

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Ataşehir / İSTANBUL
(2433 Parsel)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2015 / 607

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	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.	TAŞINMAZIN 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	11
9.	PARSELİN/SİTENİN ÖZELLİKLERİ	12
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	13
11.	DEĞERLENDİRME	13
12.	FİYATLANDIRMA	13
12.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	13
12.2.	ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ	17
12.3.	KAT KARŞILIĞI PAYLAŞIM ORANININ TESBİTİ	19
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	20
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	20
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	20
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
13.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN 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	22

1. RAPOR ÖZETİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Küçükbakkalköy Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi,
Zümrüt Evleri Sitesi (2433 nolu parsel)
Ataşehir / İstanbul

DAYANAK SÖZLEŞME : 11 Mayıs 2015 tarih ve 652 - 2015/020 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 08 Mayıs 2015

RAPOR TARİHİ : 13 Mayıs 2015

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : Parsel (Üzerindeki yapılar dikkate alınmaksızın)

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Hisseli mülkiyet/Tam Mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul ili, Ataşehir ilçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi,
Pınarlitepe Mevkii, 2433 nolu parsel

İMAR DURUMU ÖZETİ : KAKS: 0,62 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanında
kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin (üzerindeki yapılar
dikkate alınmaksızın) 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)	
ATAŞEHİR İLÇESİ KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİNDE YER ALAN 2433 PARSEL NOLU ARSANINMEVCUT İMAR DURUMU İTİBARIYLA (ÜZERİNDEKİ YAPILARI DİKKATE ALINMAKSIZIN) DEĞERİ	98.300.000,-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

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN

: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ

: Küçükbakkalköy Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi,
Zümrüt Evleri Sitesi (2433 nolu parsel)
Ataşehir / İstanbul

DAYANAK SÖZLEŞME

: 11 Mayıs 2015 tarih ve 652 - 2015/020 no ile

MÜŞTERİ NO

: 652

RAPOR NO

: **2015/607**

DEĞERLEME TARİHİ

: 08 Mayıs 2015

RAPOR TARİHİ

: 13 Mayıs 2015

RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin (üzerindeki yapılar dikkate alınmaksızın) 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 konusu parselin değerlemesi şirketimiz tarafından ilk defa yapılmaktadır.

3. ŞİRKET 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



2015/507



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 - 6 adet daire
- Akkoza Projesi - 10 adet daire
- Yalova Çiftlikköy - Tesis
- Tekirdağ Çerkezköy - Tesis
- Bozüyük Bilecik - Tesis
- Bozüyük Bilecik - Arsa
- İstanbul Tekstilkent - Dükkan
- 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 değişikliklere 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 ¹

SAHİBİ	: Yener TANRIVERDİ
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Ataşehir
MAHALLESİ	: Küçükbakkalköy
MEVKİİ	: Pınarlıtepe
PAFTA NO	: 219-220
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 2433
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Bahçeli 22 bloktan oluşan kargir apartmanlar
YÜZÖLÇÜMÜ	: 36.007 m ²
BLOK NO	: C1
KAT NO	: Zemin
BB NO	: 1
CİLT NO	: 6
SAHİFE NO	: 572
YEVMIYE NO	: 19897
TAPU TARİHİ	: 24.11.2011

6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden **C1 blok zemin kat 1 bağımsız bölüm nolu daire için örnek olarak** temin edilen tapu kayıtlarına göre aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Serhler Bölümü:

- AKTAŞ Elektrik Ticaret A.Ş lehine 99 yıllığı 1 tl den kira serhi. (07.03.1994 – 1512)

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 07.03.1994
- 114 otoluk otopark serhi. (28.12.1989 – 7058)

6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında ana gayrimenkul üzerindeki müşterek serh ve beyanlar açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

¹ Değerleme raporu arsa bedelinin ve kat karşılığı paylaşım oranının tespitine yönelik olarak hazırlandığından parsel üzerindeki bağımsız bölümlere ilişkin tapu kayıtlarına ve takyidatlara yer verilmemiştir.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

Ataşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 2433 nolu parselin 28.12.1988 t.t. Küçükbakkalköy Anatepe Projesi Uygulama İmar Planına göre "Konut Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının **İnşaat Nizamı: Ayrık-blok, H_{max}: 15,50 m. (5 kat), TAKS_{max}:0,25, KAKS_{max}:0,62** şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Parsel üzerinde yer alan ve 22 bloktan oluşan Zümrüt Evleri Sitesi yer almaktadır. Yapılar değerlendirilmede dikkate alınmadığından dosya incelemesi yapılmamıştır.

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

Dosya incelemesi yapılmamış olup plan iptali söz konusu değildir.

7.4. Yapı Denetim Firması

Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Parsel üzerindeki yapılar 29.06.2001 tarihli yapı denetimi hakkındaki kanundan önce inşa edilmiş olup bu kanun kapsamında değildir.

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

Parsel üzerindeki bağımsız bölümler değerlendirilme kapsamında olmadığından bu hususta bir inceleme yapılmamıştır.

7.5.2. Belediye bilgileri

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

İmar müdürlüğünden alınan bilgiye göre rapora konu parselin kamuya terk edilecek bölümü bulunmamaktadır.

8. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi üzerinde konumlu olan ve halen üzerinde Zümrüt Evler Sitesi bulunan **2433 nolu parseldir.**

Yakut Sitesinin yanında konumlu olan parselin yakın çevresinde üst-orta ve üst gelir grupları tarafından zemin katları dükkan-işyeri; normal katları ofis ve mesken olarak kullanılan, ayrık nizamda inşa edilmiş az ve çok katlı binalar, iş merkezleri, hastaneler ile çok sayıda konut projesi bulunmaktadır.

Taşınmaz, Kozyatağı-Anadolu Otoyolu bağlantı yoluna 200 m., Acıbadem Hastanesine 250 m., Zübeyde Hanım Öğretmenevi'ne 800 m., Palladium AVM'ye ise yaklaşık 1 km. mesafede yer almaktadır.



Uydu fotoğrafı

8.2. Bölge Analizi

Ataşehir ilçesi, 2008 yılında Kadıköy, Ümraniye ve Üsküdar'dan bazı mahallelerin içine katılmasıyla ilçe statüsü kazanarak İstanbul'un 39 ilçesinden biri olmuştur.

Güneybatıdan Kadıköy, batıdan Üsküdar, kuzeyden Ümraniye, doğudan Sancaktepe ve güneydoğudan Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin 2013 itibariyle nüfusu 405.974'tür.

İnşaat şirketlerinin Ataşehir'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Ataşehir kavramı ortaya çıkmıştır. Varyap Meridian, Uphill Court gibi yapılar ilçenin batı kısmında bulunmaktadır. Ayrıca 2012 yılında inşa edilen Ülker Sports Arena da bölgede yer almaktadır.

Ataşehir ilçesi, sınırları içerisinde Bulvar 216, Palladium, Optimum, Brandium, Novada ve Carrefour gibi birçok alışveriş merkezini barındırmaktadır. Ayrıca bölgede ve Ataşehir bulvarı boyunca birçok kafe, restoran, banka, market ve çeşitli işletmeler bulunmaktadır.

2014 yılı itibariyle ilçe sınırları içinde 5 anaokulu, 27 ilkokul, 26 ortaokul ve 15 lise mevcuttur. Yeditepe Üniversitesi 26 Ağustos Yerleşimi ile Acibadem Üniversitesi Kerem Aydınlar Yerleşimi ilçe sınırları içindedir.

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 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

9. PARSELİN/SİTENİN ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu 2433 nolu parsel, 36.007 m² yüzölçümlüdür.
- Parselin topografik yapısı az eğimli ve engebesizdir.
- Kuzeyinde Vedat Günyol ile Yakut caddelerine, doğusunda ara yola, güneyinde ise Ahmet Yesevi caddesine cephe olup ada biçimindedir.
- Halihazırda üzerinde Zümrüt Evleri Sitesi bulunmaktadır.
- Site, 22 blokta toplam 182 adet daireden oluşmaktadır. Dairelerin genelde 3+1 tipinde olduğu öğrenilmiştir.

10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Parsel üzerinde imar durumu doğrultusunda konut projesi geliştirilmesinin, mevcut ekonomik koşullar ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli ve hızlı gelişimi dikkate alındığında en verimli kullanım şekli olduğu kanaatindeyiz.

11. DEĞERLENDİRME

Parselin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlanması,
- Ada biçiminde olması,
- Yoğun yaya ve araç trafiğine sahip bölgede yer alması nedeniyle müşteri celbi ve reklâm kabiliyetinin yüksek olması.

Olumsuz etken:

- Mevcut yapılaşma hakkının düşük olması.

12. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu arsanın değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır. (Proje değerinin ve kat karşılığı paylaşım oranının tesbitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda emsal değerinin 1,75 olması varsayılmış olup değişmesi/kesinleşmesi durumunda değerlemenin yenilenmesi gerekmektedir.)

1. Arsanın değeri

2. Kat karşılığı paylaşım oranı tespiti


12.1. Arsanın Değeri

Taşınmazın değerlemesi talebiniz üzerine mevcut imar durumu ve KAKS:1,75 olması durumu için olmak üzere iki farklı durum için yapılmış olup aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- Altbölmeler Geliştirme Tekniği

12.1.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

 LOTUS
2015/507

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Arsa Emsalleri

- **Emsal 1: (Emlak Ofisi : 216 939 91 88)**
Taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde yer alan, 175 m² yüzölçümlü, Kat adedi:3, TAKS:0,45, Konut+ticaret lejantlı arsa 1.150.000,-TL bedelle satılıktır. (6.570,-TL/m²)
- **Emsal 2: (Emlak Ofisi : 532 256 52 75)**
Taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde yer alan, 1.140 m² yüzölçümlü, Kat adedi:3, Konut lejantlı arsa 9.500.000,-TL bedelle satılıktır. (8.333,-TL/m²)
- **Emsal 3: (Emlak Ofisi : 0532 648 77 25)**
Taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde yer alan, 750 m² yüzölçümlü, Kat adedi:3, ticaret lejantlı arsa 4.000.000,-TL bedelle satılıktır. (5.333,-TL/m²)

Konut / Dükkan Emsalleri

- **Emsal 1 :** (Emlak Ofisi:0216 455 12 44)
Aynı bölgede, 25 yıllık site bünyesinde yer alan 130 m² kullanım alanlı ve 3+1 kullanımlı daire 1.050.000,-TL bedelle satılıktır. (~8.075,-TL/m²)
- **Emsal 2 :** (Emlak Ofisi:0216 384 02 22)
Aynı bölgede, 5 yıllık site bünyesinde yer alan 285 m² kullanım alanlı ve 4+1 kullanımlı daire 2.200.000,-TL bedelle satılıktır. (~7.720,-TL/m²)
- **Emsal 3 :** (Emlak Ofisi: 0216 455 11 88)
Aynı bölgede, 5 yıllık site bünyesinde yer alan 290 m² kullanım alanlı ve 4+1 kullanımlı daire 3.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~10.345,-TL/m²)
- **Emsal 4 :** (Emlak Ofisi: 0216 455 15 00)
Aynı bölgede, 6 yıllık site bünyesinde yer alan 285 m² kullanım alanlı ve 4+1 kullanımlı daire 1.800.000,-TL bedelle satılıktır. (~6.315,-TL/m²)
- **Emsal 5 :** (Emlak Ofisi:0216 688 66 88)
Bitişikte yer alan Yakut sitesi içerisinde, 356 m² kullanım alanlı depolu dükkan 4.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~12.640,-TL/m²)
- **Emsal 6 :** (Emlak Ofisi:0216 580 88 86)
Ata bloklarında, Ataşehir Bulvarına cepheli 50 m² kullanım alanlı 1. Kat dükkan 800.000,-TL bedelle satılıktır. (~16.000,-TL/m²)
- **Emsal 7 :** (Emlak Ofisi:0216 456 23 46)
Ata bloklarında, Ataşehir Bulvarına cepheli 60 m² kullanım alanlı zemin kat dükkan 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~25.000,-TL/m²)

Emsal Analizi

Arsa Emsallerine göre (Mevcut imar durumu için/KAKS 0,62) :

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		6.570 TL	8.333 TL	5.333 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 5.910	(% 10) 7.500 TL	(% 10) 4.800 TL
Alan Düzeltmesi	36.007	175 % 0	1.140 % 0	750 % 0
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Konut (E:0,62, 5 kat)	Konut+ticaret (Kat adedi:3, TAKS:0,45) -% 55	Konut (Kat adedi:3) -% 55	Konut+ticaret (Kat adedi:3) -% 55
Konum		%0	%0	%0
Manzara		%0	%0	%0
Toplam Düzetme		-% 65	-% 65	-% 65
Düzeltilmiş Değer	2.730 TL	2.660 TL	3.375 TL	2.160 TL

Arsa Emsallerine göre (KAKS 1,75 olması durumunda) :

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		6.570 TL	8.333 TL	5.333 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 5.910	(% 10) 7.500 TL	(% 10) 4.800 TL
Alan Düzeltmesi	36.007	175 % 0	1.140 % 0	750 % 0
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Konut (E:1,75)	Konut+ticaret (Kat adedi:3, TAKS:0,45) % 30	Konut (Kat adedi:3) % 30	Konut+ticaret (Kat adedi:3) % 30
Konum		%0	%0	%0
Manzara		%0	%0	%0
Toplam Düzetme		% 20	%20	%20
Düzeltilmiş Değer	7.890 TL	7.685 TL	9.750 TL	6.240 TL

Konut / Dükkan Emsallerine göre:

Bölgede yer alan 5-10 yıllık sitelerdeki dairelerin ortalama birim değerleri 8.100 TL mertebesinde olup parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin daha nitelikli olacağı ve yeni inşa edileceği de dikkate alınarak alt bölümler geliştirme tekniğinde kullanılan birim satış değeri 10.000 TL/m² olarak belirlenmiştir. Ticari ünitelerin ortalama satış fiyatı için emsallerin ortalaması olan 18.000 TL/m² alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Mevcut imar durumu için/KAKS 0,62:

Emsal analizinden hareketle rapora konu parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve mevcut imar durumu dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m² birim değeri 2.730,-TL olarak belirlenmiştir.**

Buna göre arsanın değeri;

36.007 m² x 2.730,-TL \cong **98.300.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

KAKS 1,75 olması durumu için:

Emsal analizinden hareketle rapora konu parselin lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumunun değişmesi durumu (KAKS:1,75) dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle **arsa m² fiktif birim değeri 7.890,-TL olarak belirlenmiştir.**

Buna göre arsanın değeri;

36.007 m² x 7.890,-TL \cong **284.100.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

12.1.2. Altbölümler Geliştirme Tekniği

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar.

Rapor konusu parselin üzerinde mevcut imar durumu itibariyle konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar ve hesaplamalar aşağıda sıralanmıştır. Hesaplamalar mevcut yapılaşma hakkı ve emsal değerinin 1,75 olması hali için ayrı ayrı yapılmıştır.

Mevcut imar durumu için/KAKS 0,62:

Toplam Arsa Alanı: 36.007 m²

Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı (Emsal:0,62) : 36.007 m² x 0,62 \cong 22.325 m²

Toplam İnşaat Alanı: 33.500 m² imar mevzuatında emsale dahil edilmeyen alanlar ve bodrum katlar da dikkate alınarak emsal alan % 50 oranında artırılmıştır)

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.

İnşaat Maliyeti

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas **m² birim bedelleri** (kârı havi satışa/devire esas rayiç tutarları), inşa edilecek yapıların 1. Sınıf/lüks standartlarda ve işçilik kalitesinde gerçekleştirileceği kabulüyle belirlenmiştir.

- İnşaat maliyeti : (33.500 m² x 750,-TL (*)) \cong 25.125.000,-TL
- Zemin etüdleri (maktuen) = 400.000,-TL
- Proje yapım giderleri: 25.125.000,-TL x % 3 \cong 755.000,-TL
- Proje onayı ve ruhsat işleri : 25.125.000,-TL x % 1,5 \cong 375.000,-TL
- Şantiye mobilizasyonu (maktuen) = 250.000,-TL
- Teknik alt yapı, saha işleri ve çevre düzenlemesi maliyeti
25.125.000,-TL x % 25 \cong 6.280.000,-TL
- Proje yönetimi ve pazarlama giderleri:
(25.125.000,-TL + 6.280.000,-TL) x % 15 \cong 4.710.000,-TL
- Yapı denetim giderleri : 33.500 m² x 750,-TL/m² (*) x % 3 \cong 755.000,-TL

(*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2015 yılı IV-A sınıfı yapı birim maliyeti.

Toplam maliyet: 38.650.000,-TL

Proje yüklenici karının ise inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 15-30 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle %15 mertebesinde olacağı varsayılmış olup toplam inşaat maliyeti

: 44.450.000,-TL'dir.

Arsa sahibi potansiyel satış karı ise % 30 olarak belirlenmiştir.

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = ((A x (1- Arsa sahibi potansiyel satış karı)) - B

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

A= 22.325 m² x 10.000,-TL/m² ≅ 223.250.000,-TL (birim satış değeri emsal analizinden alınmıştır)

B= 44.450.000,-TL olmak üzere

Arsa değeri = (223.250.000,-TL x 0,70) - 44.450.000,-TL ≅ 111.825.000,-TL olarak;

Arsa m² birim değeri ise; 111.825.000,-TL / 36.007 m² ≅ 3.105 TL/m² olarak belirlenmiştir.

KAKS 1,75 olması durumu için:

Toplam Arsa Alanı: 36.007 m²

Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı (Emsal:1,75) : 36.007 m² x 1,75 ≅ 63.012 m² (Bu alanın % 10'luk kısmının ticari ünite olacağı varsayılmış olup emsale dahil toplam konut alanı 56.711 m², emsale dahil toplam ticari alan 6.301 m² olarak belirlenmiştir.)

Toplam İnşaat Alanı: 94.518 m² imar mevzuatında emsale dahil edilmeyen alanlar ve bodrum katlar da dikkate alınarak emsal alan % 50 oranında artırılmıştır)

Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.

İnşaat Maliyeti

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas **m² birim bedelleri** (kârı havi satışa/devire esas rayiç tutarları), inşa edilecek yapıların 1. Sınıf/lüks standartlarda ve işçilik kalitesinde gerçekleştirileceği kabulüyle belirlenmiştir.

- İnşaat maliyeti : (94.518 m² x 1.230,-TL (*)) ≅ 116.255.000,-TL
- Zemin etüdüleri (maktuen) = 400.000,-TL
- Proje yapım giderleri: 116.255.000,-TL x % 2 ≅ 2.325.000,-TL
- Proje onayı ve ruhsat işleri : 116.255.000,-TL x % 1,5 ≅ 1.745.000,-TL
- Şantiye mobilizasyonu (maktuen) = 250.000,-TL
- Teknik alt yapı, saha işleri ve çevre düzenlemesi maliyeti
116.255.000,-TL x % 20 ≅ 23.250.000,-TL
- Proje yönetimi ve pazarlama giderleri:
(116.255.000,-TL + 23.250.000,-TL) x % 10 ≅ 13.950.000,-TL
- Yapı denetim giderleri : 94.518 m² x 1.230,-TL/m² (*) x % 3 ≅ 3.485.000,-TL

(*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2015 yılı V-A sınıfı yapı birim maliyeti. (yapıların çok katlı olacağı dikkate alınarak)

Toplam maliyet: 161.660.000,-TL



331 8 607



Proje yüklenici karının ise inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 15-30 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle %15 mertebesinde olacağı varsayılmış olup toplam inşaat maliyeti

: 185.900.000,-TL'dir.

Arsa sahibi potansiyel satış karı ise % 30 olarak belirlenmiştir.

Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = ((A x (1- Arsa sahibi potansiyel satış karı)) - B

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu parselin değeri;

A (konut) = 56.711 m² x 10.000,-TL/m² \cong 567.100.000,-TL (birim satış değeri emsal analizinden alınmıştır)

A (ticari) = 6.301 m² x 18.000,-TL/m² \cong 113.400.000,-TL (birim satış değeri emsal analizinden alınmıştır)

A = 567.100.000 + 113.400.000 = 680.500.000,-TL

B= 185.900.000,-TL olmak üzere

Arsa değeri = (680.500.000,-TL x 0,70) - 185.900.000,-TL \cong 290.450.000,-TL olarak;

Arsa m² birim değeri ise; 290.450.000,-TL / 36.007 m² \cong 8.065 TL/m² olarak belirlenmiştir.

12.2. Kat karşılığı paylaşım oranının tesbiti

Rapor konusu parselin yapılaşma emsalinin 1,75 olması hali için kat karşılığı paylaşım oranı belirlenmiştir. Buna göre yapılan hesaplamalar ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Arsa Alanı: 36.007m²

Emsal: 1,75 olmak üzere

Emsale Dahil İnşaat Alanı: \sim 63.012 m² olarak belirlenmiştir.

Toplam İnşaat Alanı: 94.518 m² imar mevzuatında emsale dahil edilmeyen alanlar ve bodrum katlar da dikkate alınarak emsal alan % 50 oranında artırılmıştır)

İnşaat Maliyeti : 185.900.000,-TL (yukarıda hesaplanmış idi)

Arsanın değeri yukarıda (sayfa 16'da) belirlenmiş olup **284.100.000,-TL** mertebesinde.

Buna göre kat karşılığı oranının hesabı aşağıda gösterilmiştir.

Yatırım Maliyeti = Arsa bedeli + Toplam inşaat maliyeti
= 284.100.000,-TL + 185.900.000,-TL
= **470.000.000,-TL**

Yatırımcının (AKİŞ GYO'nun) yatırıma katılma oranı = $\frac{185.900.000,-TL}{470.000.000,-TL} \cong$ % 39,55

Arsa sahiplerinin yatırıma katılma oranı = $\frac{284.100.000,-TL}{470.000.000,-TL} \cong$ % 60,45

13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

2433 NOLU PARSELİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ		
KULLANILAN YÖNTEMLER	MEVCUT İMAR DURUMU İÇİN DEĞERİ (TL)	YAPILAŞMA HAKKININ İYİLEŞTİRİLMESİ (KAKS:1,75 OLMASI) DURUMU İÇİN DEĞERİ (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	98.300.000	284.100.000
ALT BÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ	111.825.000	290.450.000

Ancak nihai değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma yöntemi" ile bulunan değerlerinin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri mevcut imar durumu için 98.300.000,-TL ; olası imar durumu (E:1,75) için ise 284.100.000,-TL olarak belirlenmiştir.

13.2. Kira Değeri analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Parsel üzerinde kat mülkiyetli bir site mevcuttur. Ancak değerlendirme yalnızca arsa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup arsa olarak herhangi bir hukuksal sorun bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

13.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde kat mülkiyetli bir site mevcuttur. Ancak değerlendirme yalnızca arsa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

Kat karşılığı oranı rapor içerisinde hesaplanmış olup AKİŞ GYO payı % 39,55 olarak belirlenmiştir.

13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Parsel üzerinde kat mülkiyetli bir site mevcuttur. Ancak değerlendirme yalnızca arsa değerinin ve kat karşılığı paylaşım oranının tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

Parsel üzerinde yer alan mevcut iskanlı yapılar/bağımsız bölümler değerlemede dikkate alınmamıştır. Taşınmazın arsa vasfına dönüştürülmesi durumunda Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Yanı sıra kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmasına ve gayrimenkule dayalı bir fayda sağlanmasına da engel bir hal tespit edilmemiştir.

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 2433 nolu parselin yerinde yapılan incelemeleri sonucunda lokasyonuna, büyüklüğüne ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre,

1. Mevcut imar durumu itibariyle değeri için,

98.300.000,-TL (Doksansekizmilyonüçyüzbin Türk Lirası)

(98.300.000,-TL ÷ 3,027 TL/Euro (*) ≅ **32.474.000,-Euro**)

(98.300.000,-TL ÷ 2,694 TL/USD (*) ≅ **36.488.000,-USD**)

2. İmar durumunun iyileştirilmesi (E:1,75 olması) durumundaki değeri için ise,

284.100.000,-TL (İkiyüzseksendörtmilyonyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(284.100.000,-TL ÷ 3,027 TL/Euro (*) ≅ **93.855.000,-Euro**)

(284.100.000,-TL ÷ 2,694 TL/USD (*) ≅ **105.457.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1 Euro = 3,027 TL; 1 USD = 2,694 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

3. Parsel üzerinde olası imar durumu (E:1,75) ile geliştirilecek konut projesine kat karşılığı suretiyle yatırımcı olarak iştirak edilmesi durumunda ise katılım oranları **0,3955 / 0,6045** (yatırımcı / arsa sahibi) olarak belirlenmiştir.

Takdir olunan değerlerin KDV dahil bedelleri ise yukarıdaki sıralamayla;

1. **115.994.000,-TL**

2. **335.238.000,-TL**

İşbu rapor, **AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** talebi üzerine ve üç (3) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 13 Mayıs 2015

(Değerleme tarihi: 08 Mayıs 2015)

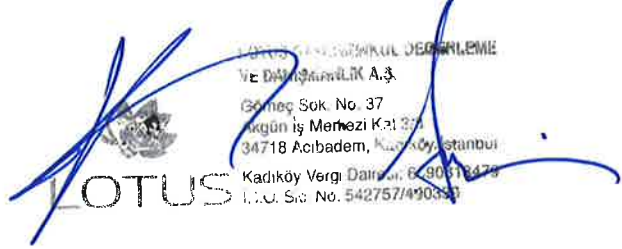
Eki:

- Uydu fotoğrafları
- Fotoğraflar
- İmar plan örneği
- TAKBİS çıktısı (örnek olarak)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



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


LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Büyükdere Sok. No: 37
Kuşçusuyu İş Merkezi Kat: 3/1
34718 Acıbadem, Kadıköy, İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi, E-90618478
T.C. Sic. No: 542757/490353

Uygur TOST
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

