



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL
ESENYURT-KAPADIK KÖYÜ

2013_300_33
"AKBATI REZİDANS
30 ADET KONUT"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,.....	14
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	16
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	20
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	20
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ.....	20
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	21
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	21
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	21
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	22
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	22
5.3.2.1.	İMAR DURUMU.....	22
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	22
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	23
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	23
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	23
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	23
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	24
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER.....	24
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	24
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	24
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	25
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	25
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ.....	27
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	27
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	28
6.6.3.	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	28
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	29
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	29
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	29
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	29
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	29
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	30
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	30
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	30
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
8.	SONUÇ	31
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	31
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31
8.2.1.	SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ	31
8.2.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	32
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ.....	33

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER

EK 3 – LİSANSLAR

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: 30 ADET KONUT İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 ada 3 parsel sayılı 50.838,04 m ² alanlı arsa üzerinde geliştirilmiş olan Akbatı Projesi'nde B blokta yer alan 4, 5, 7, 9, 10, 12, 16, 46, 57 nolu bağımsız bölümler ile C blokta yer alan 5, 9, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 23, 24, 35, 37, 38, 58, 60, 61, 69, 91, 112, 155 nolu bağımsız bölümler.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: Akbatı Projesi alışveriş merkezi ve rezidans konutlardan oluşmaktadır. 1 alışveriş merkezi (A blok), ve 2 konut bloğu (B ve C blok) olmak üzere toplam 3 blok vardır. Toplam 837 adet bağımsız bölümden oluşan projede, 487 adet bağımsız bölüm dükkan ve depo niteliğine sahip iken (A Blok), diğer iki bloğun toplamında 350 adet konut nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Konutların Akış GYO A.Ş. mülkiyetinde yer alan 30 adedi için değer tespiti yapılmıştır.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: Rapor konusu taşınmazların bulunduğu parsel 12.11.2010 tescil tarihli Esenyurt 2. Etap 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında" " Ticaret+Konut Alanı " nda kalmaktadır. Taks=0.40, Emsal=2.50 yapılanma şartlarına sahiptir. Plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: GELİR YÖNTEMİ, EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	: 27.12.2013
TESPİT EDİLEN DEĞER	: Değerleme konusu 30 adet rezidans dairesinin değeri, KDV Hariç toplam; 12.390.271-TL (Onikimilyonüçyüzdoksanbinikiyüzyetmişbir-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 30.12.2013
RAPORUN NUMARASI	: 2013_300_33
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	: 27.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 13.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2013_300_31...35 aralığı
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel Sayılı 50.838,04 m ² Alanlı Arsa ve üzerinde bulunan Akbatı Projesi'nde yer alan 30 adet stok dairenin güncel piyasa rayiç değerinin tespiti.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Halil AKKAYA SPK Lisans No : 401198 İnşaat Mühendisi
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Mustafa NURAL SPK Lisans No: 400604 Genel Müdür Yardımcısı-Harita Mühendisi
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: AKBATI PROJESİNİN TAMAMI İÇİN hazırlanan raporlar içerisinde yer almaktadırlar. Rapora ilişkin tarih ve rapro numarası bilgiler aşağıda verilmiştir. <ul style="list-style-type: none">• <u>19.11.2012 tarihli, 2012 300 21 nolu</u> ,• <u>19.01.2012 tarihli, 2012 300 01 06 nolu</u> ,• <u>16.08.2011 tarihli, ve 09/12/2011 revize tarihli,</u> raporlar kapsamında, yer almaktadırlar.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mah. Aytaşı Sk. No:4, Tepeüstü/ÜMRANIYE/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Miralay Şefikbey Sk. No:11, K:4, PK:34437, Gümüşsuyu/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel Sayılı 50.838,04 m ² Alanlı Arsa ve üzerinde bulunan AKBATI PROJESİ'ndeki 30 ADET STOK DAİRENİN güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması. Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

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

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

İstanbul nüfusunun;

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



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

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

ESENYURT İLÇESİ

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

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

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

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

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

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

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

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22/05/2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

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

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

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki

dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

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

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

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

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

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

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

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

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

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

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

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

2. Kamu Maliyesi

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

3. Ödemeler Dengesi

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

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

4. İstihdam

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

5. Enflasyon

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

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER-ORTA VADELİ PROGRAM

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

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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

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

Türkiye'nin Kredi Notu:

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

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

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

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı.

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

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

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalımdan 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 yasa 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

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

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

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

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

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

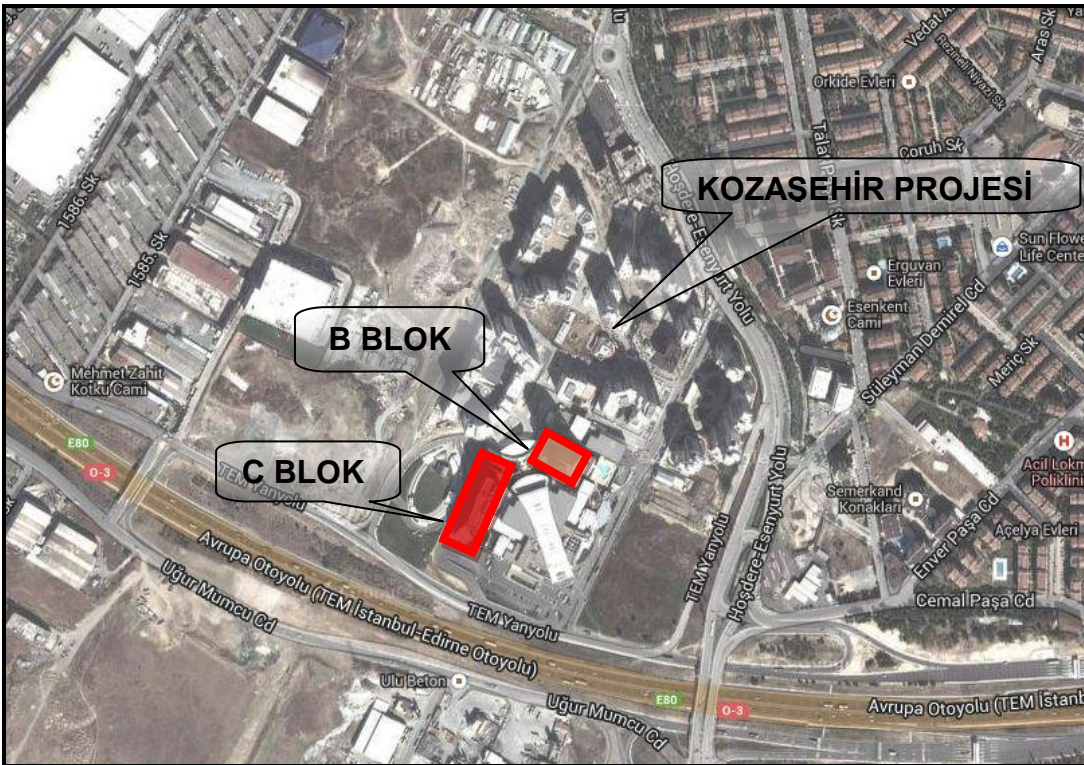
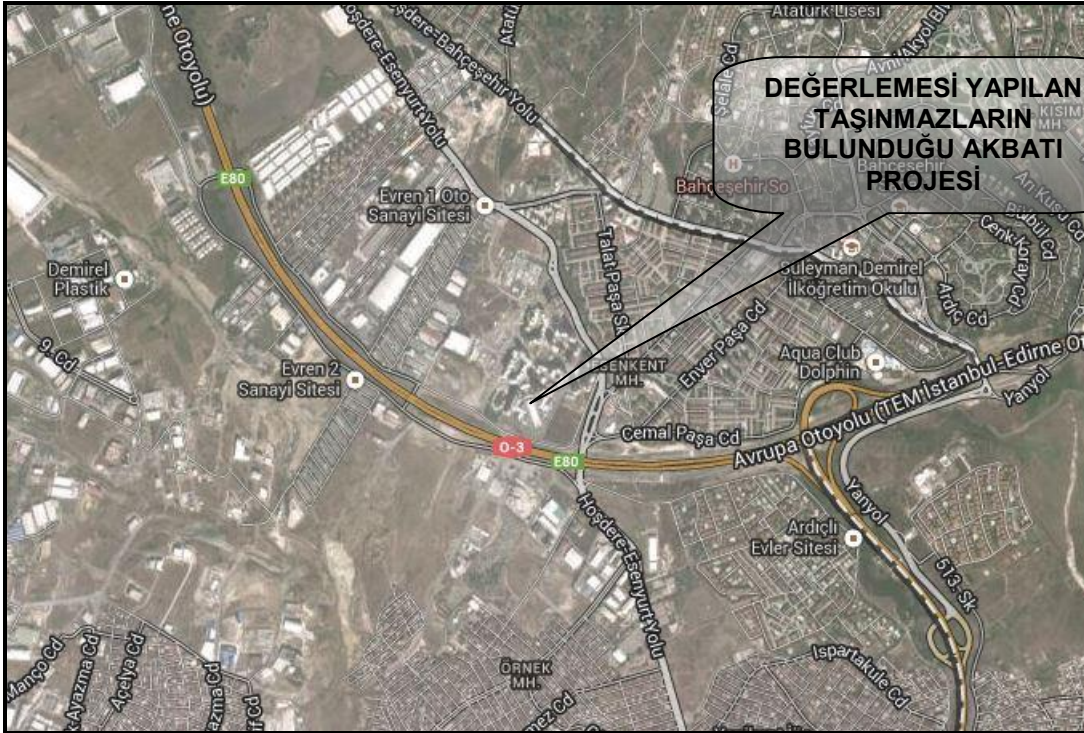
Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 383 ada 3 sayılı parsel yaklaşık bir dikdörtgen şeklinde, TEM Otoyolu ve Doğan Araslı Bulvarı arasında kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların kuzey, batı ve kuzey-doğu yönünde Akkoza Projesi yer almaktadır. Taşınmaza halihazırda toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır.

Taşınmazlara ulaşabilmek için TEM Otoyolu Bahçeşehir-Esenkent sapağından sapağın 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 ulaşabilmektedir.

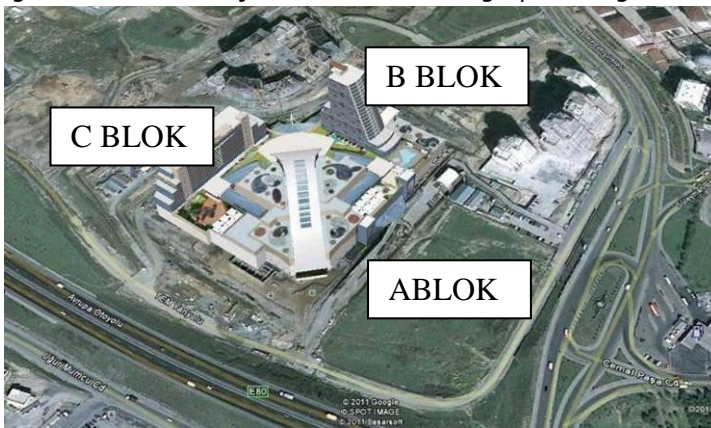
TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)

TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
TEM Otoyolu Bağlantısı	2.100 m	Esenkent Merkez	1.800 m
Akkoza Projesi	200 m	Esenyurt Merkez	6.500 m
E-5 Karayolu	11.000 m	Parkway AVM	2.100 m



5.2.GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Köyü, 383 ada 3 parselde kayıtlı B blokta yer alan 4, 5, 7, 9, 10, 12, 16 nolu 'dubleks konut' nitelikli; 46, 57 nolu 'konut' nitelikli bağımsız bölümler ile C blokta yer alan 5, 9 nolu 'dubleks konut' nitelikli; 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 23, 24, 35, 37, 38, 58, 60, 61, 69, 91, 112, 155 nolu 'konut' nitelikli bağımsız bölümlerdir.
- Söz konusu taşınmazların bulunduğu parsel İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayı ile onayladığı Esenyurt 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde Taks=0.40, Emsal=2.50 yapılaşma koşulları ile 'Ticaret+Konut' alanında kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel üzerinde 1 adet alışveriş merkezi ve 2 adet konut bloğundan oluşan Akbatı Projesi yer almaktadır (A-Alışveriş Merkezi ve Garaj Katları Bloku, B-Mavi Konut Bloku ve C-Yeşil Konut Bloku).
- Projenin tamamında 350 adet konut ve 487 adet dükkan+depo bulunmaktadır. Toplam bağımsız bölüm adedi 837 olup, toplam inşaat alanı ruhsata ve iskan belgelerine göre 746.770 m²'dir. Bağımsız bölüm yapısı belediyedeki onaylı projesinde belirtilmiş olup tapuda da 08.10.2012 tarihinde kat mülkiyeti olarak tescil edilmiştir.
- Proje, geniş bir alışveriş merkezi bloğu (A blok) ve bu blok üzerinden yükselen 2 adet (B ve C bloklar) çok katlı konut bloğundan oluşmaktadır.
- Alışveriş merkezi (A blok) toplam inşaat alanı 185.032 m²,
- Konutların (B ve C blok) toplam inşaat alanı ise 61,738 m²'dir.
- A blok**, alışveriş merkezi bloğudur. "AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ" adıyla 15 Eylül 2011 tarihinde kullanıma açılmıştır. Taşınmazın tamamına (konut bloklarına ait otoparklar da dahil) ait otoparklar ile birlikte tanımlandığında, 4 bodrum+zemin+3 normal kattan oluşmaktadır. Alışveriş merkezi ağırlıklı olarak 1.bodrum kat+zemin kat+3 normal kata yayılmış olmakla birlikte, 2., 3., ve 4.bodrum katlara yayılmış kiralanabilir niteliğe sahip depolar mevcuttur.
- B blok** ruhsata göre; 4 bodrum+23 kat olmak üzere toplam 27 katlıdır. Konut açısından, zemin+21 normal konut katından oluşmaktadır.
- C blok** ruhsata göre; 4 bodrum+13 kat olmak üzere toplam 17 katlıdır. Konut açısından zemin+11 normal konut katından oluşmaktadır.
- Proje dahilindeki konutların 320 adedi satılmış olmakla birlikte, değerlendirilmesi yapılan taşınmazlar Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın mülkiyetinde bulunan kalan 30 adet dairedir.
- Daire teslimleri beyaz eşyalı olarak yapılmakta olup, evler akıllı ev sisteminde inşa edilmiştir.
- Tüm projenin inşaat tamamlanmış durumda olup, alışveriş merkezi inşaatı daha önce tamamlanmıştır.
- Esenyurt Belediye arşivinde yapılan incelemede 6.12.2011 tarihinde A blok, 22.08.2012 tarihinde ise B ve C bloklar için alınmış yapı kullanma izin belgeleri (iskan) görülmüştür.
- Projenin kat irtifakı, 08.09.2011 tarihinde, kat mülkiyeti ise 08.10.2012 tarihinde ilgili Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde kurulmuştur.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel eğimli bir topografya üzerinde yer almaktadır.



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bloklardan:
B blok:

- MAVİ KONUT BLOĞU olarak isimlendirilmiştir.
- Zemin kat ve 21 normal kattan meydana gelmektedir.
- **Toplam 152 bağımsız bölümden oluşmakta ve içerisinde konut ve dubleks konutlar yer almaktadır.**

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

B ve C Konut Blokları Ortak Alanlar

B ve C KONUT BLOKLARI ORTAK ALANI

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

C blok:

- YEŞİL KONUT BLOĞU olarak isimlendirilmiştir.
- Zemin kat ve 11 normal kattan meydana gelmektedir.
- **Toplam 198 adet bağımsız bölümden oluşmakta ve içerisinde konut ve dubleks konutlar yer almaktadır.**

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

Değerlemesi yapılan 30 adet bağımsız bölüm özellikleri aşağıdaki listede yer almaktadır.

Sıra No	BLOK ADI	BAĞ. BÖL.	DAİRE NO	KAT	Niteliği	Daire Tipi
1	B	4	104	KAT1	DUBLEKS KON.	1+1 LOFT
2	B	5	105	KAT1	DUBLEKS KON.	1+1 LOFT
3	B	7	107	KAT1	DUBLEKS KON.	1+1 LOFT
4	B	9	109	KAT1	DUBLEKS KON.	1+1 LOFT
5	B	10	110	KAT1	DUBLEKS KON.	1+1 LOFT
6	B	12	112	KAT1	DUBLEKS KON.	1+1 LOFT
7	B	16	116	KAT1	DUBLEKS KON.	1+1 LOFT
8	B	46	506	KAT5	KONUT	2+1 DÜZ
9	B	57	606	KAT6	KONUT	2+1 DÜZ
1	C	5	105	KAT 1	DUBLEKS KON.	1+1 DBX. TER
2	C	9	109	KAT 1	DUBLEKS KON.	2+1 DBX. TERLI
3	C	12	112	KAT 1	KONUT	2+1 DÜZ
4	C	14	114	KAT 1	KONUT	2,5+1 DÜZ
5	C	15	115	KAT 1	KONUT	1+1 DÜZ
6	C	16	116	KAT 1	KONUT	2+1 DÜZ
7	C	18	118	KAT 1	KONUT	2+1 DÜZ
8	C	19	119	KAT 1	KONUT	1,5+1 DÜZ
9	C	20	120	KAT 1	KONUT	2+1 DÜZ
10	C	23	123	KAT 1	KONUT	2,5+1 DÜZ
11	C	24	124	KAT 1	KONUT	1,5+1 DÜZ
12	C	35	211	KAT 2	KONUT	2+1 DÜZ
13	C	37	213	KAT 2	KONUT	2,5+1 DÜZ
14	C	38	214	KAT 2	KONUT	2,5+1 DÜZ
15	C	58	319	KAT 3	KONUT	2+1 DÜZ
16	C	60	321	KAT 3	KONUT	2,5+1 DÜZ
17	C	61	322	KAT 3	KONUT	2,5+1 DÜZ
18	C	69	406	KAT 4	KONUT	1+1 DÜZ
19	C	91	506	KAT 5	KONUT	1+1 DÜZ
20	C	112	605	KAT 6	KONUT	1+1 DÜZ
21	C	155	810	KAT 8	KONUT	1+1 DÜZ

B Blok = MAVİ BLOK,

C Blok = YEŞİL BLOK olarak da tanımlanmaktadır.

EK 1 - FOTOĞRAFLAR

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	5A
Yapının Yaşı	:	B (mavi) ve C (yeşil) konut bloklarının 22.08.2012 tarihli iskan belgeleri bulunmaktadır. Taşınmazlar yaklaşık 1 yaşındadırlar.
Kat Adedi	:	4 zemin altı + 23 zemin üstü =27 kat, B blok 4 zemin altı+13 zemin üstü= 17 kat, C blok
Dış Cephe	:	Alüminyum cam giydirme cephe
Kapalı Alan (m ²)	:	3.686 m ² (30 b.b. için brüt alanlar toplamı)
Güvenlik	:	Konut bölümlerinde resepsiyon hizmeti ve özel güvenlik vardır.
Klima	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan konutların inşaatı da 22.08.2012 tarihli iskan ile tamamlanmıştır. İnşaat kalitesi yüksektir. Altyapı imkanları tamdır.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu 2 adet konut bloğu inşaatı 22.08.2012 iskan tarihi olarak tamamlanmıştır. Teknik donanım açısından güncel imkanlar sunulmaktadır. Konutlar beyaz eşyalı olarak teslim edilmekte olup, evler akıllı ev sisteminde inşa edilmiştir.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ESENYURT
MAHALLESİ	: KAPADIK
KÖYÜ	: ---
SOKAĞI	: ---
MEVKİİ	: ---
SINIRI	: PAFTASINDA
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 383
PARSEL NO	: 3
YÜZÖLÇÜMÜ	: 50.838,04 m ²
NİTELİĞİ	: B.A.K. 2 BLOK BİNA 1 BLOK İŞYERİ VE ARSASI
YEVİMİYE NO	: 38489
CİLT NO	: Bağımsız bölüm listesi oluşturulmuştur. Ek 2,
SAHİFE NO	: Bağımsız bölüm listesi oluşturulmuştur. Ek 2
EDİNİM TARİHİ	: 15.10.2012 tarihinde, tüzel kişilerin unvan değişikliğinden işleminden edinilmişlerdir. 08.10.2012 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiştir.
MALİK	: AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - TAM HİSSE, (Ek 2'deki tabloda belirtilen 30 adet bağımsız bölümün)
TAPU CİNSİ	: Kat mülkiyeti

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

Değerleme konusu taşınmazlar, B ve C Bloкта yer alan toplam 30 adet konut ve dubleks konut niteliğine sahip bağımsız bölümdür. Kat mülkiyetine göre oluşmuş bağımsız bölüm listesi ve tapu kayıt bilgileri ekte, **EK 2** de verilmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin tamamında mülk sahibi AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.dir.

- B blok'ta (mavi blok), yer alan, toplam 9 adet bağımsız bölüm (4, 5, 7, 9, 10, 12, 16 nolu 'dubleks konut' nitelikli; 46, 57 nolu 'konut' nitelikli);
- C blok'ta (yeşil blok) yer alan toplam 21 adet bağımsız bölüm (5, 9 nolu 'dubleks konut' nitelikli; 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 23, 24, 35, 37, 38, 58, 60, 61, 69, 91, 112, 155 nolu 'konut' nitelikli) bulunmaktadır.

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

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

383 Ada 3 Parsel

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

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

B BLOKTA YER ALAN 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

C BLOKTA YER ALAN 21 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

B BLOKTA YER ALAN 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

C BLOKTA YER ALAN 21 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:

B BLOKTA YER ALAN 9 ADET VE C BLOKTA YER ALAN 21 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMI ÜZERİNDE

08.09.2011 YÖNETİM PLANI, 08.09.2011 tarih ve 28253 yevmiye ile

08.10.2012 KAT MÜLKİYETİNE GEÇMİŞTİR, 08.10.2012 tarih ve 37250 yevmiye

(BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN EKLENTİLERİ EK 2 DE VERİLMEKTEDİR.)

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

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

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

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazların imar dosyasında yapılan incelemede;

- 09.05.2011 tarih ve 2011/4682 sayılı Mimari Projesi,
- 13.03.2012 tarih ve 2012/4098 sayılı B-C Bloklara ait Yenileme Yapı Ruhsatı bulunduğu görülmüştür. Ana gayrimenkulün ilk ruhsatı 17.11.2009 tarihli olup numarası 2009/26165-151 olarak yenileme ruhsatı üzerinden alınmıştır. Ana gayrimenkulün son tarihli (13.03.2012) ruhsatına göre bilgileri aşağıdaki gibidir.

Açıklama	Bağ. Böl. Ad.	Yüzölçümü m ²
Konut C Blok	198	17.288
Konut B Blok	152	15.888
Ortak Alan		28.562
Toplam	350	61.738

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

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

- B ve C bloklar için 22.08.2012 tarih ve 2012/18020 belge numarası ile **yapı kullanma izin belgesi** alınmıştır. Yapı kullanma izin belgesi,

- B blok, 152 adet konut için, 15.888 m²,
- C blok 198 adet konut için 17.288 m²
- Ortak alan 28.652 m² olmak üzere toplam 350 adet bağımsız bölüm için 61.738 m² için verilmiştir.

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

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

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin bulunduğu AKBATI ALIŞVERİŞ VE REZİDANS PROJESİ'nin yapı denetimleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmaktadır. Yapı denetim firması:

Merkez Yapı Denetim Ltd. Şti.

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

34353, Beşiktaş, İstanbul, Türkiye

0 (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 gerçekleştirilmemiştir.

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>Taşınmazların son üç yıldaki mülkiyete ilişkin değişiklikler aşağıdaki gibidir:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 26.09.2007 tarihinde imar ifraz işleminden edinilmişlerdir. Mülk sahibi GAC Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. olarak tescil edilmiştir. • 08.09.2011 tarihinde, 28253 yevmiye ile kat irtifakı kurulmuştur. Tüm bağımsız bölümlerin maliki AKİŞ Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. olarak kayıtlıdır. • 08.10.2012 tarihinde, kat mülkiyeti kurulmuştur. • 15.10.2012 tarih ve 38489 yevmiye ile, tamamı AKİŞ Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. adına kayıtlı iken, AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tüzel kişiliklerin Unvan Değişikliği işleminden oluşturulmuştur.
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 29.11.2013 tarihli yazılı bilgiye göre rapor konusu taşınmaz 12.11.2010 tescil tarihli Esenyurt 2. Etap 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planında "Ticaret+Konut Alanı"nda (T4) kalmaktadır. TAKS=0.40, KAKS=2.50 yapılanma şartlarına sahiptir. Plan notlarına göre uygulama yapılacaktır. Botaş Boru hattından etkilenmektedir.</p>

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme projeye istinaden yapılmamış olup, Akbatı Projesi'nde yer alan 30 adet konutun değerlendirilmesi yapılmıştır.

EK 3- DÖKÜMANLAR VE BELGELER

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

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

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

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

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Olumsuz herhangi bir faktöre rastlanmamıştır.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; ruhsatı, iskanı olan ve kat mülkiyetine geçmiş, Akbatı Projesi içerisinde B Blokta yer alan 4, 5, 7, 9, 10, 12, 16 nolu 'dubleks konut' nitelikli; 46, 57 nolu 'konut' nitelikli bağımsız bölümler ile C blokta yer alan 5, 9 nolu 'dubleks konut' nitelikli; 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 23, 24, 35, 37, 38, 58, 60, 61, 69, 91, 112, 155 nolu 'konut' nitelikli toplam 30 adet bağımsız bölümdür. Değer tespitinde, **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir yöntemi** kullanılmıştır.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede, nitelikli konut projeleri gelişim göstermekte olup, bölgedeki donanımlı / markalı sitelerden birisi olan AKBATI sitesinde yer almaktadırlar.

Halihazırda, bölgedeki tek alışveriş merkezi bu proje içerisinde yer almakta olup, proje üst gelir grubuna hitap etmektedir. Projenin satış ofisinden alınan satış listesi ve proje içerisinde yer alan satılık ve kiralık emsal konutlar ile ilgili yapılan piyasa bulguları aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

Akbatı Satış Ofisi: Projenin satış ofisi ile yapılan görüşmede dairelerin satış listesi alınmış olup, peşin alımlarda satış bedelleri üzerinden %15 indirim yapıldığı belirtilmiştir.

Satılık Emsaller:

1. Fors Gayrimenkul Danışmanlık – 0212 397 02 84: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Akbatı Rezidans Projesinde hizmet veren emlak ofisi ile yapılan görüşmede portföyünde bulunan daire tiplerinden;

- Mavi kulede (B Blok) 18. katta konumlu, göl manzaralı, 117 m² brüt alanlı 1+1 teraslı dairenin 500.000 TL,
- Yeşil kulede (C Blok) 6. katta konumlu, festival park cepheli, 102 m²brüt alanlı 1+1 dairenin 350.000 TL,
- Yeşil kulede (C Blok) 4. katta konumlu, festival park cepheli, 136 m² brüt alanlı 2,5+1 dairenin 475.000 TL,
- Yeşil kulede (C Blok) 8. katta konumlu, festival park cepheli, 83 m² brüt alanlı 1+1 dairenin 280.000 TL,
- Mavi kulede (B Blok) 7. katta konumlu, Tem Otoyolu cepheli, 180 m² brüt alanlı 3+1 dairenin 700.000 TL,
- Mavi kulede (B Blok) 11. katta konumlu, Tem Otoyolu cepheli, 156 m² brüt alanlı 3,5+1 dairenin 600.000 TL,
- Mavi kulede (B Blok) 16. katta konumlu, Akkoza cepheli, 110 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 450.000 TL,

bedelle satılık oldukları öğrenilmiştir.

2. Realty World Nova Gayrimenkul – 0530 469 76 92: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Koza Şehir-Akbatı Rezidans Projesinde hizmet veren emlak ofisi ile yapılan görüşmede, proje içerisindeki daire satış bedellerinin konum, kat ve cepheye göre farklılık gösterdiğini belirtmiş olup, ilk katlarda yer alan 1+1 dairelerin 250.000-330.000 TL; 1+1 loft ve dubleks dairelerin 370.000-410.000 TL; 1,5+1 dairelerin 350.000-380.000 TL; 2+1 dairelerin 380.000-450.000 TL; 2,5+1 dairelerin 400.000-500.000 TL bedel aralığında alıcı bulunduğunu belirtmiştir.

3. Piramit Koza Gayrimenkul – 0532 172 23 51: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Koza Şehir-Akbatı Rezidans Projesinde hizmet veren emlak ofisi ile yapılan görüşmede, portföylerinde bulunan daire tiplerinden;

- Mavi kulede (B Blok) 8. katta konumlu, Akkoza cepheli, 96 m² brüt alanlı 1,5+1 dairenin 325.000 TL,

- Mavi kulede (B Blok) 5. katta konumlu, Tem Otoyolu cepheli, 112 m² brüt alanlı 2+1 balkonlu dairenin 320.000 TL,
 - Yeşil kulede (C Blok) 7. katta konumlu, Festival Park cepheli, 83 m² brüt alanlı 1+1 dairenin 295.000 TL,
 - Yeşil kulede (C Blok) 4. katta konumlu, Festival Park cepheli, 141 m² brüt alanlı 2,5+1 dairenin 425.000 TL,
 - Yeşil kulede (C Blok) 7. katta konumlu, Tem Otoyolu cepheli, 122 m² brüt alanlı 2+1 dairenin 450.000 TL
- bedelle satılık oldukları belirtilmiştir.

Kiralık Emsaller:

- 1. Realty World Nova Gayrimenkul – 0530 469 76 92:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Koza Şehir-Akbatı Rezidans Projesinde hizmet veren emlak ofisi ile yapılan görüşmede, kira bedellerinin manzara durumuna, katına ve konumuna göre değiştiğini belirtmiş, portföyündeki 6. katta konumlu balkonsuz 1,5+1 dairenin 1.350 TL/ay; aynı kattaki balkonlu 2,5+1 dairenin 1.550 TL/ay; teraslı 2+1 dairenin 1.600 TL/ay ve 1. kattaki 2+1 bahçe dubleksi dairenin 2.500 TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
- 2. Fors Gayrimenkul – 0537 741 16 22:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Koza Şehir-Akbatı Rezidans Projesinde hizmet veren emlak ofisi ile yapılan görüşmede, kira bedellerinin manzara durumuna, katına ve konumuna göre değiştiğini belirtmiş, portföyündeki 18. katta konumlu teraslı 1+1 dairenin 1.500 TL/ay; 7. kattaki balkonsuz 1+1 dairenin 1.100 TL/ay; 19. kattaki teraslı 2+1 dairenin 2.000 TL/ay; 2. kattaki 2+1 balkonsuz dairenin 1.750 TL/ay; 11. kattaki 3,5+1 balkonsuz dairenin 2.000 TL/ay ve aynı kattaki 1+1 teraslı dairenin 1.400 TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.
- 3. ANT Gayrimenkul – 0530 782 71 79:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Akbatı Projesi'nde Mavi kulede (B Blok) 1. katta konumlu 105 m² brüt alanlı 1+1 bahçe dubleksi (loft) dairenin 1.750 TL/ay bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir.
- 4. Emlakçı Gayrimenkul – 0530 515 33 57:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Akbatı Projesi'nde Mavi kulede (B Blok) 8. katta konumlu 145 m² brüt alanlı 2,5+1 balkonlu dairenin 1.400 TL/ay bedelle kiralık olduğu belirtilmiştir.

Değerlendirme:

Bölgede Akbatı AVM tarafından sağlanan alışveriş ve sosyal imkanlar sayesinde bölgenin değeri ve prestiji artmış olup, değerlemesi yapılan taşınmazın alışveriş merkezi üzerinde yer alması, projenin sağladığı ayrıcalıklar ve emsallerinden üstün hizmet nitelikleri ve kalitesi sayesinde satış bedelleri bölgedeki konut bedelleri ortalamasının üzerinde kalmaktadır.

Değerlemesi yapılan AKBATI konutlarına benzer projeler olmaması ve sunduğu ayrıcalıklı hizmetler sebebiyle bölgedeki en prestijli karma projedir.

Değerleme konusu taşınmazlar ve projedeki diğer konutlar, brüt alanları üzerinden tiplerine göre pazarlanmakta olup, yüksek katlara çıkıldıkça fiyatların yükseldiği, istisna olarak özel nitelikli bahçe dubleksleri ve loft dairelerin en yüksek fiyatlı konutlar olduğu görülmektedir.

Satış ofisi ve emlak ofislerinden satış gören aynı tip düz giriş emsal dairelerde satış fiyatları ortalama 3.200 TL/m² civarında değişmekte olup, yüksek katlardaki daireler ve özel konutlarda 4.200 TL/m²'ye kadar çıkmaktadır. Aynı konutlar için kira bedelleri 9-21 TL/m²/ay aralığında değişmektedir.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

KONUTLAR İÇİN GÜNCEL SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

Konutların satış değerleri tespit edilirken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Emsaller yukarıda yer almaktadır. Ancak, projenin bölge içerisinde, özel bir proje olması ve satışlarını büyük ölçüde (%91) tamamlamış "satış yapabilen " bir proje olması nedeniyle projede kullanılan satış listeleri üzerinden hareket edilmiş ve liste peşin satış değerleri %5 oranında iskonto edilerek pazarlıklı satış değerlerine ulaşılmıştır. Projenin emsali kendisi olarak kabul edilmiştir. Bunun sebebi, bağımsız bölümlerin birbirine emsal teşkil etmesidir. Projenin yüksek satış oranları nedeniyle satış fiyatlarının ve şerefiye farklarının projenin piyasaya doğru konumlandırıldığı kabul edilmiştir.

No	Blok No	Bağ.Böl. No	KAT	Brüt Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL
1	B	4	1	103	3.669	377.910
2	B	5	1	101	3.670	370.642
3	B	7	1	101	3.678	371.450
4	B	9	1	102	3.602	367.412
5	B	10	1	101	3.790	382.755
6	B	12	1	101	3.862	390.022
7	B	16	1	97	3.904	378.717
8	B	46	5	154	3.414	525.682
9	B	57	6	165	3.744	617.737
10	C	5	1	96	4.087	393.252
11	C	9	1	152	3.878	589.475
12	C	12	1	181	2.913	527.297
13	C	14	1	155	2.996	464.312
14	C	15	1	98	3.279	321.385
15	C	16	1	121	3.103	375.487
16	C	18	1	132	3.108	410.210
17	C	19	1	115	3.111	357.722
18	C	20	1	162	2.866	464.312
19	C	23	1	160	2.902	464.312
20	C	24	1	122	2.998	365.797
21	C	35	2	136	3.194	434.435
22	C	37	2	140	3.172	444.125
23	C	38	2	137	3.224	441.702
24	C	58	3	136	3.194	434.435
25	C	60	3	141	3.173	447.355
26	C	61	3	136	3.224	438.472
27	C	69	4	88	3.716	327.037
28	C	91	5	88	3.652	321.385
29	C	112	6	88	3.652	321.385
30	C	155	8	77	3.429	264.052
TOPLAM						12.390.271

Toplam 320 adet bağımsız bölüm satılmış olup, geriye kalan 30 adet bağımsız bölümün satışları halen sürmektedir. Satış değerleri nakit peşin eşdeğer değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır.

* Belirtilen brüt alan dairelerin satışa esas alanları olup içerisinde daire payına düşen kat mahali ve ortak mahal alanları da bulunmaktadır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazlar için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazların kira değeri, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen kira emsalleri dikkate alınarak 15 TL/m²/ay olarak tespit edilmiştir. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0.05-0.08 aralığında olabileceği düşünülmekte olup, 0.055 olarak alınmıştır.

No	Blok No	Bağ.Böl. No	KAT	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)	Ro	Taşınmazın Değeri (TL)
1	B	4	1	103	15,0	1.543	18.521	5,50%	336.750
2	B	5	1	101	15,0	1.510	18.124	5,50%	329.536
3	B	7	1	101	15,0	1.508	18.097	5,50%	329.028
4	B	9	1	102	15,0	1.528	18.334	5,50%	333.346
5	B	10	1	101	15,0	1.518	18.214	5,50%	331.162
6	B	12	1	101	15,0	1.508	18.097	5,50%	329.028
7	B	16	1	97	15,0	1.462	17.543	5,50%	318.970
8	B	46	5	154	15,0	2.309	27.702	5,50%	503.673
9	B	57	6	165	15,0	2.482	29.786	5,50%	541.565
10	C	5	1	96	15,0	1.443	17.318	5,50%	314.874
11	C	9	1	152	15,0	2.286	27.430	5,50%	498.719
12	C	12	1	181	15,0	2.718	32.611	5,50%	592.929
13	C	14	1	155	15,0	2.319	27.832	5,50%	506.037
14	C	15	1	98	15,0	1.468	17.620	5,50%	320.368
15	C	16	1	121	15,0	1.817	21.800	5,50%	396.358
16	C	18	1	132	15,0	1.983	23.798	5,50%	432.698
17	C	19	1	115	15,0	1.718	20.610	5,50%	374.728
18	C	20	1	162	15,0	2.430	29.156	5,50%	530.111
19	C	23	1	160	15,0	2.404	28.844	5,50%	524.434
20	C	24	1	122	15,0	1.831	21.973	5,50%	399.502
21	C	35	2	136	15,0	2.038	24.460	5,50%	444.727
22	C	37	2	140	15,0	2.099	25.189	5,50%	457.976
23	C	38	2	137	15,0	2.054	24.645	5,50%	448.092
24	C	58	3	136	15,0	2.038	24.460	5,50%	444.727
25	C	60	3	141	15,0	2.109	25.306	5,50%	460.101
26	C	61	3	136	15,0	2.046	24.550	5,50%	446.360
27	C	69	4	88	15,0	1.320	15.840	5,50%	288.006
28	C	91	5	88	15,0	1.320	15.840	5,50%	288.006
29	C	112	6	88	15,0	1.320	15.838	5,50%	287.957
30	C	155	8	77	15,0	1.159	13.902	5,50%	252.772
TOPLAM						55.287	663.440		12.062.541

* Belirtilen brüt alan dairelerin satışa esas alanları olup içerisinde daire payına düşen kat mahali ve ortak mahal alanları da bulunmaktadır.

6.6.4. PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

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

6.7. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Aynı konutlar için kira bedelleri 9-21 TL/m²/ay aralığında değişmektedir. Rapor'un 6.5. ve 6.6.3. başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu taşınmazların toplam kira bedeli **55.287-TL/Ay** olarak hesaplanmıştır.

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Değerleme, mevcut bir proje üzerinden yapılmıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, 383 ada 3 parsel üzerinde konumlu toplam 30 adet bağımsız bölümdür. Bunlardan 9 adedi B blokta, 21 adedi C Blokta yer almaktadır. Bu konut nitelikli bağımsız bölümlerin her biri ayrı olarak değerlendirilerek verilmiştir. Verilen her bir bağımsız bölüm brüt m² üzerinden işleme alındığından değeri içerisinde ortak alanların taşınmaza kattığı değer de bulunmaktadır.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazların değeri **12.390.271,-TL**,

Gelir kapitalizasyonu ile **12.062.541,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer, piyasa değerini daha doğru olarak yansıttığından, emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer nihai değer olarak kullanılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi yoktur.

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

Projenin konut bölümlerini oluşturan, B ve C konut blokları 22.08.2012 tarihinde, yapı kullanma izin belgesini alarak 08.10.2012 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçmiştir. Değerlemesi yapılan taşınmazlar, yapı kullanma izin belgesini almış olup, tapuda kat mülkiyetine geçmiştir. Yasal evrakları tam olup, yasal sürecini tamamlamıştır.

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

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

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

Değerlemesi konusu taşınmazlar parsel üzerinde 2 blokta yer alan toplam 30 adet bağımsız bölümdür. Değerleme, emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılarak yapılmıştır. Nihai değer takdiri aşağıdaki gibidir. Konutların tamamı %100 tamamlanmış, kat mülkiyetine geçmiş durumdadır.

SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ						
No	Blok No	Bağ.Böl. No	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri KDV Hariç TL	Satış Değeri KDV Dahil TL	Satış Değeri KDV Hariç USD
1	B	4	3.669	377.910	381.689	174.958
2	B	5	3.670	370.642	374.348	171.594
3	B	7	3.678	371.450	375.165	171.968
4	B	9	3.602	367.412	371.086	170.098
5	B	10	3.790	382.755	386.583	177.201
6	B	12	3.862	390.022	393.922	180.566
7	B	16	3.904	378.717	382.504	175.332
8	B	46	3.414	525.682	530.939	243.371
9	B	57	3.744	617.737	623.914	285.989
10	C	5	4.087	393.252	397.185	182.061
11	C	9	3.878	589.475	595.370	272.905
12	C	12	2.913	527.297	532.570	244.119
13	C	14	2.996	464.312	468.955	214.959
14	C	15	3.279	321.385	324.599	148.789
15	C	16	3.103	375.487	379.242	173.837
16	C	18	3.108	410.210	414.312	189.912
17	C	19	3.111	357.722	361.299	165.612
18	C	20	2.866	464.312	468.955	214.959
19	C	23	2.902	464.312	468.955	214.959
20	C	24	2.998	365.797	369.455	169.350
21	C	35	3.194	434.435	438.779	201.127
22	C	37	3.172	444.125	448.566	205.613
23	C	38	3.224	441.702	446.119	204.492
24	C	58	3.194	434.435	438.779	201.127
25	C	60	3.173	447.355	451.829	207.109
26	C	61	3.224	438.472	442.857	202.996
27	C	69	3.716	327.037	330.307	151.406
28	C	91	3.652	321.385	324.599	148.789
29	C	112	3.652	321.385	324.599	148.789
30	C	155	3.429	264.052	266.693	122.246
TOPLAM				12.390.271	12.514.174	5.736.237

Değerleme konusu 30 adet bağımsız bölümün değeri, KDV Hariç toplam; **12.390.271-TL (Onikimilyonüçyüzdoksanbinikiyüzyetmişbir-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu 30 adet konutun kira gelirleri takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

KİRA BEDELİ TAKDİRİ						
No	Blok No	B.B. No	KAT	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/Yıl)
1	B	4	1	15,0	1.543	18.521
2	B	5	1	15,0	1.510	18.124
3	B	7	1	15,0	1.508	18.097
4	B	9	1	15,0	1.528	18.334
5	B	10	1	15,0	1.518	18.214
6	B	12	1	15,0	1.508	18.097
7	B	16	1	15,0	1.462	17.543
8	B	46	5	15,0	2.309	27.702
9	B	57	6	15,0	2.482	29.786
10	C	5	1	15,0	1.443	17.318
11	C	9	1	15,0	2.286	27.430
12	C	12	1	15,0	2.718	32.611
13	C	14	1	15,0	2.319	27.832
14	C	15	1	15,0	1.468	17.620
15	C	16	1	15,0	1.817	21.800
16	C	18	1	15,0	1.983	23.798
17	C	19	1	15,0	1.718	20.610
18	C	20	1	15,0	2.430	29.156
19	C	23	1	15,0	2.404	28.844
20	C	24	1	15,0	1.831	21.973
21	C	35	2	15,0	2.038	24.460
22	C	37	2	15,0	2.099	25.189
23	C	38	2	15,0	2.054	24.645
24	C	58	3	15,0	2.038	24.460
25	C	60	3	15,0	2.109	25.306
26	C	61	3	15,0	2.046	24.550
27	C	69	4	15,0	1.320	15.840
28	C	91	5	15,0	1.320	15.840
29	C	112	6	15,0	1.320	15.838
30	C	155	8	15,0	1.159	13.902
TOPLAM					55.287	663.440

Değerleme konusu 30 adet konutun kira gelirleri yukarıda verildiği şekli ile takdir edilmiştir.

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ

Değerleme konusu 30 adet bağımsız bölümün toplam sigorta değeri aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

SİGORTA DEĞER TAKDİRİ-383 ADA 3 PARSEL 30 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM				
Ada-Parsel No	Yapı Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	Birim Değer (TL/m ²)	Sigortaya Esas Değer (TL)
383-3	3.686,00	V-A	1.040,00	3.833.440

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

3.833.440-TL (Üçmilyonsekizyüzotuzüçbindörtüzkırk-Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

**Konutlarda KDV oranı, 150 m² net alanın altında kalanlarda %1 ve üzerinde kalanlarda %18 olarak uygulanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların tümünün net alanının 150 m²'nin altında kalması sebebiyle tüm bağımsız bölümler için KDV oranı %1 olarak uygulanmıştır.*

**(27.12.2013 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2.16.-TL olarak kabul edilmiştir.).*

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Halil AKKAYA
SPK Lisans No:401198
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**

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

