

# **AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Bostancı / İSTANBUL**

**(315 ada, 3 Parsel)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2015 / 2197**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	7
6.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....	8
6.1.	TAPU KAYITLARI .....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI .....	9
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	9
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ .....	10
7.1.	İMAR DURUMU .....	10
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ .....	10
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR .....	10
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI .....	10
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....	10
8.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....	11
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	11
8.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	12
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	13
9.	PARSELİN ÖZELLİKLERİ .....	14
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	15
11.	DEĞERLENDİRME .....	15
12.	FİYATLANDIRMA .....	16
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	20
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	20
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	20
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	21
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	21
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	21
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	21
13.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	21
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	21
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	21
14.	SONUÇ .....	24

## 1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi,  
No: 492, 315 ada, 3 parsel  
**Kadıköy / İstanbul**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 27 Kasım 2015 tarih ve 652 - 2015/043 no ile

**DEĞERLEME TARİHİ** : 02 Aralık 2015

**RAPOR TARİHİ** : 03 Aralık 2015

**REVİZE RAPOR TARİHİ  
VE GEREKÇESİ** : 05 Eylül 2016  
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.08.2016 tarih ve  
12233903-325.07-E.9226 nolu yazısına istinaden  
revizyon yapılmış olup değer tespitine ilişkin yeni bir  
çalışma yapılmamıştır.

**DEĞERLENEN  
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : Arsa

**DEĞERLENEN  
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Bostancı Mahallesi, 315 ada, 3  
parsel nolu taşınmaz.

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : Hmax: 5 kat, TAKS:0,25 yapılaşma koşullarına sahip  
Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.  
(Bkz. İmar Durumu)

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar  
değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu  
düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve  
"Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari  
Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
KADIKÖY İLÇESİ BOSTANCI MAHALLESİNDE YER ALAN 315 ADA, 3 PARSEL NOLU ARSANIN DEĞERİ	41.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)



2015/2197



## 2. RAPOR BİLGİLERİ

- DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi,  
No: 492, 315 ada, 3 parsel  
**Kadıköy / İstanbul**
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 27 Kasım 2015 tarih ve 652 - 2015/043 no ile
- MÜŞTERİ NO** : 652
- RAPOR NO** : **2015/2197**
- DEĞERLEME TARİHİ** : 02 Aralık 2015
- RAPOR TARİHİ** : 03 Aralık 2015
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : M. Kıvanç KILVAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114  
  
Engin AKDENİZ  
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

### RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER :

RAPOR TARİHİ	31.12.2014	03.01.2014	30.04.2013
RAPOR NUMARASI	2014/3169	2014/025	2013/1275
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	51/57 hissenin değeri: 17.700.000,-TL	16 adet bağımsız bölüm değeri: 17.700.000,-TL	16 adet bağımsız bölüm değeri: 16.307.000,-TL

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

**Şirket Adı** : Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Şirket Merkezi** : İstanbul

**Şirket Adresi** : Gömeç Sokak, No: 37  
Akgün İş Merkezi Kat 3/8  
34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL

**Telefon** : (0216) 545 48 66  
(0216) 545 48 67  
(0216) 545 95 29  
(0216) 545 88 91  
(0216) 545 28 37

**Faks** : (0216) 339 02 81

**ePosta** : [bilgi@lotusgd.com](mailto:bilgi@lotusgd.com)

**Web** : [www.lotusgd.com](http://www.lotusgd.com)

**Kuruluş (Tescil) Tarihi** : 10 Ocak 2005

**Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No** : 07 Nisan 2005 – 14/462

**Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No** : 12 Mart 2009 - 3073

**Ticaret Sicil No** : 542757/490339

**Kuruluş Sermayesi** : 75.000,-YTL

**Şimdiki Sermayesi** : **300.000,-TL**



2015/2197



#### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Miralay Şefik Bey Sokak, No:11, Kat:4-5-6 34437 Gümüşsuyu / İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: (212) 393 01 00
<b>FAKS NO</b>	: (212) 393 01 07
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 22.11.2005
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 500.000.000,00 TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 200.000.000,00 TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 24,21
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanlarıdır.

#### PORTFÖYÜNDE YER ALAN

#### GAYRİMENKULLER

- Akbatı AVYM
- Akbatı Projesi - 3 adet daire
- Akkoza Projesi - 5 adet daire
- Tekirdağ Çerkezköy - Tesis
- Caddebostan - Arsa
- Erenköy - Arsa
- Suadiye - Arsa
- Bostancı - Arsa

## 5. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 6. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 6.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul – Kadıköy
<b>MAHALLESİ</b>	: Bostancı
<b>MEVKİİ</b>	: Bağdat ve
<b>PAFTA NO</b>	: 65
<b>ADA NO</b>	: 315
<b>PARSEL NO</b>	: 3
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa (*)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 902,22 m <sup>2</sup>
<b>CİLT NO</b>	: 60
<b>SAHİFE NO</b>	: 6154
<b>YEVMIYE NO</b>	: 20228
<b>TAPU TARİHİ NO</b>	: 22.06.2015

(\*) Parsel üzerindeki eski yapı (Ak Apartmanı) yıkılmış olup 22.06.2015 tarihinde kat irtifakı terkin edilerek “arsa” vasfına dönüşmüştür.



## 6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.12.2015 tarihi itibariyle temin edilen tapu kaydına göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

### Rehinler Bölümü :

- **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.** lehine, 07.08.2015 tarih ve 20228 yevmiye no ile **44.200.000** tutarında ipotek şerhi.

**Not:** TAKBİS kayıtlarında ipoteklerin para birimleri belirtilmemiştir.

## 6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotek proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup AKİŞ GYO'nun bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) 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 diğer 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 ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

Bu sebeple taşınmazların GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 7.1. İmar Durumu

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu 315 ada, 3 parselin 11.05.2006 t.t. Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planına göre "Konut+Ticaret Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının **İnşaat Nizamı: Ayrık, H<sub>max</sub>: 18,00 m. (5 kat), TAKS:0,25** şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

Parselin terkleri yapılmış olup halihazırda net parseldir.

### 7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmaz halihazırda boş durumda olup arsa niteliğindedir. Kadıköy Belediyesi'nde yapılan incelemelerde parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için ruhsat işlemlerinin devam ettiği, ancak henüz tamamlanmadığı öğrenilmiştir.

### 7.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

### 7.4. Yapı Denetim Firması

Taşınmaz boş arsa niteliğinde olduğundan yapı denetim firması bulunmamaktadır.

### 7.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

#### 7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

##### 7.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

AKİŞ GYO binadaki 16 adet bağımsız bölümü 2013-2015 yılları içerisinde satın almıştır. Mevcut bina 2014 sonu itibariyle yıkılmış olup 22.06.2015 tarihinde kat irtifakı terkin edilmiş ve arsa vasfına dönüşmüştür. 23.07.2015 tarihinde ise kamuya terkleri yapılmış ve net parsel haline gelmiştir.

#### 7.5.2. Belediye bilgileri

##### 7.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

Taşınmazın 23.07.2015 tarihinde kamuya terkleri yapılmış ve net parsel haline gelmiştir.

## 8. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

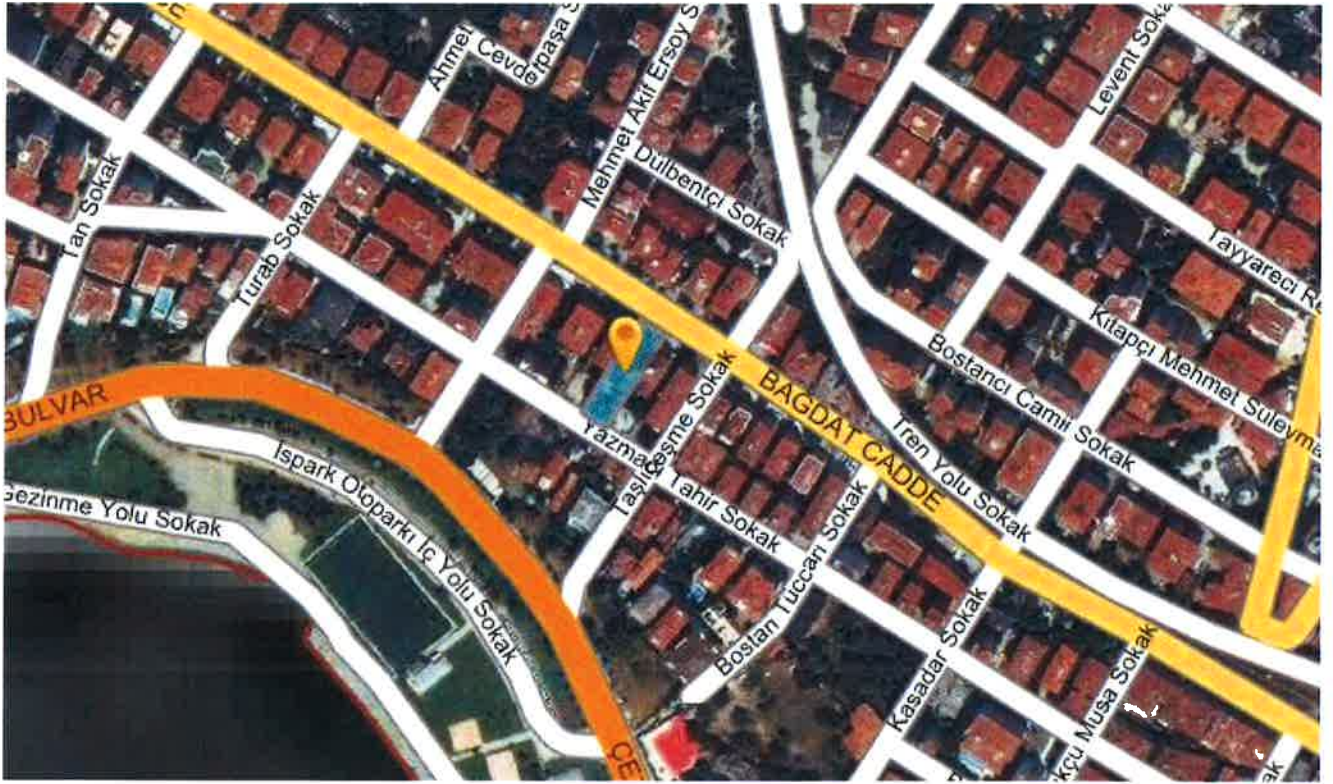
### 8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 192 kapı nolu, **315 ada, 3 parseldir.**

Parsel üzerinde konut ve çok katlı mağaza projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde üst-orta gelir grupları tarafından zemin katları dükkan; normal katları ofis ve mesken olarak kullanılan, ayırık nizamda inşa edilmiş az ve çok katlı binalar bulunmaktadır.

Taşınmaz, Çetin Emeç Bulvarı'na 150 m., Bostancı Deniz Otobüsü iskelesine 700 m., Emin Ali Paşa Caddesi'ne ise yaklaşık 850 m. mesafede yer almaktadır.



Uydu fotoğrafı

## 8.2. Bölge Analizi

Kadıköy İlçesi, Anadolu yakasında Çamlıca eteklerinden, Bostancı-Küçükyalı sınırına değin uzanır ve Küçükbakkalköy'ü de kapsar. Doğusunda Maltepe, kuzeyinde Üsküdar, Ataşehir ve Ümraniye ilçeleri, batı ve güneyinde de Marmara Denizi bulunur.

Kadıköy'ün kuruluşu, Bizans'tan, yani İstanbul'un kuruluşundan 17 yıl kadar öncedir. Kuruluş tarihi olarak M.Ö. 675 yılı kabul edilir. Fikirtepe'den sonraki ilk yerleşme bugünkü Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında kalan yerde kurulan Kalkedon (Bakır ülkesi) olmuştur. Bu şehirden günümüze herhangi bir kalıntı ulaşmamıştır. Fetih yıllarında küçük bir yerleşim birimi olan Kadıköy, fethi takip eden yıllarda da çok büyük bir gelişme göstermemiştir. Kadı Hızır Bey'in, bugünkü Osmanağa Camii'nin bulunduğu yere yaptırdığı cami, Osmanlı'nın buradaki ilk önemli yapısı olmuştur.

Kadıköy'ün asıl gelişmesi, 19. yüzyılın 2. yarısında, Selimiye Kışlası, Haydarpaşa Askeri Hastanesi gibi önemli yapıların inşasından sonra başlamıştır. Özellikle 1857'de başlayan düzenli vapur seferleri Kadıköy'ü yerleşim için daha tercih edilir bir mevki haline getirmiştir. Kadıköy'ün bu özelliği günümüze kadar devam etmiştir. Kadıköy, 1869 yılında o zamanlar daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı kalan Kadıköy, 1930'da ilçe yapılmıştır.

Kadıköy, şehirleşmesini büyük ölçüde tamamlamış olmasına rağmen nüfusu artmakta olan bir ilçemizdir. 1940 yılında nüfusu 58 bin olan ilçe, 1970'te 241 bin, 1985'te de 648 bin nüfuslu büyük bir şehir haline gelmiştir.

Kadıköy'de yaygın olan ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy Çarşısı, Altıyol, Bahariye ve Bağdat caddeleri, ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerlerdir.

Geçmişte İstanbul'un sayfiye yerlerinden biri olan Kadıköy, Bağdat Caddesi'nin ve çevresinin gelişmesi, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasıyla hızlı bir nüfus artışına sahne oldu. Bostancı'ya değin uzanan bahçeler içindeki köşkların ve yalıların yerini çok katlı apartmanlar aldı. Yapılaşma Ankara asfaltıyla Ziverbey yolu arasında yoğunlaştı, hatta Ankara asfaltının yukarı kesimine taşı.

1990'lı yılların başından itibaren II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütlüçeşme'de ofis kullanımlarının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, Bostancı'dan öteye sahil yolu dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlemesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen ya da etkileyebilecek önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır. Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir. 1,5 milyonluk nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden birisidir.

### **8.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012, 2013 ve 2014 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

## 9. PARSELİN ÖZELLİKLERİ

- Raporu konu 315 ada, 3 nolu parsel, **902,22 m<sup>2</sup>** yüzölçümlüdür.
- Parselin topografik yapısı az eğimli ve engebesizdir.
- Parselin Bağdat Caddesi'ne cephesi yaklaşık 15,5 m., derinliği ise yaklaşık 62 m.'dir.
- Parsel üzerinde konut ve çok katlı mağaza projesi planlanmaktadır.
- Planlanan proje için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.
- Planlanan proje ile ilgili AKİŞ GYO yetkililerinden temin edilen bilgiler aşağıda sunulmuştur. (Planlanan proje için hazırlanan çizimler ve görseller ektedir)
- Parsel üzerinde iki blok inşa edilmesi planlanmaktadır. A Blok parselin cadde cephesinde yer alacak olup ticari kullanıma ayrılmış mağaza olarak tasarlanmıştır. B Blok ise arka cephede yer almaktadır ve konut kullanımına ayrılmıştır.
- Konsept projeye göre A Blok 3 bodrum+zemin+4 normal kat+çatı katından, B Blok ise 3 bodrum+zemin+6 normal kat+çatı kattan meydana gelmektedir.
- 3. ve 2. bodrum katlarda otopark, sığınak ve depo alanları bulunmaktadır. 1. Bodrum katta mağaza alanı ve mağaza eklentisi bulunmaktadır.
- A Blok zemin ve normal katları ve çatı katı mağaza olarak tasarlanmış olup zemin katta portatif kapatılabilir alan (230 m<sup>2</sup>) yer almaktadır.
- B Blok'un tüm katları konut kullanımına ayrılmıştır.
- Projenin toplam kiralanabilir alanı 1.464,20 m<sup>2</sup>, satılabilir alanı 1.107,45 m<sup>2</sup> dir. Toplam inşaat alanı ise 4.217,50 m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır.
- Kiralanabilir ve satılabilir alanların dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

### A Blok:

KAT NO	KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
1. BODRUM	495
ZEMİN KAT	324,7
1-4. NORMAL KATLAR	558,4 (139,6x4)
ÇATI KATI	86,1
<b>TOPLAM</b>	<b>1.464,20</b>

## **B Blok:**

<b>KAT NO</b>	<b>SATILABİLİR ALAN (m<sup>2</sup>)</b>
ZEMİN KAT	97,33
1-6. NORMAL KATLAR	916,56 (152,76X6)
ÇATI KATI	93,56
<b>TOPLAM</b>	<b>1.107,45</b>

### **Planlanan Projenin Halihazır Durumu:**

- Halihazırda arsa üzerindeki eski yapının yıkıldığı görülmüştür.
- Henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

## **10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Parsel üzerinde açıklamalar bölümünde de özetle bahsedildiği üzere planlanan mağaza ve konut projesinin imar durumu, mevcut ekonomik koşullar ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alındığında en verimli kullanım şekli olduğu kanaatindeyiz.

## **11. DEĞERLENDİRME**

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

### **Olumlu etkenler:**

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlanması,
- Yoğun yaya ve araç trafiğine sahip Bağdat Caddesi'ne cepheli olması nedeniyle müşteri celbi ve reklâm kabiliyetinin yüksek olması,
- İmar durumu.

## 12. FİYATLANDIRMA

Fiyatlandırma aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

### 1. Arsanın değeri

### 2. Planlanan projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri (Projeksiyon Değeri)

#### 12.1. Arsanın değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir indirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

##### 12.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

#### **Piyasa Bilgileri**

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen tesbitlerde bulunulmuştur.

##### **Satılık Emsaller:**

- Feneryolu Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 2300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Ticaret+Konut imarlı arsa 32.000.000,-USD bedelle satılıktır. (13.913,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi: 0216 360 07 39)
- Suadiye - Çatalçeşme Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 1.145 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Ticaret+Konut imarlı arsa 27.000.000,-USD bedelle satılıktır. (23.581,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi: 0532 257 88 67)
- Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut+ticaret imarlı, taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip arsa 13.000.000,-USD bedelle satılıktır. (21.667,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi: 0532 325 90 17)



### **Satılık Daire Emsalleri:**

- Taşınmaza yakın mesafede, Bağdat Caddesi ile Sahil arası konumlu, caddeye yakın yeni binada 9. katta yer alan 4+1, 230 m<sup>2</sup> kullanım alanlı deniz manzaralı daire 1.850.000,-USD bedelle satılıktır. (8.043,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:212 252 05 60)
- Taşınmaza yakın mesafede, Bağdat Caddesi ile Sahil arası (sahile yakın) konumlu yeni binada 1. katta yer alan 2+1, 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu söylenen daire 1.375.000,-TL bedelle satılıktır. (13.750,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:530 926 09 08)
- Taşınmaza yakın mesafede, Bağdat Caddesi ile Sahil arası konumlu, 10 katlı yeni binada 2. katta yer alan 3+1, 145 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olduğu söylenen daire 1.750.000,-TL bedelle satılıktır. (12.068,-TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:536 595 54 83)

### **Kiralık Emsaller:**

- Taşınmaza yakın mesafede, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 300 m<sup>2</sup> dükkan alanı + 150 m<sup>2</sup> ön kullanım alanlı dükkan 20.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (66,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:0216 405 10 09)
- Suadiye'de, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükkan 61.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (100,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:0530 244 22 18)
- Suadiye'de, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 3.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 5 katlı kaba inşaatı tamamlanmış, 3.000 m<sup>2</sup> alanlı olduğu söylenen bina 130.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (43,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:0212 352 15 05)

## **Emsal Analizi**

### **Satılık Arsa Emsallerinden Hareketle:**

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
<b>Birim Satış Fiyatı</b>		13.913 USD	23.581 USD	21.667 USD
<b>Pazarlıklı Birim Fiyatı</b>		(% 10) 12.522 USD	(% 10) 21.223 USD	(% 10) 19.500 USD
<b>Alan Düzeltmesi</b>	902,22	2.300 % 0	1.145 % 0	600 % 0
<b>Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi</b>	Ticaret+ Konut (H:18, Taks:0,25)	Konut+ Ticaret H:18, Taks:0,25 % 0	Konut+ Ticaret H:18, Taks:0,25 % 0	Konut+ Ticaret H:18, Taks:0,25 % 0
<b>Konum ve Cephe</b>		%-10	%-20	%-20
<b>Manzara</b>		%0	%0	%0
<b>Toplam Düzetme</b>		% -20	% -30	% -30
<b>Düzeltilmiş Değer</b>	<b>14.600 USD</b>	11.270 USD	16.978 USD	15.600 USD

### Kiralık Emsallerden Hareketle:

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		66 USD	100 USD	43 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 59 USD	(% 10) 90 USD	(%10) 39 USD
Alan Düzeltmesi	1.464,20 (Kiralabilir Alan)	300 (Brüt Alan) 20%	200 (Brüt Alan) %20	3000 (Brüt Alan) %50
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		%-30	%-50	%-20
Toplam Düzetme		-%20	-%60	%20
Düzeltilmiş Değer	<b>50 USD</b>	50 USD	54 USD	47 USD

### Satılık Konut Emsallerinden hareketle:

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		8.043 USD	4.771 USD (*)	4.187 USD (*)
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 7.239 USD	(% 10) 4.294 USD	(%10) 3.768 USD
Alan Düzeltmesi	1.107,45 (Satılabilir Alan)	230 % 20	100 %20	145 20%
Konum		0%	0%	0%
Manzara		0%	15%	15%
Toplam Düzetme		10%	25%	25%
Düzeltilmiş Değer	<b>6.600 USD</b>	8.687 USD	5.926 USD	5.200 USD

(\*) Rapor tarihindeki USD kuru üzerinden

Emsal analizinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin mevcudiyeti ve öngörülen büyüklükleri ile kullanım fonksiyonları dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri 14.600 USD olarak belirlenmiş olup rapor tarihindeki USD kuru da dikkate alınarak satış değeri **42.000 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

### **Buna göre arsanın değeri,**

902,22 m<sup>2</sup> x 42.000 TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **37.900.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### **12.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)**

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Henüz inşai faaliyetlere başlanmadığından bu yöntemle hesaplanan değer geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

#### **Varsayımlar:**

##### **Reel İskonto Oranı :**

Reel iskonto oranı, sektörün özellikleri ve mevcut piyasa koşulları ile uzun süreli kira sözleşmesi yapılacak olması da dikkate alınarak % 10 olarak belirlenmiştir.

##### **Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :**

GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde mağazanın bir bütün halinde ve uzun süreli (en az beş yıl) olarak tek bir kullanıcıya kiralanmasının planlandığı öğrenilmiştir. Hesaplamalarda aylık kira geliri 2016 yılı için 73.210 USD ( $1.464,20 \text{ m}^2 \times 50 \text{ USD/m}^2$ ) olarak alınmış olup kira gelirinde USD bazında yıllık % 3 artış olacağı varsayılmıştır. Doluluk oranı % 100 kabul edilmiştir.

##### **Satış Gelirleri:**

Proje bünyesinde B blokta planlanan toplam  $1.107,45 \text{ m}^2$  konut alanının inşaat işleri tamamlandıktan sonraki yıl satılacağı varsayılmış olup ortalama birim satış değerinin emsal analizinden hareketle 6.600 USD mertebesinde olacağı öngörülmüştür.

##### **Proje Alanları:**

Projenin toplam inşaat alanı yaklaşık  $4.217,50 \text{ m}^2$  olup kiralamaya esas toplam alanı  $1,464,20 \text{ m}^2$ , satışa esas toplam konut alanı ise  $1.107,45 \text{ m}^2$  dir.

##### **İnşaat Süresi ve Maliyeti:**

Proje inşaatının yaklaşık 1 yıl süreceği ve 2016 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır. İnşaat  $\text{m}^2$  maliyeti GYO yetkilileri ve inşaat firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde kullanım fonksiyonu ve dükkanların bir kısım ince imalatlarının kiracı tarafından yapılacak olması da dikkate alınarak 850 USD alınmıştır.

##### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile (sayfa 22’de sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) geliştirilmiş arsa değeri ~41.000.000-TL olarak bulunmuştur.

**Bu değerin, ekonomideki gelişmelere bağlı olarak satışların gerçekleşme oranlarındaki ve birim fiyatlardaki değişimlere ve müteahhitlik becerisine (maliyetlerin kontrolüne) göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.**

### **12.2. Planlanan projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri (Projeksiyon Değeri)**

(Proje değerinin tesbitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda tarafımıza verilen konsept projenin özellikleri ve inşai büyüklükleri dikkate alınmış olup değişimleri/kesinleşmeleri durumunda değerlemenin revize edilmesi gerekmektedir.)

Projenin bitmiş haldeki bugünkü değeri yukarıdaki varsayımlar altında hazırlanan ve sayfa 23’de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere ~ 54.340.000,-TL olarak belirlenmiştir.

## **13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **13.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması**

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirinden farklıdır.

315 ADA 3 PARSEL İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	37.900.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM YÖNTEMİ	41.000.000

Ancak nihai değer takdirinde, arsa üzerinde mevcut imar durumu ve mevzuat uyarınca rapor içeriğinde belirtilen şekilde ya da benzer bir projenin çok kısa sürede (yaklaşık 1 yıl içerisinde) hayata geçirilebileceği ; yanı sıra projenin sürekli gelir üretebileceği ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak **“indirgenmiş nakit akımları yöntemi” ile bulunan değer (Geliştirilmiş Arsa Değeri) alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 41.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

### **13.2. Kira Değeri analizi ve Kullanılan Veriler**

Taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

### **13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Taşınmaz üzerindeki ipotek şerhleri finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotekler ile ilgili AKİŞ GYO yazısı ekte sunulmuştur.

### **13.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar**

Taşınmazın boş arsa değeri Emsal karşılaştırma yöntemiyle bulunan (bkz. 11. Fiyatlandırma) değer olup nihai değer takdirinde indirgenmiş nakit akımları yöntemiyle bulunan değer (geliştirilmiş arsa değeri) esas alınmıştır. Bu yöntemde kullanılan varsayımlar arsa üzerinde hayata geçirilmesi planlanan proje bilgilerinden hareketle belirlenmiştir.

### **13.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

### **13.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

### **13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### **13.8. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan proje için yapı ruhsatı alınması gerekmekte olup halihazırda ruhsat işlemlerinin devam ettiği öğrenilmiştir. Ruhsat alınmasından sonra değerlemenin yenilenmesi gerekmektedir.

### **13.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan proje için henüz yapı ruhsatı alınmamış olması sebebiyle taşınmaz "Arsa" başlığı altında yer alabilir.

315 ADA 3 PARSEL

(USD)

Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	1.464
Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	1.107
İnşaat m <sup>2</sup> maliyeti (USD)	850
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	4.218
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)	50
Ortalama Konut Alanı m <sup>2</sup> Satış Değeri (USD)	6.600
Doluluk Oranı	100%

**Aylık Kira Geliri**  
**Mağaza Doluluk Oranı**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	0	73.210	75.406	77.668	79.999	82.398	84.870	87.417	90.039	92.740
	0,0%	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

**Konut Satış Geliri**

7.309.170

03/12/2015 USD/TL	2,882
Reel İskonto Oranı	10,00%

**Reel İskonto Oranı**  
**1 / İskonto Faktörü**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	1,01	1,11	1,22	1,34	1,47	1,62	1,78	1,96	2,16	2,38

**Etkin Vergi Oranı**

0%

**Yıllık Kira Gelirleri**

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	0	0	904.876	932.022	959.983	988.782	1.018.445	1.048.999	1.080.469	1.112.883

**Konut Satış Geliri**

7.309.170

**İnşaat Maliyeti**

-3.584.875

**Serbest Nakit Akımı**

8.214.046

**Uç Değer**

15.898.326

**Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri**

6.739.015

**Uç Değerin Bugünkü Değeri**

6.693.325

03/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	14.226.618
03/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	41.001.114



2015/2197

**AKIŞ** GYO

**PLANLANAN MAĞAZA VE KONUT PROJESİNİN PROJEKSİYON DEĞERİ**

(USD)

Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	1.464
Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	1.107
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)	50
Ortalama Konut Alanı m <sup>2</sup> Satış Değeri (USD)	6.600
Doluluk Oranı	100%

**Aylık Kira Geliri**  
**Mağaza Doluluk Oranı**

0	73.210	75.406	77.668	79.999	82.398	84.870	87.417	90.039	92.740
0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

**Konut Satış Geliri**

7.309.170

**03/12/2015 USD/TL**  
**Reel İskonto Oranı**

2.882  
10,00%

**Reel İskonto Oranı**  
**1 / İskonto Faktörü**

10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
1,01	1,11	1,22	1,34	1,47	1,62	1,78	1,96	2,16	2,38

**Etkin Vergi Oranı**

0%

**Yıllık Kira Gelirleri**

0	878.520	904.876	932.022	959.983	988.782	1.018.445	1.048.999	1.080.469	1.112.883
---	---------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------

**Konut Satış Geliri**

7.309.170

**Serbest Nakit Akımı**

0	8.187.690	904.876	932.022	959.983	988.782	1.018.445	1.048.999	1.080.469	1.112.883
---	-----------	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------

**Uç Değer**

15.898.326

**Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri**

0	7.389.131	742.383	695.141	650.904	609.483	570.698	534.381	500.375	468.533
---	-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

**Uç Değerin Bugünkü Değeri**

6.693.325

<b>03/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (USD)</b>	<b>18.854.354</b>
<b>03/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (TL)</b>	<b>54.338.249</b>



2015/2197



**AKIŞ** GYO

## 14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 315 ada, 3 nolu parselin yerinde ve konsept projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda lokasyonuna, planlanan mimari özelliklerine, inşai büyüklüklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre,

### 1. Arsa değeri için,

**41.000.000,-TL** (Kırkbirmilyon Türk Lirası)

(41.000.000,-TL ÷ 3,057 TL/Euro (\*) ≅ **13.412.000,-Euro**)

(41.000.000,-TL ÷ 2,882 TL/USD (\*) ≅ **14.226.000,-USD**)

### 2. Planlanan projenin tamamlanmış halinin bugünkü değeri için ise,

**54.340.000,-TL** (Ellidörtmilyonüçyüzkırkbin Türk Lirası)

(54.340.000,-TL ÷ 3,057 TL/Euro (\*) ≅ **17.776.000,-Euro**)

(54.340.000,-TL ÷ 2,882 TL/USD (\*) ≅ **18.855.000,-USD**)

kıymet takdir edilmiştir.

(\*) 02 Aralık 2015 tarihli TCMB döviz satış kurları ; 1,-Euro = 3,183 TL; 1,- USD = 2,913 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

**Takdir olunan değerlerin KDV dahil bedelleri ise yukarıdaki sıralamayla;**

1. **48.380.000,-TL**

2. **64.121.200,-TL**

**Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İşbu rapor, **AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 03 Aralık 2015

(Değerleme tarihi: 02 Aralık 2015)

Saygılarımızla,  
**Lotus Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gemeç Sok. No: 37  
Ünvan İş Merkezi Kat: 3/3  
34714 Acıbadem, Kadıköy/İstanbul  
Kodköy Vatan Gazetesi: 4030154/3  
T.C. Sic. No: 22731/000990

### Eki:

- Konum krokisi ve uydu fotoğrafı
- Fotoğraf
- Konsept proje kat planları
- İmar durum örneği
- AKİŞ GYO yazısı
- Tapu sureti
- TAKBİS çıktısı
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Engin AKDENİZ**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)



LOTUS

2015/2197

**AKİŞ** GYO24