

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenyurt / İSTANBUL

(Akbatı Projesi - 3 Adet Daire)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2015 / 2457

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.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	8
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI	8
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	8
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	9
7.1.	İMAR DURUMU	9
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	9
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	9
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	9
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	9
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	10
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	10
8.2.	BÖLGE ANALİZİ	11
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	12
9.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
9.1.	GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
9.2.	AÇIKLAMALAR	14
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	15
11.	DEĞERLENDİRME	15
12.	FİYATLANDIRMA	15
12.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	15
12.2.	GELİR İNDİRGE ME YAKLAŞIMI.....	18
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	19
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	19
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	19
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	20
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	20
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	20
13.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	20
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	20
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
14.	SONUÇ	21

1. RAPOR ÖZETİ

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ : Sanayi Mahallesi., Atatürk Bulvarı, 1655. Sokak, Akbatı Residences, Yeşil Blok 118, 506 ve 605 nolu daireler
Esenyurt / İstanbul

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

DEĞERLEME TARİHİ : 28 Aralık 2015

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2015

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ : 3 adet daire

DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI : Tam mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Kapadık Mahallesi, 383 ada, 3 parselde C Blok 18, 91 ve 112 nolu daireler. (Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : 383 ada, 3 parsel "Ticaret+Konut Alanı" (KAKS: 2,50; TAKS: 0,30) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 3 adet dairenin 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)	
AKBATI RESİDENCES PROJESİNDE YER ALAN 3 ADET DAİRENİN TOPLAM DEĞERİ	1.200.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN

: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ**

: Sanayi Mahallesi., Atatürk Bulvarı, 1655. Sokak
Akbatı Residences, Yeşil Blok 118, 506 ve 605
nolu daireler.
Esenyurt / İstanbul

DAYANAK SÖZLEŞME

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

MÜŞTERİ NO

: 652

RAPOR NO

: **2015/2457**

DEĞERLEME TARİHİ

: 28 Aralık 2015

RAPOR TARİHİ

: 31 Aralık 2015

RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 3 adet dairenin
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 DEĞERLEMESİNE
İLİŞKİN BİLGİLER**

:

RAPOR TARİHİ	31.12.2014
RAPOR NUMARASI	2011/3158
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	2.435.000 (6 adet dairenin toplam değeri)

3. ŐIRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gόμεç Sokak, No: 37 Akgün İŐ 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 alınıŐ Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Őimdiki Sermayesi	: 300.000,-TL



4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Akış 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
- Bozuyük - 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. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

6.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	: Akış Gayrimenkul Yatırımı Anonim Şirketi (Tam)
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Esenyurt
MAHALLESİ	: Kapadık
PAFTA NO	: F21D19D3A
ADA NO	: 383
PARSEL NO	: 3
NİTELİĞİ	: B.A.K. 2 Blok Bina 1 Blok İşyeri ve Arsası (*)
ARSA ALANI	: 50.838,04 m ²
TAPU TARİHİ	: 15.10.2012
YEVMIYE NO	: 38489

BLOK NO	KAT NO	YERİNDEKİ DAİRE NO	BAĞ. BÖLÜM NO	CİLT NO	SAHİFE NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA MİKTARI (m ²)
C BLOK (YEŞİL)	1	118	18	181	17833	KONUT	3 / 5084	30,00
C BLOK (YEŞİL)	5	506	91	182	17906	KONUT	2 / 5084	20,00
C BLOK (YEŞİL)	6	605	112	182	17927	KONUT	2 / 5084	20,00

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 28.12.2015 tarihi itibarıyla temin edilen tapu kayıtlarına göre rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların GYO portföyünde yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 383 ada, 3 parsel 15.05.2015 t.t. Esenyurt 2. Etap TEM Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks: 0,30 Kaks: 2,50 Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.

7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmazlar Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen kat irtifakına esas mimari projelerine uygun konum ve büyüklükte inşa edilmişlerdir.

Belediye dosyasında yapılan incelemede rapora konu taşınmazlara ait aşağıdaki ruhsat ve iskan belgelerinin bulunduğu görülmüştür:

A/B/C Bloklar yeni yapı ruhsatı: 17.11.2009 tarih ve 2616-1516 nolu.

A/B/C Bloklar tadilat ruhsatı: 22.06.2011 tarih ve 14800 nolu.

A/B/C Bloklar yenileme ruhsatı: 13.03.2012 tarih ve 4098 nolu.

B ve C Bloklar yapı kullanma izin belgesi: 22.08.2012 tarihli ve 18020 nolu.

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

İmar dosyasında yapılan incelemede değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

7.4. Yapı Denetim Firması

Değerlemesi yapılan Akbatı Projesinin denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır. İskan alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olup Yapı Denetim ile ilgili herhangi bir sorun bulunmamaktadır.

Merkez Yapı Denetim Ltd. Şti.

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

Tel: 0212 347 88 47

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

Taşınmazlarda son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

7.5.2. Belediye bilgileri

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

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 383 ada, 3 parsel 15.05.2015 t.t. Esenyurt 2. Etap TEM Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks: 0,30 Kaks: 2,50 Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.

8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Sanayi Mahallesi, 1655. Sokak üzerinde yer alan Akbatı Residences Sitesi, C (Yeşil Blok) blokta konumlu **3 adet daire**dir.

Taşınmazların yer aldığı site, Doğan Araslı Bulvarı üzerinde, Esenkent istikametinde ilerlerken, TEM Otoyolu üzerinden geçer geçmez sol tarafta yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, apartman siteleri, sanayi yapıları, eğitim ve sağlık kurumları ve AVM'ler mevcuttur.

Taşınmazlar, ulaşım imkanlarının kolaylığı, Ambarlı Limanı ve Atatürk Havalimanı'na kolay ulaşılabilir konumda olmaları, yakın çevresindeki nitelikli konut sitelerinin mevcudiyeti ve gelişmekte olan bir bölgede yer almaları gibi önemli niteliklere sahiptir.

Taşınmazlar, E-6 Karayoluna 500 m., Esenyurt Merkeze 4 km., Bahçeşehir Merkeze ise 1,5 km. mesafededirler.



8.2. Bölge Analizi

Esenyurt İlçesi :

Esenyurt, Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri ile E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'nun arasında kalan bölgede yer almaktadır.

XIX. yy. başlarında Ekrem Ömer Paşaya ait çiftlik toprağında kurulan yerleşme, buranın hissedarlarından olan Eşkinozgiller'den Eşkinoz adını almıştır. Eşkinoz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920–1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan göçenlerin katılımı ve 70 yıllardan günümüze kadar iç ve dış göçlerle (Bulgaristan, Almanya, Kars, Artvin v.s.) gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır.

1967'de yılında Esenyurt adını alan bölgede göçler nedeniyle düzensiz bir yapılaşma seyri izlemiştir. Ancak geçtiğimiz son 10 yılda bölgeye yapılan hastane, kültür merkezi, belediye binası gibi hizmet amaçlı yatırımlar ve buna paralel olarak gerçekleştirilen nitelikli konut siteleri ve alışveriş merkezleri gibi projelerin yanı sıra Bahçeşehir Projesine komşu olması sebepleriyle beldenin önemi giderek artmıştır.

2008 yılı başlarında Kıraç ile birleştirilerek İstanbul'un 39. İlçesi olan Esenyurt; Namık Kemal Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçeşme Mahallesi, Yenikent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere on mahalleden oluşmaktadır.

Ulaşım:

Taşınmaz, İstanbul'un en önemli ulaşım akslarından biri olan TEM Otoyolu'nun kuzeyinde ve E-5 (D100) Karayolu'na rahat ulaşılabilir konumda yer alması sebebiyle güçlü bir ulaşım ağına sahiptir.

Özel araçların yanı sıra özellikle E-5 (D100) Karayolu üzerinden bölgeye ulaşan ve bölgeden geçen toplu taşıma araçları (İ.E.T.T. otobüsleri, civar Belediyelerin özel halk otobüsleri vs.) ulaşım olanaklarını artırmaktadır.

Ayrıca bölgeye yakın konumdaki Avcılar ve Büyükçekmece ilçe merkezlerine yapılan deniz otobüsü seferleri özellikle Anadolu Yakası'ndan gelenler için önemli bir avantaj sağlamaktadır.

Ancak bölgede ve yakın çevrede yapılaşmanın büyük bir hızla devam etmesi sonucu giderek ağırlaşan altyapı sorunlarının yanı sıra mesai başlangıç ve bitim saatlerinde özellikle TEM Otoyolu Bahçeşehir ve Esenyurt gişelerinde oluşan yoğun trafik de dikkat çeker hale gelmiştir.

Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Esenkent – Bahçeşehir Yolu.....	1,4 km.
Esenyurt Belediyesi.....	3,3 km.
TEM Otoyolu Mahmutbey Gişeleri	11,4 km.
E-5 (D100) Karayolu	6,5 km.
Atatürk Havalimanı.....	19 km.

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 ila 2014 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

9. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

9.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Blok
YAŞI	: ~ 5
KAT ADEDİ	: C Blok:17 (4 bodrum+zemin+11 normal kat+çatı)
TOPLAM ALANI (*)	: C Blok 18 nolu B.B: Yaklaşık brüt 101 m ² C Blok 91 nolu B.B: Yaklaşık brüt 64 m ² C Blok 112 nolu B.B: Yaklaşık brüt 64 m ² (**)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
ASANSÖR	: Mevcut
PARK YERİ	: Kapalı otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ (*)	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

(*) Konu taşınmazlar içindir.

(**) Taşınmazların Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen kat irtifakına esas mimari projeleri üzerinden hesaplanmıştır.

9.2. AÇIKLAMALAR

- Akbatı projesi A, B ve C Blok olmak üzere 3 bloktan oluşmaktadır. B ve C Bloklar yaygın AVM bloğu (A Blok) üzerinde yükselmekte olup toplamda 350 daireden oluşmaktadır.
- Projenin tamamı 350 konut ve 487 dükkan+depodan oluşmaktadır.
- B Blok, Mavi Blok; C Blok ise Yeşil Blok olarak isimlendirilmiştir.
- B Bloкта 152, C Bloкта ise 198 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- B Blok projesine göre 4 bodrum, zemin, 21 normal kat ve çatı kat olmak üzere 27 kattan meydana gelmektedir.
- C Blok projesine göre 4 bodrum, zemin, 11 normal kat ve çatı kat olmak üzere 17 kattan meydana gelmektedir.
- Daireler tamamlanmış olup içerilerindeki ankastre ürünler dahil olarak teslim edilmektedir.
- Rapora konu taşınmazların katları, özellikleri ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	YERİNDEKİ DAİRE NO	BAĞ. BÖLÜM NO	TİP	BRÜT ALAN (ORTAK ALAN PAYI HARİÇ) (M2)(*)	BRÜT ALAN (ORTAK ALAN PAYI DAHİL) (M2)
1	C BLOK	1	118	18	2+1	101	132
2	C BLOK	5	506	91	1+1	64	88
3	C BLOK	6	605	112	1+1	64	88

(*) Projesinden hesaplanmış olan brüt kullanım alanlarına teraslar dahildir.

- Dairelerde salon ve odaların zeminleri lamine parke, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır.
- Banyo-WC zeminleri ve duvarları seramik, tavanları asma tavadır. Vitrifiye elemanları ve krome malzemelerin montajı tamdır.
- Mutfaklar açık mutfak şeklinde olup ankastre ürünler bulunmaktadır.
- Pencere doğramaları PVC'den mamul ve çift camlıdır.
- Daire giriş kapıları çelik, iç kapılar mobilya/Amerikan paneldir.
- Akıllı ev sistemiyle donatılmış dairelerde ankastre ürünler ve görüntülü diafon sistemi bulunmaktadır.

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 değerlendirme 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)

Taşınmazların en verimli kullanımı mevcut durumda olduğu gibi konut fonksiyonlu olarak kullanılmalıdır.

11. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Güvenlikli sitede yer almaları,
- Residence özelliklerine sahip olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Site bünyesinde sosyal ve rekreatif alanların mevcudiyeti,
- Kapalı otopark alanlarının bulunması,
- Kullanılan malzeme ve işçiliklerin nitelikli olması.

12. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

12.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, inşai kalite, mimari özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen tespitlerde bulunulmuştur.

1- SATILIK-Emsal: Tel: 532 669 30 80

Akbatı, C Blokta 5. Katta yer alan, 87 m² (söylenen) kullanım alanlı, 1+1 daire 400.000,-TL bedelle satılıktır. (4.597,-TL/m²)

2-SATILIK- Emsal: Tel: 0212 500 44 88

Akbatı, C Blokta 7. Katta yer alan, 122 m² (söylenen) kullanım alanlı, 2+1 daire 550.000,-TL bedelle satılıktır. (4.508,-TL/m²)

3- SATILIK-Emsal: Tel: 532 577 99 74

Akbatı, C Blokta 6. Katta yer alan, 88 m² (söylenen) kullanım alanlı, 1+1 daire 430.000,-TL bedelle satılıktır. (4.886,-TL/m²)

4- SATILIK-Emsal: Tel: 212 777 98 85

Akbatı, C Blokta 6. Katta yer alan, 130 m² (söylenen) kullanım alanlı, 2+1 ebeveyn banyolu daire 570.000,-TL bedelle satılıktır. (4.385,-TL/m²)

5- KİRALIK-Emsal: Tel: 0212 669 86 69

Akbatı, B Blokta 12. Katta yer alan, 75 m² (söylenen) kullanım alanlı, 1+1 eşyalı daire 1.750,-TL/ay bedelle kiralıktır. (23,-TL/m²)

6- KİRALIK: Tel: 0212 672 73 75

Akbatı, B Blokta 7. Katta yer alan, 150 m² kullanım alanlı (söylenen), 3+1 daire 2.400,-TL/ay bedelle kiralıktır. (16,-TL/m²)

7- KİRALIK: Tel: 534 599 39 29

Akbatı, C Blokta 4. Katta yer alan, 127 m² (söylenen) kullanım alanlı, 2+1 daire 2.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (16,-TL/m²)

NOT: Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, emlak firmalarından aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Aynı kullanım alanlı daireler ve hatta kimi zaman aynı daire için farklı emlak firmaları farklı ve abartılı rakamlar kullanabilmektedirler. Ayrıca emsallerin içerisine girilememesi de önemli bir faktördür. Emsallerin değerlendirilmesi sırasında bu hususların göz önünde bulundurulması gerektiğini düşünmekteyiz.

Emsal Analizi (Satılık Emsallerden hareketle):

	Konu Mükler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Satış Fiyatı		4.597 TL	4.508 TL	4.886 TL	4.385 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 4.137	-10% 4.057 TL	-10% 4.397 TL	-10% 3.946 TL
Alan Düzeltmesi		87 0%	122 0%	88 0%	130 0%
Konum		0%	0%	0%	0%
Toplam Düzetme		-10%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Değer	4.134 TL	4.137	4.057 TL	4.397 TL	3.946 TL

Emsal Analizi (Kiralık Emsallerden hareketle):

	Konu Mükler	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Birim Kira Fiyatı		23 TL	16 TL	16 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 21	-10% 14 TL	-10% 14 TL
Alan Düzeltmesi		75 0%	150 0%	127 0%
Konum		0%	0%	0%
Eşya Bedeli Farkı		-15%	0%	0%
Toplam Düzetme		-25%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Değer	15 TL	18 TL	14 TL	14 TL

Emsal analizinden hareketle konu taşınmazların konumları, inşai kaliteleri ve büyüklükleri dikkate alınarak ortak alanlar dahil satışa esas brüt kullanım alanlar üzerinden 3.400 TL – 4.200 TL aralığında m² birim değerler takdir edilmiş olup arsa payları dahil değerleri ile sigortaya esas inşai değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	TİP	BRÜT ALAN (ORTAK ALAN PAYI HARİÇ) (M2)	BRÜT ALAN (ORTAK ALAN PAYI DAHİL) (M2)	M2 BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)	SİGORTAYA ESAS İNŞAİ DEĞER (TL)
C BLOK	1	18	2+1	101	132	3.636	480.000	101.000
C BLOK	5	91	1+1	64	88	4.090	360.000	64.000
C BLOK	6	112	1+1	64	88	4.090	360.000	64.000
TOPLAM							1.200.000	533.000

12.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m² satış değeri : 4.134 TL

Ortalama m² kira değeri : 15 TL

Satış Değeri / kira değeri : 4.134 / 15 = 275,6 Ay /12 Ay = 22,97 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 22,97 = % 4,353 olarak belirlemiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan aylık kira ve satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

KAT NO	B.B. NO	TİP	BLOK - DAİRE KAPI NO	BRÜT ALAN (ORTAK ALAN PAYI HARİÇ) (M2)	BRÜT ALAN (ORTAK ALAN PAYI DAHİL) (M2)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
1	18	2+1	C - 118	101	132	15	1.980	23.760	0,04353	545.000
5	91	1+1	C - 506	64	88	15	1.320	15.840	0,04353	365.000
6	112	1+1	C - 605	64	88	15	1.320	15.840	0,04353	365.000
							4.620	55.440	-	1.275.000

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 birbirlerine yakındır.

AKBATI PROJESİNDEKİ 3 ADET DAİRE İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	1.200.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	1.275.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığından ve gelir yönteminde kullanılan kira değerlerinin piyasa koşullarına göre değişkenlik gösterdiği de dikkate alınarak rapora konu taşınmazlar için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 1.200.000,-TL olarak belirlenmiştir.

13.2. Kira Değeri analizi ve Kullanılan Veriler

Proje bünyesindeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan incelemelerde gayrimenkullerin ortak alanlar dahil edilmiş brüt kullanım alanları üzerinden ortalama rayiç kira bedellerinin 13-16 TL/m² seviyesinde olduğu tespit edilmiş olup brüt kullanım alanları üzerinden takdir edilen kira değerleri aşağıda sunulmuştur.

KAT NO	B.B. NO	TİP	BLOK - DAİRE KAPI NO	BRÜT ALAN (ORTAK ALAN PAYI HARİÇ) (M2)	BRÜT ALAN (ORTAK ALAN PAYI DAHİL) (M2)	AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/AY)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	18	2+1	C - 118	101	132	15	1.980
5	91	1+1	C - 506	64	88	15	1.320
6	112	2+1	C - 605	64	88	15	1.320
TOPLAM							4.620

13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

13.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

13.5. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar Akbatı projesi bünyesindeki 3 adet dairedir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazındaki değerleri fiyatlandırma bölümünde yer alan değer tablosunda verilmiş olup ortak alan payları değerlere yansıtılmıştır. Bölünmüş kısımları yoktur.

13.6. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin neden verilmediklerinin gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi yoktur.

13.8. Yasal Gereklilerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmazlar tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazların yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Kat mülkiyetine geçilmiş olup taşınmazlar GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilir.

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **3 adet dairenin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

A. Arsa payları dahil toplam değeri için,

1.200.000,-TL (Birmilyonikiyüzbin Türk Lirası)

(1.200.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **377.000,-Euro**)

(1.200.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **412.000,-USD**)

B. Aylık kira değerleri toplamı için ise,

4.620,-TL (Dörtbinaltıyüzyirmi Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(4.620,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **1.451,-Euro**)

(4.620,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **1.586,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 3,183 TL; 1,- USD = 2,913 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil (%1) toplam değerleri 1.212.000,-TL; KDV dahil (%18) toplam kira değeri ise 5.451,6 TL dir.

Taşınmazların sigortaya esas toplam değeri 533.000,-TL olarak belirlenmiştir. (Bkz. Emsal karşılaştırma yaklaşımı)

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" 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: 28 Aralık 2015)

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

Eki:

- Uydu fotoğrafı
- Fotoğraflar
- Vaziyet planı ve kat planları
- Yapı kullanma izin belgesi
- Yapı ruhsatı
- İmar durum yazısı
- Tapu suretleri
- Takyidat yazısı ve TAKBİS çıktıları
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

LOTUS



Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

LOTUS