

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

**Esenyurt / İSTANBUL**

**(Akkoza II. Etap - 10 Adet Daire)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2014 / 3157**

# 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 İNDİRGEME 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.....	20
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	20
13.5.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	20
13.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	20
13.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	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

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Sanayi Mah., Atatürk Bul., 1638. Sk., Akkoza Sitesi, 2. Etap, B Blok 55, 58 ve 59; C Blok 52, 53 ve 56; C1 Blok 62; H Blok 2. Giriş 88, 109 ve 110 nolu daireler

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 11 Aralık 2014 tarih ve 652 - 2014/019 no ile

**DEĞERLEME TARİHİ** : 26 Aralık 2014

**RAPOR TARİHİ** : 31 Aralık 2014

**DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 10 adet daire

**DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Hisseli mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Kapadık Mahallesi, 383 ada, 2 parselde yer alan B Blok 55, 58 ve 59; C Blok 52, 53 ve 56; C1 Blok 62; H Blok 2. Giriş 88, 109 ve 110 nolu daireler (Bkz. Tapu Kayıtları)

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : 383 ada, 2 parsel "Ticaret+Konut Alanı" (KAKS: 2,50; TAKS: 0,40) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 10 adet dairedeki Akış GYO hisselerinin 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)	
AKKOZA PROJESİNDE YER ALAN 10 ADET DAİRENİN AKİŞ GYO HİSSESİNE (1/4) TEKABÜL EDEN TOPLAM DEĞERİ	880.000,-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 Mah., Atatürk Bul., 1638. Sok.,  
Akkoza Sitesi, 2. Etap, B Blok 55, 58 ve 59;  
C Blok 52, 53 ve 56; C1 Blok 62;  
H Blok 2. Giriş 88, 109 ve 110 nolu daireler  
**Esenyurt/İSTANBUL**

**DAYANAK SÖZLEŞME**

: 11 Aralık 2014 tarih ve 652 - 2014/019 no ile

**MÜŞTERİ NO**

: 652

**RAPOR NO**

: **2014/3157**

**DEĞERLEME TARİHİ**

: 26 Aralık 2014

**RAPOR TARİHİ**

: 31 Aralık 2014

**RAPORUN KONUSU**

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 10 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 konusu dairelerin değerlendirilmesi şirketimiz tarafından ilk defa yapılmaktadır.

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gόμεç Sokak, No: 37 Akgün İŞ Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>ePosta</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>Web</b>	: www.lotusgd.com
<b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Őimdiki Sermayesi</b>	: <b>300.000,-TL</b>

#### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

#### PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Akbatı 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 değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, deprensellik 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

<b>SAHİBİ</b>	: Akış Gayrimenkul Yatırımı Anonim Şirketi (1/4 hisse) Garanti-Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (27/40 hisse) Gür-Ay İnşaat ve Taahhüt Limited Şirketi (3/40 hisse)
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul – Esenyurt
<b>MAHALLESİ</b>	: Kapadık
<b>PAFTA NO</b>	: F21D19D3A
<b>ADA NO</b>	: 383
<b>PARSEL NO</b>	: 2
<b>NİTELİĞİ</b>	: Onaltı blok betonarme bina ve arsası (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 62.966,78 m <sup>2</sup>
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 21.02.2014
<b>YEVMIYE NO</b>	: 10623

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	CİLT NO	SAHİFE NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )
B BLOK	12	55	127	12566	DUBLEKS KONUT	53 / 50000	66,74
B BLOK	12	58	223	21955	DUBLEKS KONUT	53 / 50000	66,74
B BLOK	12	59	223	21956	DUBLEKS KONUT	51 / 50000	64,23
C BLOK	12	52	129	12675	DUBLEKS KONUT	51 / 50000	64,23
C BLOK	12	53	129	12676	DUBLEKS KONUT	44 / 50000	55,41
C BLOK	12	56	223	21972	DUBLEKS KONUT	33 / 50000	41,56
C-1 BLOK	12	62	223	21981	DUBLEKS KONUT	39 / 50000	49,11
H BLOK 2. GİRİŞ	12	88	137	13534	DUBLEKS KONUT	46 / 50000	57,93
H BLOK 2. GİRİŞ	12	109	218	21468	DUBLEKS KONUT	42 / 50000	52,89
H BLOK 2. GİRİŞ	12	110	218	21469	DUBLEKS KONUT	52 / 50000	65,49

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

### 6.2. Tapu Takyidatı

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 15.12.2014 tarihinde AKİŞ GYO tarafından alınan takyidat yazısına göre rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerh bulunmadığı görülmüştür.

### 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 12.12.2014 tarihi itibariyle alınan yazılı imar durumu belgesine göre rapora konu 383 ada, 2 parsel İstanbul Büyükşehir Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks: 0,40 Kaks: 2,50 Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.

### 7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmazlar Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen 2011/14419 nolu kat irtifakına esas mimari projelerine uygun konum ve büyüklükte inşa edilmişlerdir.

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

B/C-1/C Bloklar tadilat ruhsatları: 23.09.2009 tarih ve 18280 nolu.

B/C-1/H Bloklar tadilat ruhsatları: 07.07.2011 tarih ve 14419 nolu.

B/C-1/C Bloklar yapı kullanma izin belgeleri: 31.12.2013 tarih ve 25439 nolu.

H Blok yapı kullanma izin belgeleri: 20.06.2013 tarihli ve 28.08.2013 tarih, 16381-7339 nolu.

Belediye dosyasında taşınmazların mimari projelerine rastlanmamıştır.

### 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 Akkoza Projesinin denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmıştır. 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 12.12.2014 tarihi itibariyle alınan yazılı imar durumu belgesine göre rapora konu 383 ada, 2 parsel İstanbul Büyükşehir Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks: 0,40 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, 1638. Sokak üzerinde yer alan Akkoza Sitesi, 2. etapta (383 ada, 2 parsel) konumlu **10 adet dairedir**.

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



Uydu görüntüsü

## 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, 2012 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

## 9. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

### 9.1. Genel İnşaat Özellikleri

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K.
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Blok
<b>YAŞI</b>	: ~ 6
<b>KAT ADEDİ</b>	: B, C ve C1 Blok:17 (3 bodrum+zemin+13 normal kat) H Blok:20 (2 bodrum+zemin+17 normal kat)
<b>TOPLAM ALANI (*)</b>	: <b>B Blok 55 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 112 m <sup>2</sup> <b>B Blok 58 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 133 m <sup>2</sup> <b>B Blok 59 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 108 m <sup>2</sup> <b>C Blok 52 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 118 m <sup>2</sup> <b>C Blok 53 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 112 m <sup>2</sup> <b>C Blok 56 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 78 m <sup>2</sup> <b>C1 Blok 62 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 101 m <sup>2</sup> <b>H Blok 2. Giriş 88 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 120 m <sup>2</sup> <b>H Blok 2. Giriş 109 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 111 m <sup>2</sup> <b>H Blok 2. Giriş 110 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 133 m <sup>2</sup> (**)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	: Mevcut
<b>DOĞALGAZ TESİSATI</b>	: Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Açık ve kapalı otopark alanı mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ (*)</b>	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

(\*) Konu taşınmazlar içindir.

(\*\*) Taşınmazların Esenyurt Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen 2011/14419 nolu kat irtifakına esas mimari projeleri üzerinden hesaplanmıştır.

## 9.2. Açıklamalar

- Akkoza Sitesi; toplam 450.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde farklı parsellerde yer alan 5500 konut, Akbatı AVM, Festival Park, Çarşıpark, Hastane ve Okul binalarından meydana gelmektedir. Site etrafı bahçe duvarları ile çevrilidir. Siteye ait, açık ve kapalı otopark alanı, peyzaj alanları, güvenlik, sosyal tesisler, AVM, Hastane, Okul, Festival Alanı ve açık yüzme havuzu bulunmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı Akkoza 2. Etap 383 ada, 2 nolu parsel üzerine inşa edilmiştir.
- 2. Etap bünyesinde 2A, 2B ve 2C bölümleri olmak üzere 3 bölümde toplam 16 adet blok yer almaktadır.
- B ve C Bloklar 2A bölümünde, C1 Blok 2B bölümünde, H Blok ise 2C bölümünde konumludur.
- Dairelerin özellikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	TİP	BLOK ADI - DAİRE KAPI NO	BRÜT ALAN (ORTAK ALAN PAYI HARİÇ) (M2)	BRÜT ALAN (ORTAK ALAN PAYI DAHİL) (M2)
B BLOK	12	55	2+1 DUBLEKS	AÇELYA 2 - 55	112	158,31
B BLOK	12	58	2+1 DUBLEKS	AÇELYA 2 - 58	133	181,55
B BLOK	12	59	1+1 DUBLEKS	AÇELYA 2- 59	108	152,77
C BLOK	12	52	1+1 DUBLEKS	AÇELYA 3- 52	118	152,77
C BLOK	12	53	1+1 DUBLEKS	AÇELYA 3- 53	112	151,83
C BLOK	12	56	2+1 DUBLEKS	AÇELYA 3- 56	78	113,14
C-1 BLOK	12	62	1+1 DUBLEKS	BEGONYA 3- 62	101	139
H BLOK 2. GİRİŞ	12	88	2+1 DUBLEKS	ÇİĞDEM 2- 102	120	156,49
H BLOK 2. GİRİŞ	12	109	2+1 DUBLEKS	ÇİĞDEM 2- 103	111	146,79
H BLOK 2. GİRİŞ	12	110	2+1 DUBLEKS	ÇİĞDEM 2- 110	133	166,55

- Dairelerde salon ve odaların zeminleri parke, duvarları saten boyalı, tavanları plastik boyalıdır.
- Banyo-WC zeminleri ve duvarları seramik, tavanları asma tavadır. Vitrikiye 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.

## 10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Site bünyesinde sosyal ve rekreatif alanların mevcudiyeti,
- Açık ve 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: 0212 669 65 66**

Akkoza 1. Etap bünyesinde 15. katta konumlu, 119 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 daire 320.000,-TL bedelle satılıktır. (2.689,-TL/m<sup>2</sup>)

**2- SATILIK-Emsal: Tel: 0532 341 52 94**

Akkoza 2. Etap bünyesinde 11. katta konumlu, 101 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 daire 250.000,-TL bedelle satılıktır. (2.475,-TL/m<sup>2</sup>)

**3- SATILIK-Emsal: Tel: 0216 332 54 15**

Akkoza 2. Etap bünyesinde 12. katta konumlu, 182 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 dubleks daire 490.000,-TL bedelle satılıktır. (2.692,-TL/m<sup>2</sup>)

**4- SATILIK-Emsal: Tel: 0212 672 97 97**

Akkoza 2. Etap bünyesinde 12. katta konumlu, 153 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1+1 dubleks daire 414.000,-TL bedelle satılıktır. (2.706,-TL/m<sup>2</sup>)

**5- SATILIK-Emsal: Tel: 0532 577 99 74**

Akkoza 2. Etap bünyesinde 12. katta konumlu, 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 1+1 dubleks daire 345.000,-TL bedelle satılıktır. (2.464,-TL/m<sup>2</sup>)

**6- KİRALIK-Emsal: Tel: 0212 397 02 83**

Akkoza 2. Etap bünyesinde 12. katta konumlu, 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 dubleks daire 1.450,-TL/ay bedelle kiralıktır. (9,-TL/m<sup>2</sup>)

**7- KİRALIK-Emsal: Tel: 0212 801 08 11**

Akkoza 2. Etap bünyesinde 10. katta konumlu, 153 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 3+1 daire 1.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (10,-TL/m<sup>2</sup>)

**8- KİRALIK-Emsal: Tel: 0542 392 49 39**

Akkoza 1. Etap bünyesinde 4. katta konumlu, 101 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 2+1 daire 1.100,-TL/ay bedelle kiralıktır. (11,-TL/m<sup>2</sup>)

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 Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Birim Satış Fiyatı		2689 TL	2475 TL	2692 TL	2706 TL	2464 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
		2.420	2227,5 TL	2423 TL	2435 TL	4856 TL
Alan Düzeltmesi		119	101	182	153	140
		0%	0%	0%	0%	0%
Konum		-5%	-5%	0%	0%	0%
Toplam Düzetme		-15%	-15%	-10%	-10%	0%
Düzeltilmiş Değer	<b>2.318 TL</b>	2.300 TL	2.116 TL	2.423 TL	2.435 TL	2.218 TL



### Emsal Analizi (Kiralık Emsallerden hareketle):

	Konu Mükler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Kira Fiyatı		9 TL	10 TL	11 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-11% 8	-10% 9 TL	-10% 10 TL
Alan Düzeltmesi		160 0%	153 0%	101 0%
Konum		0%	0%	0%
Toplam Düzetme		-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Değer	9 TL	8 TL	9 TL	10 TL

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazlar için konum ve şerefiye farkları da dikkate alınarak takdir edilen m<sup>2</sup> birim değerleri, piyasa değerleri ve sigortaya esas inşai değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	TİP	BLOK ADI -DAİRE KAPI NO	BRÜT ALAN (ORTAK ALAN PAYI HARIÇ) (M2)	BRÜT ALAN (ORTAK ALAN PAYI DAHİL) (M2)	M2 BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)	SİGORTAYA ESAS İNŞAI DEĞER (TL)
B BLOK	12	55	2+1 DUBLEKS	AÇELYA 2 - 55	112	158,31	2.275	360.000	112.000
B BLOK	12	58	2+1 DUBLEKS	AÇELYA 2 - 58	133	181,55	2.275	415.000	133.000
B BLOK	12	59	1+1 DUBLEKS	AÇELYA 2- 59	108	152,77	2.290	350.000	108.000
C BLOK	12	52	1+1 DUBLEKS	AÇELYA 3- 52	118	152,77	2.290	350.000	118.000
C BLOK	12	53	1+1 DUBLEKS	AÇELYA 3- 53	112	151,83	2.290	345.000	112.000
C BLOK	12	56	2+1 DUBLEKS	AÇELYA 3- 56	78	113,14	2.210	250.000	78.000
C-1 BLOK	12	62	1+1 DUBLEKS	BEGONYA 3- 62	101	139	2.290	320.000	101.000
H BLOK 2. GİRİŞ	12	88	2+1 DUBLEKS	ÇİĞDEM 2- 102	120	156,49	2.400	375.000	120.000
H BLOK 2. GİRİŞ	12	109	2+1 DUBLEKS	ÇİĞDEM 2- 103	111	146,79	2.400	350.000	111.000
H BLOK 2. GİRİŞ	12	110	2+1 DUBLEKS	ÇİĞDEM 2- 110	133	166,55	2.460	410.000	133.000
<b>TOPLAM</b>								<b>3.525.000</b>	<b>1.126.000</b>

Buna göre taşınmazların AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait ¼ hissesine tekabül eden toplam değeri **881.250,-TL** dir.

## 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 gelirine 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 m<sup>2</sup> satış değeri : 2.318 TL

Ortalama m<sup>2</sup> kira değeri : 9 TL

Satış Değeri / kira değeri : 2.318 / 9 = 257,56 Ay /12 Ay = 21,46 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 21,46 = % 4,66 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	Tip	Blok Adı - Daire Kapı No	Brüt Alan (Ortak Alan Payı Dahil) (m <sup>2</sup> )	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri (TL)
12	55	2+1 DUBLEKS	AÇELYA 2-55	158,31	9	1.425	17.100	0,0466	365.000
12	58	2+1 DUBLEKS	AÇELYA 2-58	181,55	9	1.635	19.620	0,0466	420.000
12	59	1+1 DUBLEKS	AÇELYA 2-59	152,77	9	1.375	16.500	0,0466	355.000
12	52	1+1 DUBLEKS	AÇELYA 3-52	152,77	9	1.375	16.500	0,0466	355.000
12	53	1+1 DUBLEKS	AÇELYA 3-53	151,83	9	1.365	16.380	0,0466	350.000
12	56	2+1 DUBLEKS	AÇELYA 3-56	113,14	9	1.020	12.240	0,0466	260.000
12	62	1+1 DUBLEKS	BEGONYA 3-62	139	9	1.250	15.000	0,0466	320.000
12	88	2+1 DUBLEKS	ÇİĞDEM 2-102	156,49	9	1.410	16.920	0,0466	365.000
12	109	2+1 DUBLEKS	ÇİĞDEM 2-103	146,79	9	1.320	15.840	0,0466	340.000
12	110	2+1 DUBLEKS	ÇİĞDEM 2-110	166,55	9	1.500	18.000	0,0466	385.000
<b>TOPLAM</b>						<b>13.675</b>	<b>164.100</b>	-	<b>3.515.000</b>

Buna göre taşınmazların AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait ¼ hissesine tekabül eden toplam değeri **878.750,-TL** dir.

## 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 çok yakındır.

AKKOZA PROJESİNDEKİ 10 ADET DAİRE İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI (AKİŞ GYO HİSSESİ)	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	881.250
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	878.750

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 ~ 880.000,-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 8-11 TL/m<sup>2</sup> seviyesinde olduğu tespit edilmiş olup yasal kullanım alanları üzerinden takdir edilen kira değerleri aşağıda sunulmuştur.

Kat No	B. B. No	Tip	Blok Adı - Daire Kapı No	Brüt Alan (Ortak Alan Payı Dahil) (M2)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
12	55	2+1 DUBLEKS	AÇELYA 2 - 55	158,31	9	1.425	17.100
12	58	2+1 DUBLEKS	AÇELYA 2 - 58	181,55	9	1.635	19.620
12	59	1+1 DUBLEKS	AÇELYA 2- 59	152,77	9	1.375	16.500
12	52	1+1 DUBLEKS	AÇELYA 3- 52	152,77	9	1.375	16.500
12	53	1+1 DUBLEKS	AÇELYA 3- 53	151,83	9	1.365	16.380
12	56	2+1 DUBLEKS	AÇELYA 3- 56	113,14	9	1.020	12.240
12	62	1+1 DUBLEKS	BEGONYA 3- 62	139	9	1.250	15.000
12	88	2+1 DUBLEKS	ÇİĞDEM 2- 102	156,49	9	1.410	16.920
12	109	2+1 DUBLEKS	ÇİĞDEM 2- 103	146,79	9	1.320	15.840
12	110	2+1 DUBLEKS	ÇİĞDEM 2- 110	166,55	9	1.500	18.000
TOPLAM						13.675	164.100

Buna göre taşınmazların AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait ¼ hissesine tekabül eden aylık toplam kira değeri ~3.419,-TL dir.

### **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. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin neden verilmediklerinin gerekçeleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### **13.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi**

Değerlemeye konu taşınmazlar Akkoza projesi bünyesindeki 10 adet dubleks dairedir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazındaki değerleri fiyatlandırma bölümünde yer alan değer tablosunda verilmiş olup ortak alan payları değerlere yansıtılmıştır.

### **13.7. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

### **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 **10 adet dairenin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşaat kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **AKİŞ GYO'na ait ¼ hissesinin,**

### A. Arsa payları dahil toplam değeri için,

**880.000,-TL** (Sekizyüzseksenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(880.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (\*) ≅ **311.000,-Euro**)

(880.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (\*) ≅ **379.000,-USD**)

### B. Aylık kira değerleri toplamı için ise,

**3.419,-TL** (Üçbindörtüyüzdokuz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(3.419,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (\*) ≅ **1.210,-Euro**)

(3.419,-TL ÷ 2,323 TL/USD (\*) ≅ **1.472,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,826 TL; 1,- USD = 2,323 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların (AKİŞ GYO hissesinin) KDV dahil (%1) toplam değerleri 1.038.400,-TL, KDV dahil (%18) toplam kira değeri ise 4.034,42 TL dir.

Taşınmazların AKİŞ GYO hissesine düşen sigortaya esas toplam değeri 281.500,-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 üç (3) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2014

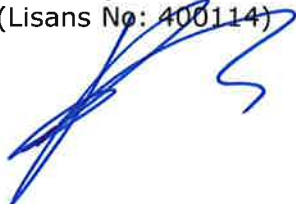
(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2014)

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

### Eki:

- Konum krokisi ve uydu fotoğrafı
- Fotoğraflar
- Vaziyet planı ve kat planları
- İmar durum örneği ve İmar durum yazısı
- Yapı ruhsatları ve Yapı kullanma izin belgeleri
- Takyidat yazısı ve TAKBİS çıktıları
- Değerleme uzmanlarını tanııtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

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



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömeç Sok. No: 37  
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8  
34718 Acıbadem, Beşiktaş/İstanbul  
Kadıköy Vefi Daire: 6/90318479  
T.C. Sic. No: 242757/490389



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

