

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Caddebostan / İSTANBUL

(1435 ada, 39 Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2015 / 2454

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	8
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 VE PROJENİN TANIMI	14
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
11.	DEĞERLENDİRME	16
12.	FİYATLANDIRMA.....	16
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	21
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	21
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	21
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	22
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	22
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	22
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	22
13.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	22
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
14.	SONUÇ	25

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Caddebostan Mahallesi, Çetin Emeç Bulvarı,
1435 ada, 39 parsel
Kadıköy / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 07 Aralık 2015 tarih ve 652 - 2015/045 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 25 Aralık 2015

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2015

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 1 adet parsel

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 1435 ada,
39 parsel nolu taşınmaz

İMAR DURUMU ÖZETİ : Kısmen TAKS:0,25; Hmax:11 m., Konut Alanı; kısmen Yol,
kısmen de Park Alanında kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel ve üzerinde
geliştirilecek mağaza+konut projesinin 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 CADDEBOSTAN MAHALLESİNDE YER ALAN 1435 ADA, 39 PARSEL NOLU ARSANIN DEĞERİ	76.385.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

- DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Caddebostan Mahallesi, Çetin Emeç Bulvarı, 1435 ada, 39 parsel
Kadıköy / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 07 Aralık 2015 tarih ve 652 - 2015/045 no ile
- MÜŞTERİ NO** : 652
- RAPOR NO** : **2015/2454**
- DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2015
- RAPOR TARİHİ** : 31 Aralık 2015
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin ve üzerinde geliştirilecek projenin 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

Uygar TOST
Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681
- RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER** :

RAPOR TARİHİ	31.12.2014	03.01.2014	04.07.2013
RAPOR NUMARASI	2014/3166	2014/024	2013/2258
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)	60.735.000,-TL	38.500.000,-TL	37.080.000,-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
Web	: 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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Miralay Şefik Bey Sokak, No:11, Kat:4-5-6 34437 Gümüşsuyu / İstanbul
TELEFON NO	: (212) 393 01 00
FAKS NO	: (212) 393 01 07
KURULUŞ TARİHİ	: 22.11.2005
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 200.000.000,00 TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 200.000.000,00 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 24,21
FAALİYET KONUSU	: 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 AVM
- Akbatı Projesi - 3 adet daire
- Akkoza Projesi – 5 adet daire
- Tekirdağ Çerkezköy - Tesis
- Caddebostan - Arsa
- Erenköy - Arsa
- Suadiye - Arsa
- Bostancı – Arsa
- Üsküdar – 3 adet Arsa
- Bozüyük - 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

SAHİBİ	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Kadıköy
MAHALLESİ	: Erenköy
MEVKİİ	: Çiftelavuzlar
PAFTA NO	: 106
ADA NO	: 1435
PARSEL NO	: 39
NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.270,23 m ²
YEVMIYE NO	: 35171
CİLT NO	: 4
SAYFA NO	: 370
TAPU TARİHİ	: 04.11.2015

6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 28.12.2015 tarihi itibariyle temin edilen tapu kayıtlarına göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Bölümü:

- Sakız ağacı korunması gerekli anıt ağaçtır (21.03.2006/289).
- 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (23.12.2013/35248)

Rehinler Bölümü:

- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 1. Dereceden 19.12.2013 tarih ve 34891 yevmiye no ile **29.500.000** tutarında ipotek şerhi.

Not: TAKBİS kayıtlarında ipoteklerin para birimleri belirtilmemiştir.

6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın üzerinde yer alan riskli yapı şerhi parselde daha önce bulunan binalar için olup bu yapılar halihazırda yıkılmıştır. "Sakız ağacı korunması gerekli anıt ağaçtır." beyanı ise SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel olmayıp herhangi bir yapılaşma durumunda K.T.V.K. Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

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 taşınmazın GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında (henüz yapı ruhsatı alınmadığından) 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 parselin bir kısmının, 11.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "**Konut Alanı**" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Parselin yol ve yeşil alan terkleri yapılmış olup net parseldir.

Konut Alanı yapılaşma şartları;

TAKS = 0,25

İnşaat nizamı = Ayrık

Hmax: 11 m.

Kat adedi: 3

Çekme mesafeleri:

Ön bahçe: Min. 5 m.

Yan bahçe: Min. 4 m.

Arka bahçe: Min. 4 m. şeklindedir. İmar durum örneği ekte sunulmuştur.

7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Parsel üzerinde yer alan yapılar yıkılmış olup boş arsa niteliğindedir.

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 ve planlanan proje için henüz yapı ruhsatı alınmadığından 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

Taşınmaz 09.07.2013 tarihinde Akış GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. 04.11.2015 tarihinde kamuya terkleri yapılmış olup net parsel haline gelmiştir.

7.5.2. Belediye bilgileri

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

Taşınmazın 04.11.2015 tarihinde kamuya terkleri yapılmış olup net parsel haline gelmiştir.

8. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Caddebostan Mahallesi, Çetin Emeç Bulvarı ile Funda Çıkmazı'nın kesiştiği köşede konumlu **1435 ada, 39 nolu parseldir.**

Taşınmazın yakın çevresinde üst gelir grubu tarafından mesken ve işyeri (restaurant, cafe vb.) olarak kullanılan ayırık nizamda inşa edilmiş 2-5 katlı binalar bulunmaktadır.

Taşınmaz, Caddebostan Migros'a 100 m., Bağdat Caddesi'ne 500 m., Göztepe 60. Yıl Parkı'na 900 m., Erenköy Tren İstasyonu'na 1,5 km., Şemsettin Günaltay Caddesi'ne ise yaklaşık 2,2 km. mesafededir.



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 yalılarının 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 Söğütluçeşme'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 kullandırmak 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 VE PROJENİN TANIMI

- Rapora konu mağaza ve konut projesi, **1.270,23 m²** yüzölçümlü 1435 ada, 39 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilecektir.
- Parselin topografik yapısı az eğimli ve engebesizdir. Etrafı ahşap plaka panellerle çevrili haldedir.
- Engebesiz ve az eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Geometrik şekli kabaca yamuk biçimindedir.
- Köşe konumlu olan parselin Çetin Emeç Bulvarı ve Funda Çıkmazı Sokak'a cepheleri bulunmaktadır.
- Deniz ve Adalar manzarası mevcuttur.
- Bölge altyapısı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir. Ancak değerinin yüksek olması sebebiyle alıcı kitlesi sınırlıdır.
- Planlanan proje için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.
- Parsel üzerinde gerçekleştirilecek proje, 2 bodrum, bahçe katı, zemin, 2 normal ve çatı katlı olarak planlanmıştır.
- İlgililerden edinilen bilgiye göre binanın 2. bodrum katında otopark, 1. bodrum katında otopark, mağaza alanı ve eklentisi, bahçe katında mağaza alanı ve portatif kapanabilir alanlar, zemin katında mağaza alanı ve portatif kapanabilir alanlar, 1. normal, 2. normal ve çatı katta ise konut kullanımına ayrılmış alanlar yer alacaktır.
- Proje bilgilerine göre hayata geçirilecek projede 4 adet mağaza bulunacaktır. Mağazaların toplam kiralanabilir alanı 1.219 m² olup bu alan zemin kat ve bahçe katlarındaki kapatılabilir alanlarla birlikte 2.028 m² ye ulaşmaktadır.

- Projenin toplam brüt inşaat alanı 2 bodrum kattaki otopark+sığınak alanı dahil olarak yaklaşık 3.928 m² olarak planlanmış olup kiralanabilir alanı ise 2.028 m² mertebesindedir. Satılabilir ve kiralanabilir alanların katlara göre dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

KAT NO	KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
BODRUM KAT	556
BAHÇE KAT	288
ZEMİN KAT	375
BAHÇE KAT KAPATILABİLİR ALAN	559
ZEMİN KAT KAPATILABİLİR ALAN	250
TOPLAM	2.028

KAT NO	SATILABİLİR ALAN (m ²)
1 VE 2. KAT TOPLAM	932
ÇATI KAT	293
TOPLAM	1.225

Projenin Halihazır Durumu:

- Halihazırda arsa üzerindeki eski yapının yıkıldığı görülmüştür.
- Henüz yapı ruhsatı alınmamış olup AKİŞ GYO yetkilileri ruhsat başvurusunun yapıldığını ifade etmiştir.

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:

- Ayrıcalıklı ve merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlanması,
- Deniz ve Adalar manzarasının bulunması,
- İmar durumu.

12. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tesbiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır. (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.)

1. Arsanın değeri

2. 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.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen tesbitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri:

- Caddebostan, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 2.000 m² yüzölçümlü, ticaret imarlı (E:1,25/h_{max}:15,50 m.) arsa 65.000.000,-USD bedelle satılıktır. (32.500,-USD/m²) (Emlak Ofisi: 0533 325 90 17)
- Caddebostan, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 1350 m² yüzölçümlü, konut+ticaret imarlı, üzerinde 1500 m² bina bulunan arsa 35.000.000,-USD bedelle satılıktır. (25.925,-USD/m²) (Sahibinden: 0532 374 75 13)
- Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, üzerinde bina bulunan, Ticaret+Konut imarlı, 1.145 m² yüzölçümlü arsa 27.000.000,-USD bedelle satılıktır. (23.580,-USD/m²) (Emlak Ofisi:216 355 70 60)

Satılık Konut Emsalleri:

- Taşınmaza yakın mesafede yer alan 4 katlı yeni binada zemin katta konumlu, 195 m² kullanım alanlı deniz manzaralı 4+1 daire 1.350.000,-USD bedelle satılıktır. (6.920,-USD/m²) (Emlak Ofisi:216 410 02 04)
- Taşınmaza yakın mesafede yer alan 5 katlı yeni binada konumlu, 400 m² kullanım alanlı 6+2 deniz manzaralı bahçe dubleksi 2.400.000,-USD bedelle satılıktır. (6.000,-USD/m²) (Emlak Ofisi:532 657 24 27)
- Taşınmaza yakın mesafede yer alan 9 katlı yeni binada 9. katında konumlu, 150 m² kullanım alanlı deniz manzaralı 3+1 daire 800.000,-USD bedelle satılıktır. (5.333,-USD/m²) (Emlak Ofisi:555 266 11 88)

Kiralık Dükkan Emsalleri:

- Caddebostan Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 320 m² kullanım alanlı (250 m² kapalı alan 70 m² bahçe kullanımı) dükkan 20.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (62,5-USD/m²) (Emlak Ofisi:216 911 86 86)
- Çiftelhavuzlar, Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde konumlu 90 m² kullanım alanlı dükkan 7.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (78,-USD/m²) (Emlak Ofisi:216 302 00 75)
- Caddebostan, Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde konumlu 150 m² kullanım alanlı dükkan 9.750,-USD/ay bedelle kiralıktır. (65,-USD/m²) (Emlak Ofisi:216 302 42 02)

Satılık Arsa Emsallerinden Hareketle:

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		32.500 USD	25.925 USD	23.580 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 15) 27.625 USD	(% 15) 22.035 USD	(% 15) 20.043 USD
Alan Düzeltmesi	1.292 (Terklerden sonra)	2000 % 0	1500 % 0	1145 % 0
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Konut (H:11, Taks:0,25)	Ticaret (E:1,25) -% 20	Konut+ Ticaret Yapılaşma 1 kat fazla - % 20	Konut+ Ticaret Yapılaşma 1 kat fazla - % 20
Konum		-30%	-30%	-30%
Manzara		15%	15%	15%
Toplam Düzetme		-50%	-50%	-50%
Düzeltilmiş Değer	14.963 USD	17.790 USD	14.190 USD	12.908 USD

Satılık Konut Emsallerinden Hareketle:

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Alan Düzeltmesinden Sonra Birim Satış Fiyatı		6.920 USD	6.000 USD	5.333 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 6.228 USD	(% 10) 5.400 USD	(%10) 4.800 USD
Alan Düzeltmesi	1.225 (Satılabilir Alan)	195 % 10	440 %10	150 10%
Konum		5%	5%	15%
Manzara		0%	0%	0%
Toplam Düzetme		5%	0%	15%
Düzeltilmiş Değer	6.500 USD	7.193 USD	6.237 USD	6.072 USD

Kiralık Emsallerden Hareketle:

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		62,5 USD	78 USD	65 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 56 USD	(% 10) 70 USD	(%10) 58,50 USD
Alan Düzeltmesi	2.028 (Kiralanabilir Alan)	320 -10%	90 -10%	150 -10%
Konum		-30%	15%	15%
Manzara		20%	20%	20%
Toplam Düzetme		-30%	15%	15%
Düzeltilmiş Değer	67 USD	42 USD	87 USD	73 USD

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 arsanın m² birim değeri 14.963 USD olarak belirlenmiş olup rapor tarihindeki USD kuru da dikkate alınarak satış değeri **43.600 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Buna göre arsanın değeri,

1.270,23 m² x 43.600 TL/m² \cong **55.380.000,-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, ülkenin, bölgenin, planlanan projenin, 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 135.876 USD ($2.028 \text{ m}^2 \times 67 \text{ USD/m}^2$) olarak alınmış olup kira gelirinde USD bazında yıllık % 3 artış olacağı varsayılmıştır. Doluluk oranı % 100 kabul edilmiştir.

Satış Gelirleri:

Proje bünyesinde 1. ve 2. normal katlar ile çatı katında planlanan toplam 1.225 m^2 konut alanının inşaat işleri tamamlandıktan sonraki yıl satılacağı varsayılmış olup ortalama birim satış değerinin emsal analizinden hareketle 6.500 USD mertebesinde olacağı öngörülmüştür.

Proje Alanları:

Projenin toplam inşaat alanı yaklaşık 3.928 m^2 olup kiralamaya esas toplam alanı 2.028 m^2 , satışa esas konut alanı ise 1.225 m^2 dir.

İnşaat Süresi ve Maliyeti:

Proje inşaatının yaklaşık 1 yıl süreceği ve 2016 yılında tamamlanacağı varsayılmıştır. İnşaat 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 23'de sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) projenin bugünkü finansal değeri ~76.385.000,-TL olarak bulunmuştur.

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

12.2. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri (Projeksiyon Değeri)

Projenin bitmiş haldeki bugünkü değeri yukarıdaki varsayımlar altında hazırlanan ve sayfa 24'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere ~ **91.900.000,-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.

1435 ADA 39 PARSEL İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	55.380.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM YÖNTEMİ	76.385.000

Ancak nihai değer takdirinde yapılması planlanan projenin çok kısa süreli olması sebebiyle yaklaşık 1 yıl içerisinde gelir üretmeye başlayacak olması ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak "indirgenmiş nakit akımları yöntemi" ile bulunan değer (Geliştirilmiş Arsa Değeri) alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 76.385.000,-TL olarak belirlenmiştir.

13.2. Kira Değeri analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan incelemelerde gayrimenkullerin ortalama rayiç kira bedellerinin 50-110 USD/m² aralığında değiştiği tespit edilmiş geliştirilecek proje bilgilerine göre parsel üzerinde hayata geçirilecek çok katlı mağaza projesinin toplam kira değeri aşağıda sunulmuştur.

Proje Toplam Kiralanabilir Alanı (m2)	m2 Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri
2.028	67 USD	135.876 USD

Buna göre projenin m² birim kira değeri 67,-USD olarak belirlenmiş olup rapor tarihindeki USD kuru da (1 USD = 2,913-TL) dikkate alınarak toplam kira bedeli yaklaşık 396.000,-TL olarak belirlenmiştir.

13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Taşınmazın üzerinde yer alan riskli yapı şerhi eski binaya ait olup halihazırda bu bina yıkıldığından bu not SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhleri ise 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 alınmıştır.

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, boş arsa niteliğinde olduğundan ve henüz herhangi bir inşai faaliyete başlanmadığından imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

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 geliştirilmesi planlanan proje için henüz yapı ruhsatı alınmamış olması sebebiyle taşınmaz "Arsa" başlığı altında yer alabilir.

CADDEBOSTAN MAĞAZA VE KONUT PROJESİ

(USD)

Kiralanabilir Alan (m ²)	2.028
Satılabilir Alan (m ²)	1.225
İnşaat m ² maliyeti (USD)	850
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	3.928
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)	67
Ortalama Konut Alanı m ² Satış Değeri (USD)	6.500
Doluluk Oranı	100%

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aylık Kira Geliri	135.876	139.952	144.151	148.475	152.930	157.518	162.243	167.110	172.124	177.287
Mağaza Doluluk Oranı	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

7.962.500

Konut Satış Geliri

31/12/2015 USD/TL	2,913
Reel İskonto Oranı	10,00%

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Reel İskonto Oranı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,15	1,27	1,40	1,54	1,69	1,86	2,04	2,25	2,47

0%

Etkin Vergi Oranı

Yıllık Kira Gelirleri	0	1.679.427	1.729.810	1.781.704	1.835.156	1.890.210	1.946.917	2.005.324	2.065.484	2.127.448
Konut Satış Geliri	0	7.962.500								
İnşaat Maliyeti		3.338.800								
Serbest Nakit Akımı		-3.338.800	9.641.927	1.729.810	1.781.704	1.835.156	1.946.917	2.005.324	2.065.484	2.127.448
Uç Değer										30.392.119
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri		-3.183.005	8.356.379	1.362.888	1.276.158	1.118.906	1.047.703	981.031	918.602	860.145
Uç Değerin Bugünkü Değeri										12.287.790

31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	26.221.545
31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	76.383.360

CADDEBOSTAN MAĞAZA VE KONUT PROJESİ – PROJEKSİYON DEĞERİ

(USD)

Kiralanabilir Alan (m ²)	2.028
Satılabilir Alan (m ²)	1.225
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)	67
Ortalama Konut Alanı m ² Satış Değeri (USD)	6.420
Doluluk Oranı	100%

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aylık Kira Geliri	135.876	139.952	144.151	148.475	152.930	157.518	162.243	167.110	172.124	177.287
Mağaza Doluluk Oranı	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Konut Satış Geliri 7.864.500

31/12/2015 USD/TL	2,913
Reel İskonto Oranı	10,00%

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Reel İskonto Oranı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,15	1,27	1,40	1,54	1,69	1,86	2,04	2,25	2,47

Etkin Vergi Oranı 0%

Yıllık Kira Gelirleri	1.630.512	1.679.427	1.729.810	1.781.704	1.835.156	1.890.210	1.946.917	2.005.324	2.065.484	2.127.448
Konut Satış Geliri	7.864.500									
Serbest Nakit Akımı	9.495.012	1.679.427	1.729.810	1.781.704	1.835.156	1.890.210	1.946.917	2.005.324	2.065.484	2.127.448
Uç Değer										30.392.119
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	9.051.957	1.455.511	1.362.888	1.276.158	1.194.948	1.118.906	1.047.703	981.031	918.602	860.145
Uç Değerin Bugünkü Değeri										12.287.790

31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	31.555.639
31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	91.921.576

 2015/2454

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve 1435 ada, 39 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan **mağaza ve konut projesinin** 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,

76.385.000,-TL (Yetmişaltımilyonüçyüzseksenbeşbin Türk Lirası)

(76.385.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **23.998.000,-Euro**)

(76.385.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **26.222.000,-USD**)

2. Tamamlanmış halinin bugünkü değeri (projeksiyon değeri) için,

91.900.000,-TL (Doksanbirmilyondokuzyüzbin Türk Lirası)

(91.900.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **28.872.000,-Euro**)

(91.900.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **31.548.000,-USD**)

3. Proje toplam aylık kira değeri için ise,

396.000,-TL (Üçyüzdoksanaltıbin Türk Lirası)

(396.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **124.400,-Euro**)

(396.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **135.940,-USD**)

kıymet takdir edilmiştir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 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. **90.134.300,-TL**
2. **108.442.000,-TL**
3. **467.280,-TL'dir.**

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. 31 Aralık 2015
(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2015)

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

Eki:

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



Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Uygur TOST
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)