

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

**Üsküdar / İSTANBUL**

**(3 Adet Parsel)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2014 / 3159**

# 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 (AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HİSSESİ).....	8
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	9
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	10
7.1.	İMAR DURUMU.....	10
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	11
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	11
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	11
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	11
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	12
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	12
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	13
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
9.	AÇIKLAMALAR.....	15
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	16
11.	DEĞERLENDİRME.....	17
12.	FİYATLANDIRMA.....	17
12.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	17
12.2.	ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ.....	21
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	28
13.1.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	28
13.2.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	28
13.3.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	29
13.4.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	29
13.5.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	29
13.6.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	29
13.7.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	29
13.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	29
14.	SONUÇ.....	30

## 1. RAPOR ÖZETİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Ferah Mahallesi., Ferah Yolu Sokağı, 2773 ada, 2 parsel, Tomruk Caddesi, 2774 ada, 2 parsel. Kirazlıtepe Mahallesi, Ferahyolu Sokağı, 804 ada, 57 parsel  
**Üsküdar / İstanbul**

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

**DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2014

**RAPOR TARİHİ** : 31 Aralık 2014

**REVİZE RAPOR TARİHİ VE GEREKÇESİ** : 02 Aralık 2015  
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.10.2015 tarih ve 12233903-340.99-E.11672 nolu yazısına istinaden revizyon yapılmış olup değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.

**DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 3 adet hisseli parsel

**DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Hisseli mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kısıklı Mahallesi, 2773 ada, 2 nolu, 2774 ada, 2 nolu ve 804 ada, 57 nolu hisseli parseller (Bkz. Tapu Kayıtları)

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : 2773 ada, 2 parsel "Turizm Alanı" (TAKS: 0,15; KAKS: 0,30)  
2774 ada, 2 parsel "Rekreasyon Alanı" (TAKS:0,03)  
804 ada, 57 parsel: "Yeniden Düzenlenecek Konut Alanı" (TAKS: 0,15; KAKS: 0,30) (Bkz. İmar Durumu)

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 3 adet parseldeki 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)	
ÜSKÜDAR İLÇESİ KISIKLI MAHALLESİNDE YER ALAN 2773 ADA, 2 PARSEL - 2774 ADA, 2 PARSEL - 804 ADA, 57 PARSEL NOLU 3 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	52.460.000,-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**

: Ferah Mahallesi., Ferah Yolu Sokağı, 2773 ada, 2  
parsel, Tomruk Caddesi, 2774 ada, 2 parsel.  
Kirazlıtepe Mahallesi, Ferahyolu Sokağı, 804 ada,  
57 parsel  
**Üsküdar / İstanbul**

**DAYANAK SÖZLEŞME**

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

**MÜŞTERİ NO**

: 652

**RAPOR NO**

**: 2014/3159**

**DEĞERLEME TARİHİ**

: 25 Aralık 2014

**RAPOR TARİHİ**

: 31 Aralık 2014

**RAPORUN KONUSU**

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 3 adet parselin  
pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ**

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

**RAPORU HAZIRLAYANLAR**

: M. Kıvanç KILVAN  
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114

Engin AKDENİZ

Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL  
İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN  
YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE  
İLİŞKİN BİLGİLER**

: Rapor konusu parsellerin değerlendirilmesi şirketimiz  
tarafından ilk defa yapılmaktadır.

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gömeç 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>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Şimdiki 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 Tekstil Kent - 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, 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

**İLİ - İLÇESİ** : İstanbul – Üsküdar

**MAHALLESİ** : Kısıklı

**NİTELİĞİ** : Arsa (beheri)

**TAPU TARİHİ** : 19.03.2013

**YEVMIYE NO** : 5271

Sahibi	Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Miktarı	Cilt No	Sahife No
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2773/2	48.417,75	1934029/4841775	19.340,29	39	4119
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2774/2	24.133,03	965399/2413303	9.653,99	39	4122
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	804/57	2.223,44	7739/32768	525,12	7	993

### 6.2. Tapu Takyidatı (Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesi)

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 16.12.2014 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine göre rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar yer almaktadır.

#### **2773 ada, 2 parsel:**

#### **Rehinler Bölümü (Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde):**

- Avram lehine 12.000,-(para birimi belirtilmemiştir) bedelle 01.01.1900 tarih ve 0 yevmiye no ile ipotek şerhi.
- Şayeste lehine 50.000,-(para birimi belirtilmemiştir) bedelle 01.01.1900 tarih ve 0 yevmiye no ile ipotek şerhi.

#### **Şerhler Bölümü:**

- 18.10.1945 tarih ve yevmiye 792 nolu vergi haczinin Fatma Hikmet Ergenc'e ait hissesi üzerinden terkin edildi. 23.02.1972/2312
- Ali Tuncer Seyhan'ın hissesi 945/792 ve 1977/1177 yevmiye nolu hacizlerin dışında bırakıldı. 12.05.1977/3909

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Turizm Alanı (16.10.2012/16713)



**2774 ada, 2 parsel:**

**Rehinler Bölümü (Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde):**

- Avram lehine 12.000,-(para birimi belirtilmemiştir) bedelle 01.01.1900 tarih ve 0 yevmiye no ile ipotek şerhi.
- Şayeste lehine 50.000,-(para birimi belirtilmemiştir) bedelle 01.01.1900 tarih ve 0 yevmiye no ile ipotek şerhi.

**Serhler Bölümü:**

- 18.10.1945 tarih ve yevmiye 792 nolu vergi haczinin Fatma Hikmet Ergenc'e ait hissesi üzerinden terkin edildi. 23.02.1972/2312

**Beyanlar Bölümü:**

- Ali Tuncer Seyhan'ın hissesi 945/792 ve 1977/1177 yevmiye nolu hacizlerin dışında bırakıldı. 12.05.1977/3909
- Rekreasyon alanı (16.10.2012/16713)

**804 ada, 57 parsel:**

**Rehinler Bölümü (Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi üzerinde):**

- Avram lehine 12.000,-(para birimi belirtilmemiştir) bedelle 01.01.1900 tarih ve 0 yevmiye no ile ipotek şerhi.
- Şayeste lehine 50.000,-(para birimi belirtilmemiştir) bedelle 01.01.1900 tarih ve 0 yevmiye no ile ipotek şerhi.

**Serhler Bölümü**

- 18.10.1945 tarih ve yevmiye 792 nolu vergi haczinin Fatma Hikmet Ergenc'e ait hissesi üzerinden terkin edildi. 23.02.1972/2312

**Beyanlar Bölümü:**

- Ali Tuncer Seyhan'ın hissesi 945/792 ve 1977/1177 yevmiye nolu hacizlerin dışında bırakıldı. 12.05.1977/3909

### **6.3. Takyidat Açıklamaları**

Taşınmazlar üzerinde eski tarihli ipotekler mevcuttur. Diğer hissedarların payları üzerinde ise haciz şerhleri bulunmaktadır.

AKİŞ GYO hisseleri üzerindeki bu ipotekler finansman sağlamak amacıyla tesis edilmemiştir. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 22. maddesi "c" bendinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler. Bu hususta, bu Tebliğin 30'uncu maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir.

Bu sebeple taşınmazların GYO portföyüne alınabilmesi için ipotek şerhlerinin kaldırılması gerekmektedir. AKİŞ GYO yetkilileri ile yapılan görüşmede takyidatların kaldırılması için işlemlerin başlatıldığı ve dava sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

## 7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 7.1. İmar Durumu

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre rapor konusu taşınmazlar 04.09.2013 tasdik tarihli Boğaziçi Geri Görünüm Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 31.07.2012 tarih ve 11964 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile onaylanmış plan kararları ve plan uygulama hükümlerine göre aşağıda belirtilen fonksiyonlara ve yapılaşma şartlarına sahiptir.

**2773 ada, 2 parsel:** "Turizm Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 31.07.2012 tarih ve 11964 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile onaylanan plan kararları ve plan uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; Turizm Alanında uygulama **TAKS: 0,15; KAKS: 0,30** olmak şartıyla hazırlanacak kentsel tasarım projesine ve bakanlıkça onaylanacak avan projesine göre yapılacaktır. Ruhsat işlemleri avan projesine uygun olarak belediyesince yürütülecektir. Turizm Alanında emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda ticaret ve hizmet alanları (Kafe, Büfe v.b.) konaklama ile sosyal kültürel tesis alanları yer alabilir. Konaklama tesislerinde **H<sub>max</sub>: 11 m.**, diğer yapılarda ise **H<sub>max</sub>: 6,50 m.** olarak uygulanacaktır.

**2774 ada, 2 parsel:** "Rekreasyon Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Bu bölgede 31.07.2012 tarih ve 11964 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile onaylanan plan kararları ve plan uygulama hükümleri geçerlidir. Bu plan notlarına göre; Rekreasyon Alanında rekreatif amaçlı sökülüp takılabilir yapılar dışında yapı yapılamaz. **TAKS:0,03, H<sub>max</sub>: 5,50 m.** dir. Hazırlanacak kentsel tasarım projesine ve bakanlıkça onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, ruhsat işlemleri avan projeye uygun olarak belediyesince yürütülecektir.

**804 ada, 57 parsel:** "Yeniden Düzenlenecek Konut Alanı"nda kalmaktadır. Plan Notlarına göre yapılaşma şartları **TAKS: 0,15; KAKS: 0,30, H<sub>max</sub>: 6,50 m.**, **İnşaat Nizamı:** Ayrık, **Ön Bahçe Mesafesi:** 5 m., **Yan ve Arka Bahçe Mesafeleri:** 4 m. şeklindedir.

#### **Diğer Plan Notları:**

- Plan onama sınırı içerisindeki alanlarda uygulama aşamasında Tabiat Varlıklarını Korum Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü alınacaktır.
- 19.01.2010 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2. Maddesine göre onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Etüd Raporuna uyulacaktır.

## **7.2. İmar dosyası incelemesi**

Taşınmazlar üzerinde ruhsatlı herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

## **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)**

Taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

## **7.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

### **7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

#### **7.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri**

Rapor konu taşınmazlar 19.03.2013 tarihinde 5271 yevmiye no ile Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır. Taşınmazlar hisselidir.

### **7.5.2. Belediye Bilgileri**

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

İmar müdürlüğünden alınan bilgiye göre rapora konu parsellerin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır.

Belediye yetkilisinden bölgede 16.10.2012 tarihinde yapılan imar uygulaması ile eski 804 ada, 57 parselin ifraz edilerek rapora konu 3 parselin meydana geldiği öğrenilmiştir.

Taşınmazlar 04.09.2013 tasdik tarihli Boğaziçi Geri Görünüm Etkilenme Bölgeleri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 31.07.2012 tarih ve 11964 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile onaylanmış plan kararları ve plan uygulama hükümlerine tabi olup yapılaşma koşulları imar durumu bölümünde belirtilmiştir.

## 8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Ferahyolu Sokak Ferah Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 2773 ada, 2 parsel, Ferahyolu Sokak üzerinde Kirazlitepe Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 804 ada, 57 parsel ve Ferah Mahallesi, Tomruk Sokak üzerinde yer alan 2774 ada, 2 nolu parseldir.

Taşınmazların yakın çevresinde 1-3 katlı bahçeli gecekondu yapılaşmaları, 3-5 katlı apartman binaları ve koru alanları bulunmaktadır.

Taşınmazlar Turistik Çamlıca Caddesi'ne 800 m., Şile Otoyolu'na 2 km., Boğaziçi Köprüsü'ne ise yaklaşık 4 km. mesafede yer almaktadırlar.



Uydu görüntüsü

## 8.2. Bölge Analizi

### Üsküdar İlçesi:

Üsküdar İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazı ile çevrilidir.

33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2013 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 534.636 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçe toprakları İstanbul Boğazı kıyılarının güneydoğusunda kabaca kuzey-güney doğrultusunda uzanır. Bu toprakların genel eğimi doğu kesimde, Kocaeli Yarımadası'nın iç bölümlerine, güney kesimde Marmara Denizi kıyısına, batı kesimde ise İstanbul Boğazı kıyısına doğrudur. Orta kesimde kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan bir sırt yer alır. Bu sırt güney kesimdeki Büyük Çamlıca Tepesi'nde 268 m yüksekliğe erişir. Büyük Çamlıca Tepesi, Üsküdar İlçesi'nin en yüksek noktasıdır. Öbür önemli yükselti 227 m'lik Küçük Çamlıca Tepesi'dir.

### İlçe Ekonomisi:

Üsküdar İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüştüğü için tarımsal faaliyet yok denecek kadar azdır. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. Tarımsal faaliyetler gibi sanayi tesisleri de yoktur. Sayısı fazla olmayan küçük imalathaneler nüfusa göre kayda değer sayılmaz. Ancak Türkiye'nin önde gelen çok sayıda sınai ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi ilçe sınırları içindedir. İlçede daha ziyade küçük esnaf ve sanatkâr ile emekli nüfus bulunmaktadır. Faal nüfusun bir bölümü ilçe dışında çalışmaktadır. Haydarpaşa Limanı Üsküdar ile Kadıköy ilçe sınırının ortasındadır.

### Ulaşım:

Boğaziçi Köprüsü'nün Anadolu yakasındaki ayağı ilçe sınırları içindedir. Eskiden E-5 olarak tanınan D-100 Karayolu Harem'e kadar uzanır. Bu karayolundan Uzunçayır mevkiindeki köprülü kavşakla ayrılan çevre yolu Boğaziçi Köprüsü'ne ulaşır. Bu çevre yolundan Küçük Çamlıca eteklerinden ayrılan bir başka yol Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yoluyla bağlantı sağlar.

İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğazı kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıdaki belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan "motor" seferleri de halkın ulaşım gereksinmesini karşılaması açısından önem taşır.

2013 yılında tamamlanan Marmaray Projesi de ilçenin ulaşım kabiliyetini daha da artırmıştır.

### **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. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu parsellerin yüzölçümü büyüklükleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada/Parsel No	Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )
2773/2	48.417,75
2774/2	24.133,03
804/57	2.223,44

### **2773 ada, 2 parsel:**

- 2773 ada, 2 parsel Çamlıca tepesinde inşa edilmekte olan İstanbul Camii projesinin ve TRT Çamlıca vericisinin bitişiğinde yer almaktadır.
- Biçimsiz bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Eğimli ve engebeli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Ferah Yolu Sokak ve Çeşme sokağına cephesi bulunmaktadır.
- Parselin yol cephesi yaklaşık 400 m. dir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Parselin üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut olmayıp doğal bitki örtüsü ve yetişkin ağaçlar bulunmaktadır.

### **2774 ada, 2 parsel:**

- 2774 ada, 2 parsel Tomruk Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Biçimsiz bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Eğimli ve engebeli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Parsel cephesi yaklaşık 95 m., derinliği ise en uzun yerinde yaklaşık 200 m.dir.
- Büyük kısmı Çamlıca Tepesi bünyesindeki koruluk alan içerisinde kalmakta olan parselin üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut olmayıp doğal bitki örtüsü, kayalık alan ve yetişkin ağaçlar bulunmaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

### **804 ada, 57 parsel:**

- 804 ada, 57 parsel Ferah Yolu Sokağı ve planda yer alan Atakan Sokağın (Mevcutta henüz açılmamıştır) kesiştiği köşede konumlu olan parseldir.

- Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup uydu fotoğrafı üzerine işlenmiş plan üzerinde yan parsel sınırları dahilinde yer alan gecekondular tarzındaki binanın küçük bir kısmının rapora konu parsel sınırları içerisinde kaldığı görülmüştür. Belediye yetkilisi işlenmiş plan üzerinde kadastral kaymalar olabileceğini belirtmiştir.
- Biçimsiz bir geometrik şekli bulunmaktadır.
- Eğimli ve engebeli bir topografik yapısı bulunmaktadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

## 10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Rapor konu 3 parsel de farklı imar lejantları ve farklı yapılaşma koşullarına sahiptir.

### **2773 ada, 2 nolu parsel:**

Taşınmaz Turizm Alanında kalmakta olup plan notlarına göre ticaret ve hizmet alanları, konaklama ile sosyal kültürel tesis alanları yer alabilir. Yanında inşa edilmekte olan Camii ve Kültürel Tesis projesinin getireceği hareketliliğe paralel olarak bölgede nitelikli otel ihtiyacının doğabileceği, yakın çevrede de fazla lüks otelin bulunmaması, ayrıcalıklı konumundan ve boğaz manzarasından dolayı taşınmazın en verimli kullanım fonksiyonunun bünyesinde sosyal tesisleri ve iş dünyasına hitap edecek donanımları (konferans ve seminer salonları v.b.) da barındıracak nitelikte bir otel projesi olacağı kanaatindeyiz.

### **2774 ada, 2 parsel:**

Taşınmaz Rekreasyon Alanında kalmaktadır. Yapılaşma hakkı çok kısıtlı olup (% 3) bu bölgede park içinde dinlenme tesisi, çay bahçesi, restaurant gibi fonksiyonların yer alması uygundur.

### **804 ada, 57 parsel:**

Taşınmaz yeniden düzenlenecek konut alanında kalmaktadır. Yapılaşma hakkı % 30 olup 2 kat inşaat izni bulunmaktadır. Parsel üzerinde villa nitelikli yapı yapılması uygundur.



## 11. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Ayrıcalıklı konumları,
- Çamlıca Tepesinde inşa edilen İstanbul Camii projesine olan yakınlıkları,
- Bölgede altyapı bulunması,
- Mevcut imar durumları,
- 2773 ada, 2 ve 2774 ada, 2 parsellerin manzarasının bulunması,
- Yüzölçümlerinin büyüklüğü.

### Olumsuz Etkenler:

- Taşınmazların hisseli olması.

## 12. FİYATLANDIRMA

**Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- Altbölümler Geliştirme Tekniği

### 12.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

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

### Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### Arsa Emsalleri

- Taşınmazla aynı bölgede yer alan, konut imarlı olduğu söylenen (Emsal: 0,30) 4.004 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa (949 ada, 6 parsel) 10.250.000,-TL bedelle satılıktır. (2.560,TL/m<sup>2</sup>)
- Taşınmazla aynı bölgede, Cami projesi yakınında konumlu, 2.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Ticari+Konut imarlı, köprü manzaralı olduğu söylenen arsa 3.200.000,-USD bedelle satılıktır. Tel: 216 580 80 90 (1.391,-USD/m<sup>2</sup>)

- Taşınmazla aynı bölgede ve yakın mesafede yer alan, Ticaret+konut imarlı olduğu söylenen 444 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 500.000,-USD bedelle satılıktır. Tel: 531 583 26 88 (1.126,-USD/m<sup>2</sup>)
- Taşınmazla aynı bölgede ve yakın mesafede yer alan konut imarlı (villa) olduğu söylenen ve 740 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 1.750.000,-TL bedelle satılıktır. Tel: 532 596 99 71 (2.365,-TL/m<sup>2</sup>)
- Taşınmazla aynı bölgede, Kirazlıtepe Mahallesi sınırları içerisinde cadde üzeri konumda, boğaz manzaralı, konut imarlı (Emsal: 0,30) 2.210 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 3.000.000,-USD bedelle satılıktır. Tel: 534 458 44 48 (1.357,-USD/m<sup>2</sup>)
- Taşınmazla aynı bölgede, cadde üzeri konumda, yer alan sağlık tesisi imarlı (Emsal: 1,50 olduğu söylenmektedir) 3.931 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 8.500.000,-USD bedelle satılıktır. Tel: 216 450 02 26 (2.162,-USD/m<sup>2</sup>)

### **Villa Emsalleri**

- Taşınmazla aynı bölgede yer alan villa sitesi içerisinde konumlu, 3 katlı, 450 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen) yeni villa 1.650.000,-USD bedelle satılıktır. Tel: 507 089 98 61 (3.667,-USD/m<sup>2</sup>)
- Taşınmazla aynı bölgede yer alan butik villa sitesi içerisinde konumlu, 4 katlı, 590 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen) 2 yıllık villa 2.300.000,-USD bedelle satılıktır. Tel: 532 462 37 97 (3.898,-USD/m<sup>2</sup>)
- Taşınmazla aynı bölgede yer alan butik villa sitesi içerisinde konumlu, 4 katlı, 430 m<sup>2</sup> kullanım alanlı (söylenen) yeni villa 2.000.000,-USD bedelle satılıktır. Tel: 543 380 45 85 (4.651,-USD/m<sup>2</sup>)

### **Dükkan-İşyeri Emsalleri:**

- Taşınmazla aynı bölgede yer alan 270 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan, 4.500,-TL /ay bedelle kiralıktır. Tel: 216 412 63 77 (17,-TL/m<sup>2</sup>)
- Taşınmazla aynı bölgede yer alan 140 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan, 2.100,-TL /ay bedelle kiralıktır. Tel: 537 333 88 33 (15,-TL/m<sup>2</sup>)
- Taşınmazla aynı bölgede yer alan 210 m<sup>2</sup> (60 m<sup>2</sup> si depo) kullanım alanlı dükkan, 649.000,-TL bedelle satılıktır. Tel: 216 488 20 30 (3.090,-TL/m<sup>2</sup>)
- Taşınmazla aynı bölgede yer alan 100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan, 425.000,-TL bedelle satılıktır. Tel: 216 460 07 00 (4.250,-TL/m<sup>2</sup>)

## Emsal Analizi

804 ada, 57 parsel ile ilişkin emsal analizi :

*Arsa Emsallerine göre:*

	Konu Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Birim Satış Fiyatı		2.560 TL	3.227 TL	2.612 TL	2.365 TL	3.148 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(10%) 2.304 TL	(10%) 2.904 TL	(10%) 2.351 TL	(10%) 2.128 TL	(10%) 2.833 TL
Alan Düzeltmesi		4.004 % 0	2.300 % 0	444 % 0	740 % 0	2.210 % 0
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Konut Alanı Emsal: 0,30	Konut Alanı Emsal: 0,30	-15% Ticaret+Konut	-15% Ticaret+Konut	Konut Alanı Emsal: 0,30	Konut Alanı Emsal: 0,30
Konum		0%	-0%	0%	0%	0%
Manzara		0%	-12%	0%	0%	-10%
Toplam Düzeltme		-10%	-37%	-25%	-10%	-20%
Düzeltilmiş Değer	<b>2.230 TL</b>	2.304 TL	2.172 TL	1.998 TL	2.128 TL	2.550 TL

*Villa Emsallerine göre:*

	Konu Mülk Üzerinde İnşa Edileceği varsayılan Villa	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Alan Düzeltmesi		450 % 15 383	590 % 15 500	430 % 15 365
Alan Düzeltmesi Sonrası Birim Satış Fiyatı		9.995 TL	10.672 TL	12.712 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 8.996 TL	-10% 9.605 TL	-10% 11.441 TL
Konum ve Şerefiye	Emsal taşınmazların site içerisinde ve villa yerleşimi olarak oturmuş bölgelerde olmaları dikkate alınmıştır.	-10%	-10%	-10%
Manzara		0%	0%	0%
Toplam Düzeltme		-20%	-20%	-20%
Düzeltilmiş Değer	<b>9.012 TL</b>	8.095 TL	8.645 TL	10.297 TL

**2773 ada, 2 parselle ilişkin emsal analizi:**

	Konu Mülkler	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 6
Birim Satış Fiyatı		3.227 TL	2.612 TL	5.017 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 2.904 TL	-10% 2.351 TL	-10% 4.515 TL
Alan Düzeltmesi		2.300 -20%	444 -30%	3.931 -20%
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Turizm Alanı Emsal: 0,30	-%15 Konut+Ticaret	-%15 Konut+Ticaret	- % 50 Sağlık Tesis Alanı Emsal: 1,50
Konum		5%	15%	10%
Manzara		0%	20%	20%
Toplam Düzetme		-40%	-20%	-50%
Düzeltilmiş Değer	<b>2.129 TL</b>	2.073 TL	1.930 TL	2.384

**Not:** Emsal analizi tablolarında 24.12.2014 tarihli USD döviz kuru dikkate alınarak değerler Türk Lirası üzerinden yansıtılmıştır.

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmazların m<sup>2</sup> birim değerleri için takdir edilen değerler ve bu değerlere ilişkin açıklamalar aşağıda verilmiştir.

**2773 ada, 2 parsel:** Bölgede emsal olarak benzer büyüklükte ve Turizm imarlı parsel bulunmamıştır. Bulunan Ticaret+Konut ve Sağlık Tesisi imarlı emsal taşınmazlardan hareketle 2773 ada, 2 parselin konumu, imar durumu, manzarası ve fiziksel özellikleri dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değerinin **2.129,-TL/m<sup>2</sup>** mertebesinde olacağı kanaatindeyiz. Taşınmaz imar planına göre ticari fonksiyonlu olmasından dolayı alt bölümler geliştirme tekniği ile bulunan değer piyasa değerini daha doğru yansıttığı düşünülerek bu yöntemle bulunan değer dikkate alınmıştır.

**2774 ada, 2 parsel:** Bölgede emsal olarak benzer imar durumuna sahip parsel bulunmamıştır. Bulunan Ticaret+Konut ve Konut imarlı emsal taşınmazlardan hareketle 2774 ada, 2 parselin konumu, yapılaşma hakkının düşük olması, imar durumu, manzarası ve fiziksel özellikleri dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değerinin **750,-TL/m<sup>2</sup>** mertebesinde olacağı kanaatindeyiz. Taşınmaz imar planına göre ticari fonksiyonlu olmasından dolayı alt bölümler geliştirme tekniği ile bulunan değer piyasa değerini daha doğru yansıttığı düşünülerek bu yöntemle bulunan değer dikkate alınmıştır.

**804 ada, 57 parsel:** Bu araştırmalar sonucunda rapora konu parselin konumu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu dikkate alınarak ortalama m<sup>2</sup> birim değer için **2.230,-TL/m<sup>2</sup>** kıymet takdir edilmiştir.

## Ulaşılan Sonuç

Rapora konu parsellerden 804 ada, 57 parselin değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınmıştır. Buna göre hesaplanan m<sup>2</sup> birim değeri, Akış GYO A.Ş. hissesi, hisseye tekabül eden arsa miktarı ve hisse değeri aşağıda verilmiştir.

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	AKIŞ GYO HİSSESİ	HİS. TEK. EDEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞ. (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
804/57	2.223,44	7739/32768	525,12	2.230	1.170.000

### 12.2. 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 arsaların imar durumları itibariyle değerlerine ilişkin varsayımlar ve hesaplamalar aşağıda sıralanmıştır.

#### **2773 ada, 2 parsel:**

Parsel üzerinde otel inşa edileceği varsayılmış ve değerinin tespitinde İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi kullanılmıştır. Arsanın imar durumunun izin verdiği inşaat hakkı ölçütü dahilinde otelin kapasitesi ve oda sayısı belirlenmiştir. Bölgedeki 4 ve 5 yıldızlı otellerin oda fiyatlarından yola çıkarak belirlenmiş ortalama oda fiyatı, doluluk oranı tahmini, diğer maliyetler ve varsayımlar aşağıda verilmiştir.

## Varsayımlar:

### **Toplam İnşaat Alanı ve oda sayısı:**

Parselin emsale dahil toplam inşaat alanı 14.525 m<sup>2</sup> (\*) dir. Bu alan üzerinden toplam oda sayısı (ortalama oda alanı 45 m<sup>2</sup> kabul edilerek) ise 323 oda olarak belirlenmiştir.

### **İnşaat Maliyeti:**

Emsale dahil inşaat alanı üzerinden otelin inşaat maliyeti 1.000 USD/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Bu bedel, yapılacak otelin 4 veya 5 yıldızlı olacağı varsayımıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan 4 yıldızlı oteller (5B grubu) için belirlenen 1.400,-TL/m<sup>2</sup> ve 5 yıldızlı oteller (5C grubu) için belirlenen 1.600,-TL/m<sup>2</sup> değerlerinin ortalaması üzerinden ve emsale dahil olmayan kısımlar da dikkate alınarak belirlenmiştir.

Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Projenin girişimci karı (yüklenici karı) olarak yine inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 25-50 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle proje geliştirme maliyetleri de dahil toplam inşaat maliyetinin %40'ı mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Buna göre toplam inşaat m<sup>2</sup> maliyeti ((1.000 USD x 1,20) x 1,40) 1.680 USD olarak belirlenmiştir.

### **İnşaat Süresi:**

Otel inşaatının 2 yıl süreceği ve 2015 yılında % 40'nın, 2016 yılında ise geri kalan % 60'ının yapılacağı varsayılmıştır.

### **Gelir Dağılımı:**

Gelirlerin oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlere göre yüzdesel dağılımının İNA tablosunda belirtildiği şekilde gerçekleşeceği varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

### **Gider Oranları:**

Oda, yiyecek-içecek, kira ve diğer kalemlerin her biri için gerçekleşecek yüzdesel giderlere ait varsayımlar İNA tablosunda mevcut olup bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

### **Departman Giderleri / Toplam Gelir:**

Departman (genel yönetim, pazarlama-satış ve teknik) giderlerinin toplam gelire oranının % 20 mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Bu varsayımlar faal olarak çalışan benzer işletmeler için hazırladığımız raporlardaki verilerden hareketle belirlenmiştir.

### **Reel İskonto Oranı:**

Reel iskonto oranı, % 4,25 mertebesindeki Eurobond faizi ile ülkenin, bölgenin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesi dikkate alınarak % 11 olarak belirlenmiştir.

### **Ortalama doluluk oranları:**

Ortalama doluluk oranı faaliyete geçilen ilk yıl için % 60, 2. Yıl için % 70, takip eden yıllarda ise % 80 olarak alınmıştır.

### **Ortalama oda fiyatları:**

Bölgedeki 4 ve 5 yıldızlı otellere ilişkin bilgiler ve ortalama oda fiyatları aşağıdaki tabloda verilmiştir. Bölgede ortalama günlük oda fiyatlarının 110-180 USD aralığında olduğu görülmüştür. Alt Bölümler geliştirme tekniği ile yapılan projeksiyonda konu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yaklaşık 323 oda kapasiteli 4 ya da 5 yıldızlı otelin konumu ve manzarası da dikkate alınarak ortalama oda fiyatının 135,-USD/gece olacağı varsayılmıştır. Oda gelirlerinin her yıl % 3 oranında artacağı kabul edilmiştir.

Sıra	OTEL	YILDIZ SAYISI	KAPASİTE (ODA SAYISI)	GÜNLÜK KONAKLAMA FİYATI (USD)	KONUM
1	Mercure İstanbul	4	140	110	Altunizade
2	Ramada İstanbul Asia	5	80	125	Altunizade
3	Queen Hotel & SPA	4	49	115	Çamlıca
4	Sumahan On The Water	5	24	175	Üsküdar
5	Marriot Hotel Asia	5	238	180	Ataşehir
6	Dedeman Bostancı Hotel	5	252	150	Ataşehir
7	Cevahir Holtel Asia	5	198	140	Maltepe
8	Byotell Hotel	5	182	125	Kadıköy
9	Hotel Suadiye	4	155	150	Kadıköy
10	Ağaoğlu My City Hotel	4	114	125	Ümraniye
10	Hilton İstanbul Kozyatağı	5	320	180	Kadıköy

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Genel Bakım Onarım Giderleri:**

Otelin genel bakım onarım işleri için 3 yılda bir 1.500.000,-USD masraf yapılacağı varsayılmıştır.

### **Özet olarak :**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 25 ve 26'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere 2773 ada 2 parselin AKİŞ GYO hissesine düşen kısmının değeri yaklaşık **44.100.000,-TL** (2.280 TL/m<sup>2</sup>) olarak bulunmuştur.

### **2774 ada, 2 parsel:**

Parsel üzerinde imar şartlarının elverdiği ölçüde (TAKS: 0,03) restaurant benzeri günübürlük tesis yapılması uygun görülmüş olup aşağıdaki varsayımlardan hareketle İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemine göre değer hesaplaması yapılmıştır.

### **Varsayımlar:**

#### **Toplam İnşaat Alanı:**

Toplam Arsa Alanı: 2.223,44 m<sup>2</sup> olmak üzere TAKS:0,03 yapılanma koşuluna göre

Oturum Alanı: 724 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

H=5,50 m. yapılaşma şartına göre asma kat dahil yaklaşık toplam brüt inşaat alanı ise 1.448 m<sup>2</sup> (zemin ve asma katlar 724'er m<sup>2</sup>) olarak öngörülmüştür.

#### **İnşaat Maliyeti:**

Birim İnşaat Maliyeti : 280 USD/m<sup>2</sup> (\*)

Proje Geliştirme Maliyeti (Altyapı, proje-ruhsat, danışmanlık vb.) : Düzenlenecek parsel alanının toplam inşaat alanına oranla fazla olması dikkate alınarak toplam maliyetin %60'ı olarak alınmıştır. Bu oranın tespitinde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmıştır.

Projenin girişimci karı (yüklenici karı) olarak yine inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 25-50 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle proje geliştirme maliyetleri de dahil toplam inşaat maliyetinin %40'ı mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Buna göre toplam inşaat m<sup>2</sup> maliyeti ((280 USD x 1,60) x 1,40) ~ 627 USD olarak belirlenmiştir.

(\*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan 3B tipi yapılar için belirlenen 650,-TL/m<sup>2</sup> değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

#### **İnşaat Süresi:**

İnşaatın 1 yıl içerisinde tamamlanacağı ve 2. Yıl faaliyete başlanacağı öngörülmüştür.

#### **Kira Geliri:**

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında emsal konum ve özelliklere sahip kiralık gayrimenkul bulunamamıştır. Yakın çevredeki sokak için dükkanların m<sup>2</sup> kira değerleri 15-20 TL, ticari hareketliliği yüksek cadde üzeri dükkanların aylık m<sup>2</sup> kira değerleri ise 30-40 TL aralığındadır. Ancak konu parsel üzerine yapılabilecek kapalı alanın parsel alanına göre çok düşük olması, parselin Çamlıca Tepesi'nde ve inşa halindeki camiye çok yakın olması ve açık alanların da gelir getirme potansiyeli bulunması dikkate alınarak inşaat alanı üzerinden aylık m<sup>2</sup> kira değeri 40 USD olarak belirlenmiştir. Kira gelirlerinin her yıl % 3 oranında artacağı varsayılmıştır.

### **Reel İskonto Oranı:**

Reel iskonto oranı, % 4,25 mertebesindeki Eurobond faizi ile ülkenin, bölgenin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesi dikkate alınarak % 11 olarak belirlenmiştir.

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Özet olarak :**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 27'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere 2774 ada 2 parselin AKİŞ GYO hissesine düşen kısmının değeri yaklaşık **7.190.000,-TL** (745 TL/m<sup>2</sup>) olarak bulunmuştur.

### **804 ada, 57 parsel:**

Rapor konusu parselin üzerinde imar durumu itibariyle villa nitelikli konut projesi inşa edilebilir olup yapılabilecek bu proje ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

Toplam Arsa Alanı: 2.223,44 m<sup>2</sup>

Toplam İnşaat Alanı (Emsal:0,30) : 2.223,44 m<sup>2</sup> x 0,30 = 667 m<sup>2</sup>

**Projenin mali büyüklükleri ile ilgili varsayımlar ise şöyledir.**

Birim İnşaat Maliyeti : 800 TL/m<sup>2</sup> (\*)

Proje Geliştirme Maliyeti (Altyapı, proje-ruhsat, danışmanlık vb.) : Düzenlenecek parsel alanının toplam inşaat alanına oranla fazla olması dikkate alınarak toplam maliyetin %60'ı olarak alınmıştır. Bu oranın tespitinde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmıştır.

Altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık vb. proje geliştirme maliyetlerinin (İnşaat piyasasındaki güncel veriler doğrultusunda %15-25 aralığındadır) inşaat maliyetinin %20'si mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Projenin girişimci karı (yüklenici karı) olarak yine inşaat piyasasındaki güncel verilerden (bu oranın % 25-50 aralığında olduğu öğrenilmiştir) hareketle proje geliştirme maliyetleri de dahil toplam inşaat maliyetinin %40'ı mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Buna göre toplam inşaat m<sup>2</sup> maliyeti ((800 USD x 1,20) x 1,40) 1.345 TL olarak belirlenmiştir.

(\*) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyeti tablosundan 4B tipi yapılar için belirlenen 800,-TL/m<sup>2</sup> değeri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Ortalama Birim Satış Değeri: 9.000,-TL/m<sup>2</sup>

**Buna göre rapor konusu parselin değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.**

Arsa Değeri = (A – B)

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

**Özet olarak rapor konusu parselin değeri;**

A= 667 m<sup>2</sup> x 9.000,-TL/m<sup>2</sup> ≅ 6.000.000,-TL

B= 667 m<sup>2</sup> x 1.345,-TL/m<sup>2</sup> ≅ 900.000,-TL olmak üzere

**Arsa değeri = (6.000.000,-TL – 900.000,-TL) x (1 - 0,35) ≅ 5.100.000,-TL olarak;**

**Arsa m<sup>2</sup> birim değeri ise; 5.100.000,-TL / 2.223,44 m<sup>2</sup> ≅ 2.295 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.**

**Buna göre AKİŞ GYO hissesinin değeri 525,12 m<sup>2</sup> x 2.295 TL/m<sup>2</sup> ≅ 1.205.000,-TL'dir.**



(USD)

## Varsayımlar

Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	14.525
m <sup>2</sup> İnşaat Maliyeti (USD)	1.680

Toplam Oda Sayısı	323
Yıllık Oda Sayısı	117.895
Gelir Dağılımı	
Oda	80%
Yiyecek – İçecek	13%
Kira	2%
Diğer	5%
Gider Oranları	
Oda	35.0%
Yiyecek – İçecek	65.0%
Kira	0%
Diğer	50%
Departman Giderleri/Toplam Gelir (2008 ve sonrası)	20%

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Yıllık Ortalama Doluluk Oranı	0%	0%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Ortalama Oda Ücreti (USD)	135	139	143	148	152	157	161	166	171	176

31/12/2014 USD/TL	2.323
Reel İskonto Oranı	11,00%

Reel İskonto Oranı	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,17	1,30	1,44	1,60	1,78	1,97	2,19	2,43	2,70

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)

0%



LOTUS

2014/3159



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Otel Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12.663.824</b>	<b>15.217.695</b>	<b>17.913.401</b>	<b>18.450.803</b>	<b>19.004.327</b>	<b>19.574.457</b>	<b>20.161.691</b>	<b>20.766.542</b>

Oda Satışından Gelen Gelir	0	0	10.131.059	12.174.156	14.330.721	14.760.643	15.203.462	15.659.566	16.129.353	16.613.233
Yiyecek İçecek Gelirleri	0	0	1.646.297	1.978.300	2.328.742	2.398.604	2.470.563	2.544.679	2.621.020	2.699.650
Kira Gelirleri	0	0	253.276	304.354	358.268	369.016	380.087	391.489	403.234	415.331
Diğer Gelirler	0	0	633.191	760.885	895.670	922.540	950.216	978.723	1.008.085	1.038.327

<b>Otel Giderleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.465.324</b>	<b>8.970.831</b>	<b>10.559.950</b>	<b>10.876.749</b>	<b>11.203.051</b>	<b>11.539.143</b>	<b>11.885.317</b>	<b>12.241.876</b>
-----------------------	----------	----------	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Oda Giderleri	0	0	3.545.871	4.260.955	5.015.752	5.166.225	5.321.212	5.480.848	5.645.273	5.814.632
Yiyecek İçecek Giderleri	0	0	1.070.093	1.285.895	1.513.682	1.559.093	1.605.866	1.654.042	1.703.663	1.754.773
Kira Giderleri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	0	0	316.596	380.442	447.835	461.270	475.108	489.361	504.042	519.164
Departman Giderleri	0	0	2.532.765	3.043.539	3.582.680	3.690.161	3.800.865	3.914.891	4.032.338	4.153.308

<b>Otel Nakit Akımı</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.198.500</b>	<b>6.246.864</b>	<b>7.353.451</b>	<b>7.574.055</b>	<b>7.801.276</b>	<b>8.035.315</b>	<b>8.276.374</b>	<b>8.524.665</b>
-------------------------	----------	----------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

<b>Genel Bakım Onarım Giderleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-------------------------------------	----------	----------	----------	----------	------------------	----------	----------	------------------	----------	----------

<b>İnşaat Giderleri</b>	<b>9.760.800</b>	<b>14.641.200</b>								
-------------------------	------------------	-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

<b>Serbest Nakit Akımı</b>	<b>-9.760.800</b>	<b>-14.641.200</b>	<b>5.198.500</b>	<b>6.246.864</b>	<b>5.853.451</b>	<b>7.574.055</b>	<b>7.801.276</b>	<b>6.535.315</b>	<b>8.276.374</b>	<b>8.524.665</b>
----------------------------	-------------------	--------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

<b>Uç Değer</b>										<b>106.558.317</b>
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------

<b>Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri</b>	<b>-9.263.217</b>	<b>-12.517.861</b>	<b>4.004.133</b>	<b>4.334.805</b>	<b>3.659.287</b>	<b>4.265.697</b>	<b>3.958.259</b>	<b>2.987.322</b>	<b>3.408.260</b>	<b>3.162.620</b>
--	-------------------	--------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

<b>Uç Değerin Bugünkü Değeri</b>										<b>39.532.745</b>
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	-------------------

<b>31/12/2014 İtibarı İle Toplam Değer (USD)</b>	<b>47.532.049</b>
<b>31/12/2014 İtibarı İle Toplam Değer (TL)</b>	<b>110.416.951</b>
<b>AKİŞ GYO Hisselinin Değeri (TL)</b>	<b>44.105.640</b>



2014/3159

LOTUS



(USD)

Varsayımlar

Emsale Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	1.448
m <sup>2</sup> İnşaat Maliyeti (USD)	627

Aylık m <sup>2</sup> Kira Geliri (USD)	40
--	----

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Aylık Kira Geliri	0	57.920	59.658	61.447	63.291	65.189	67.145	69.160	71.234	73.371

31/12/2014 USD/TL	2.323
Reel İskonto Oranı	11,00%

	11%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Reel İskonto Oranı	11%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,16	1,28	1,41	1,55	1,70	1,88	2,06	2,27	2,50

Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)

0%

Yıllık Kira Geliri	0	695.040	715.891	737.368	759.489	782.274	805.742	829.914	854.812	880.456
İnşaat Giderleri	907.896									
Serbest Nakit Akımı	-907.896	695.040	715.891	737.368	759.489	782.274	805.742	829.914	854.812	880.456
Uç Değer										11.005.698
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	-861.614	596.937	558.950	523.380	490.074	458.888	429.686	402.342	376.739	352.764
Uç Değerin Bugünkü Değeri										4.409.555

31/12/2014 İtibarı ile Toplam Değer (USD)	7.737.702
31/12/2014 İtibarı ile Toplam Değer (TL)	17.974.681
AKİŞ GYO Hisselinin Değeri (TL)	7.190.452



LOTUS

2014/3159



## 13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

804 ada, 57 parsel için değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş, m<sup>2</sup> birim değeri için 2.230 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiş ve taşınmazın (parselin) Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 7739/32768 arsa payına tekabül eden 525,12 m<sup>2</sup> lik hisse değeri yuvarlatılmış olarak 1.170.000,-TL olarak belirlenmiştir.

2773 ada, 2 parsel ve 2774 ada, 2 parseller imar planına göre ticari fonksiyonlu olmaları ve bölgede benzer imarlı arsaların bulunmaması nedeniyle alt bölümler geliştirme yöntemiyle bulunan değerlerin dikkate alınması uygun görülmüştür.

2773 ada, 2 parselin m<sup>2</sup> birim değeri için 2.280 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiş, Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 1934029/4841775 arsa payına tekabül eden 19.340,29 m<sup>2</sup> lik hissesinin değeri yuvarlatılmış olarak 44.100.000,-TL olarak belirlenmiştir.

2774 ada, 2 parselin m<sup>2</sup> birim değeri için 745 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiş ve Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 965399/2413303 arsa payına tekabül eden 9.653,99 m<sup>2</sup> lik hisse değeri ise yuvarlatılmış olarak 7.190.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Özetle parsellerdeki AKİŞ GYO hisseleri için takdir olunan değerler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	AKİŞ GYO HİSSESİ	HİS. DÜŞEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞ. (TL)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)
2773/2	48.417,75	1934029/4841775	19.340,29	2.280	44.100.000
2774/2	24.133,03	965399/2413303	9.653,99	745	7.190.000
804/57	2.223,44	7739/32768	525,12	2.230	1.170.000
				TOPLAM	52.460.000

### 13.1. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar boş arsa durumunda olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 13.2. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesi ve diğer hisseleri üzerinde ipotekler bulunmaktadır. Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. haricindeki diğer hissedarların payları üzerinde haciz şerhleri bulunmaktadır.

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisselerinin devir ve temlik ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmamaktadır.

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

Değerleme proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri sonuç bölümünde verilmiştir.

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

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, boş arazi niteliğinde olduğundan imar mevzuatı açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde, ipotek mevcut olup, 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı, resmi gazetede yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar bölümünde, tebliğin 22.maddesi "c" bendinde; "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler. Bu hususta, bu Tebliğin 30'uncu maddesi hükümleri saklıdır" denilmektedir. Buna göre, ipoteğin kaldırılması gerekmektedir.

İpoteğin kaldırılması durumunda taşınmazların GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında yer almasına engel bir hal kalmayacaktır. AKİŞ GYO yetkilileri ile yapılan görüşmede takyidatların kaldırılması için işlemlerin başlatıldığı ve dava sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

## 14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **3 adet parselin** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **toplam değeri için,**

**52.460.000,-TL** (Elliikimilyondörtüyüzaltmışbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(52.460.000,-TL \div 2,826 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{18.563.000,-Euro})$

$(52.460.000,-TL \div 2,323 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{22.583.000,-USD})$

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,826 TL; 1,-USD = 2,323 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV (% 18) dahil toplam değeri 61.902.800,-TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazlar tapu takyidatları açısından Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer alamazlar.** AKİŞ GYO yetkilileri ile yapılan görüşmede takyidatların kaldırılması için işlemlerin başlatıldığı ve dava sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.

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 2014

(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2014)

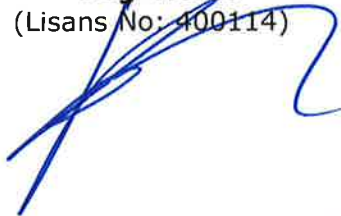
Saygılarımızla,  
**Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

### Eki:

- İmar planı örnekleri
- Plan notları
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri
- TAKBİS çıktıları
- Değerleme uzmanını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi

  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Sırmacı Sok. No: 3/3  
Avr. İş Merkezi Kat: 3/8  
34718 Acıbadem, Kadıköy/İstanbul  
Kadıköy Vergi Dairesi: 6050318478  
İ.T.O. Sic. No: 542757/400339

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



LOTUS

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



  
AKİŞ GYO