet Sicil Müdürlüğü
Mülkiyet Sicil Müdürlüğü

MÜHÜR

NOT: "Mülkiyet Sicil Müdürlüğü" tarafından kayıtlı ve tescim edilmiştir.

Mülkiyet Sicil Müdürlüğü

Düzen: Sermaye İşletmen tarafından bastırılmıştır.

Şah No 129

12 PARSEL TAPU

EK 3 - LİSANSLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Özgün BEKAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARİKAN
GENEL SEKRETER

Tevrik Meris AYŞIK
TEVRİK MERİS AYŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 08/02/2006 No : 400645

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Nazen TÖMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARİKAN
GENEL SEKRETER

N. Nazan ÖZTANGUT
N. NAZAN ÖZTANGUT
BAŞKAN