

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenyurt / İSTANBUL

(Akkoza Projesi-Restaurantlar Sokağı- 5 Adet Dükkan)

GAYRİMENKUL KİRA DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2014 / 3160

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.....	9
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.....	10
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	10
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	10
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	11
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	11
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	12
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	13
9.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
9.1.	GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
9.2.	AÇIKLAMALAR.....	15
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	16
11.	DEĞERLENDİRME.....	16
12.	FİYATLANDIRMA.....	16
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	18
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	18
13.2.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	18
13.3.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	18
13.4.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	18
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	18
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	18
13.7.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	18
13.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	18
14.	SONUÇ.....	19

1. RAPOR ÖZETİ

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

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ : Sanayi Mah., Atatürk Bul., 1638. Sk., Akkoza Sitesi, 2. Etap, H Blok 3. Giriş 87 ve 88 nolu; I Blok 70,74 ve 75 nolu dükkanlar.

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

DEĞERLEME TARİHİ : 29 Aralık 2014

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2014

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ : 5 adet dükkan

DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI : Tam/Hisseli mülkiyet (bkz. Tapu kayıtları)
Taşınmazlar AKİŞ GYO mülkiyetinde değildir. AKİŞ GYO taşınmazlarda kiracı konumunda olup değerlendirme aylık kira değerlerinin belirlenmesine yöneliktir.

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Kapadık Mahallesi, 383 ada, 2 parselde yer alan H Blok, 3. Giriş 87 ve 88 nolu; I Blok 70, 74 ve 75 nolu dükkanlar (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 5 adet dükkanın **kira değerlerinin** 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 AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
AKKOZA PROJESİNDE YER ALAN 5 ADET DÜKKANIN TOPLAM KİRA DEĞERİ	137.400,-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. Sk.,
Akkoza Sitesi, 2. Etap, H Blok 3. Giriş 87 ve 88
nolu; I Blok 70,74 ve 75 nolu dükkanlar.
Esenyurt/İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME

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

MÜŞTERİ NO

: 652

RAPOR NO

: **2014/3160**

DEĞERLEME TARİHİ

: 29 Aralık 2014

RAPOR TARİHİ

: 31 Aralık 2014

RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 5 adet dükkanın
kira değerlerinin 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 dükkanların değerlendirilmesi
şirketimiz tarafından ilk defa yapılmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı : Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.

Şirket Merkezi : İstanbul

Şirket Adresi : Gόμεę Sokak, No: 37
Akgün İŐ Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL

Telefon : (0216) 545 48 66
(0216) 545 48 67
(0216) 545 95 29
(0216) 545 88 91
(0216) 545 28 37

Faks : (0216) 339 02 81

ePosta : bilgi@lotusgd.com

Web : www.lotusgd.com

Kuruluş (Tescil) Tarihi : 10 Ocak 2005

Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No : 07 Nisan 2005 – 14/462

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No : 12 Mart 2009 - 3073

Ticaret Sicil No : 542757/490339

Kuruluş Sermayesi : 75.000,-YTL

Őimdiki Sermayesi : **300.000,-TL**

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

PORTFÖYÜNDE YER ALAN

GAYRİMENKULLER

- Akbatı AVM
- Akbatı Projesi - 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 - Esenyurt
MAHALLESİ	: Kapadık
PAFTA NO	: F21D19D3A
ADA NO	: 383
PARSEL NO	: 2
NİTELİĞİ	: Onaltı blok betonarme bina ve arsası (*)
ARSA ALANI	: 62.966,78 m ²

SAHİBİ	BLOK-GİRİŞ	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	CİLT NO	SAHİFE NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA MİKTARI (m ²)	YEVMIYE	TARİH
Gültekin Porselen İç ve Dış Ticaret Ltd. Şti.	H-3	Zemin	87	138	13626	Asma Katlı dükkan	120 / 50000	151,12	47741	25.09.2013
Özyurt Hazır Beton ve İnşaat San. Tic. A.Ş.	H-3	Zemin	88	138	13627	Depolu Asma Katlı Dükkan	37 / 50000	46,60	63221	19.12.2013
Habib Gazze 2/10 Gamze Ekinci 3/10 Nurcan Gazze 2/10 Serena Ekinci 3/10	I	Zemin	70	139	13700	Depolu Asma Katlı Dükkan	112 / 50000	141,05	64184	24.12.2013
Fashion Point Tekstil Üretim A.Ş.	I	Zemin	74	218	21480	Depolu Asma Katlı Dükkan	122 / 50000	153,64	8796	13.02.2014
Sait Ekinci 1/2 Can Ekinci 1/2	I	Zemin	75	218	21481	Asma Katlı dükkan	62 / 50000	78,08	64184	24.12.2013

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 15.12.2014 ve 30.12.2014 tarihlerinde alınan tapu kayıt belgelerine göre rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

H Blok 87 b.b. nolu taşınmaz üzerinde:

Şerhler Bölümü:

- 2.295.943 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (On yıllık 2.295.943,00 TL bedel karşılığında Akış Gayrimenkul Yatırım A.Ş. lehine kira şerhi) 19.11.2013 tarih ve 56593 yevmiye no ile.

Rehinler Bölümü:

- **Finansbank A.Ş.** lehine **4.000.000 (*)** bedelle 03.10.2013 tarih ve 49292 yevmiye no ile ipotek şerhi.

H Blok 88 b.b. nolu taşınmaz üzerinde:

Serhler Bölümü:

- 1.120.013,01 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) 13.02.20014 tarih ve 8832 yevmiye no ile.

I Blok 70 nolu b.b. üzerinde:

Serhler Bölümü:

- 401.209,19 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. lehine 5 yıllık kira şerhi) 18.03.2014 tarih ve 15848 yevmiye no ile.

I Blok 74 nolu b.b. üzerinde:

Serhler Bölümü:

- 5.213.117,95 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Akış Gayrimenkul Yatırım A.Ş. lehine 10 yıllık kira şerhi) 18.03.2014 tarih ve 15798 yevmiye no ile.

I Blok 75 nolu b.b. üzerinde:

Serhler Bölümü:

- 1.532.632,18 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Akış Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. lehine 10 yıllık kira sözleşmesi vardır.) 20.01.2014 tarih ve 3940 yevmiye no ile.

(*) Takbis belgesinde ipoteğin para birimi belirtilmemiştir.

6.3. Takyidat Açıklamaları

Rapor konusu dükkanlar AKİŞ GYO mülkiyetinde değildir.

Ancak GYO portföyüne alınmaları durumunda H Blok 88 ile I blok 70, 74 ve 75 nolu dükkanlar için tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. H Blok 87 nolu dükkanın portföye alınabilmesi için üzerindeki ipotek şerhinin kaldırılması gerekmektedir.

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

Esenyurt Tapu Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait 2011/14419 nolu kat irtifakına esas mimari projeleri incelenmiştir. Yerinde yapılan incelemede taşınmazlar dışarıdan gözlenebildiğinden projeye uygunlukları tespit edilememiş olup değerlemede projedeki kullanım alanları dikkate alınmıştır.

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

I/H Bloklar tadilat ruhsatları: 07.07.2011 tarih ve 14419 nolu.

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

I Blok kısmi 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

Rapora konu taşınmazların mal sahipleri tarafından edinimleri 2013 ve 2014 yılları içerisinde gerçekleşmiş olup. Mal sahipleri ve edinim tarihleri tapu kayıtları bölümünde belirtilmiştir.

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 itibarıyla 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, 383 ada, 2 parselde yer alan Akkoza Sitesi, 2. etapta (383 ada, 2 parsel) konumlu olan H Blok ve I Blok'un zemin katlarında yer alan **5 adet dükkandır**. Taşınmazlar projenin restoranlar sokağı olarak isimlendirilen bölümünde yer almakta olup Akbatı AVM kuzey girişi karşısında konumlanmaktadır.

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 Merkezine 4 km., Bahçeşehir Merkezine 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 Kiraç 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

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Blok
YAŞI	: ~ 6
KAT ADEDİ	: I Blok: 12 (2 bodrum+zemin+8 normal) H Blok:20 (2 bodrum+zemin+17 normal kat)
TOPLAM ALANI (*)	: H Blok 87 nolu B.B: Yaklaşık brüt 206,56 m ² H Blok 88 nolu B.B: Yaklaşık brüt 211,53 m ² I Blok 70 nolu B.B: Yaklaşık brüt 368,38 m ² I Blok 74 nolu B.B: Yaklaşık brüt 397,01 m ² I Blok 75 nolu B.B: Yaklaşık brüt 188,17 m ² (**)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
ASANSÖR	: Mevcut
PARK YERİ	: Açık ve kapalı otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ (*)	: "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 m² 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.
- H ve I Bloklar 2C bölümünde konumlandırılmıştır.
- Yapı kullanma izin belgelerine göre H Blok 2 bodrum+zemin+17 normal kat olmak üzere 20 kattan; I Blok ise 2 bodrum+zemin+8 normal kat olmak üzere 11 kattan oluşmaktadır.
- H Bloкта toplam 235 bağımsız bölüm, I Bloкта ise toplam 82 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Rapora konu dükkanların konumları, buldukları katlar ve projedeki kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	KATLARA GÖRE KULLANIM ALANI	TOPLAM KULLANIM ALANI
H BLOK -3. GİRİŞ	Bodrum+Zemin+1.kat	87	1.bodrum:34,20 zemin: 101,68 1. kat: 70,68	206,56
H BLOK -3. GİRİŞ	Bodrum+Zemin+1.kat	88	1.bodrum:35,33 zemin: 104,16 1. kat: 72,04	211,53
I BLOK	Bodrum+Zemin+1.kat	70	1.bodrum:71 zemin: 174,08 1. kat: 123,30	368,38
I BLOK	Bodrum+Zemin+1.kat	74	1.bodrum:44,19 zemin: 202,14 1. kat: 150,68	397,01
I BLOK	Zemin+1.kat	75	zemin: 124,65 1. kat: 63,52	188,17

- Dükkanların dış cephelerinde teras alanları bulunmaktadır.
- Hali hazırda H Blok 3. Giriş 87 nolu dükkanda Burger House firmasına ait restoran, I Blok 74 nolu dükkanda Tribeca isimli cafe-restoran, I Blok 75 nolu dükkanda ise Kahve Dünyası isimli cafe bulunmaktadır. H Blok 3. Giriş 87 nolu ve I Blok 70 nolu dükkanlar ise boştur.
- Taşınmazların içerilerine girilemediğinden iç mekan özellikleri belirtilememiş olup ön cephelerindeki teras alanlarının portatif kapatılabilir malzemelerle kış bahçesi haline getirildiği görülmüştür.

10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en verimli kullanımı mevcut durumda olduğu gibi işyeri fonksiyonlu olarak kullanılmasıdır.

11. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Akkoza-Akbatı projeleri içerisindeki uygun konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Güvenlikli sitede yer almaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Açık ve kapalı otopark alanlarının bulunması,
- Reklam kabiliyeti bulunması,
- Kullanılan malzeme ve işçiliklerin nitelikli olması.

12. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların aylık kira değerinin tespitinde **Emsal Karşılaştırma Yöntemi** kullanılmıştır.

Bu yöntemde, yakın dönemde kiralık olarak pazara çıkarılmış ticari gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu bina için birim fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen tespitlerde bulunulmuştur.

1- KİRALIK- Emsal: Tel: 0532 675 21 64

Akkoza 2. etap restoranlar sokağında yer alan, 134 m² kullanım alanlı dükkan 12.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (90,-TL/m²)

2- SATILIK-Emsal: Tel: 0532 231 58 16

Akkoza 2. etap restoranlar sokağında yer alan, 96 m² kullanım alanlı dükkan 12.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (130,-TL/m²)

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

Akkoza 2. etap restoranlar sokağında yer alan, 98 m² kullanım alanlı dükkan 8.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (82,-TL/m²)

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

Akkoza 2.etapta yer alan, cadde üzeri konumlu 128 m² kullanım alanlı dükkan 12.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (98,-TL/m²)

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

Emsal Analizi:

	Konu Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Kira Fiyatı		90 TL	130 TL	82 TL	98 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-5%	-5%	-5%	-5%
		85,50	123,50 TL	78 TL	93 TL
Alan Düzeltmesi		134	210	98	128
		0%	0%	0%	0%
Konum		0%	0%	0%	0%
Toplam Düzetme		-5%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Değer	95 TL	85,50 TL	123,50 TL	78 TL	93 TL

Emsal analizinden hareketle rapora konu taşınmazlar için yasal kullanım alanları itibariyle takdir edilen m² birim kira değerleri ve toplam kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Kira değerlerinin takdirinde taşınmazların toplam kullanım alanlarından ziyade zemin kat kullanım alanlarının büyüklüğü, toplam alanın katlara dağılımı, teras kullanımlarının büyüklüğü ve taşınmazların konumlarından kaynaklanan şerefiyeleri analiz edilmiştir bu analizden hareketle rapora konu dükkanlar için 84-130 TL aralığında m² birim kira değerleri takdir edilmiştir.

Sıra No	Niteliği	Blok	B. Bölüm No	Kullanım Alanı (m ²)	KATLARA GÖRE KULLANIM ALANI	Aylık m ² Birim Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri (TL)
1	Dükkan	H	87	206,56	1.bodrum:34,20 zemin: 101,68 1. kat: 70,68	99	20.450
2	Dükkan	H	88	211,53	1.bodrum:35,33 zemin: 104,16 1. kat: 72,04	90	19.050
3	Dükkan	I	70	368,38	1.bodrum:71 zemin: 174,08 1. kat: 123,30	84	30.950
4	Dükkan	I	74	397,01	1.bodrum:44,19 zemin: 202,14 1. kat: 150,68	107	42.500
5	Dükkan	I	75	188,17	zemin: 124,65 1. kat: 63,52	130	24.450
TOPLAM							137.400

Buna göre rapora konu 5 adet dükkanın aylık kira değerleri toplamı **137.400,-TL** olarak belirlenmiştir.

13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazların kira değerlerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, kira değerleri toplamı 137.400,-TL olarak belirlenmiştir.

13.2. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki soru bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

13.4. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin neden verilmediklerinin gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

13.5. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar Akkoza projesi bünyesindeki 5 adet dükkandır. Taşınmazların bağımsız bölüm bazındaki kira değerleri fiyatlandırma bölümünde yer alan değer tablosunda verilmiş teras kullanımdan kaynaklanan şerefiye farkları değer tablosuna yansıtılmıştır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

13.7. 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.

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

AKİŞ GYO rapor konusu gayrimenkullerde kiracı konumunda olup taşınmazların mülkiyetine sahip değildir.

Ancak değerlendirilmesi yapılan gayrimenkullerin (H Blok 87 Nolu dükkan hariç) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmaları durumunda Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. H blok 87 nolu dükkanın portföye alınabilmesi için üzerindeki ipotek şerhinin kaldırılması gerekmektedir.

Kat mülkiyetine geçilmiş olan taşınmazlar GYO portföyüne alınmaları durumunda "Bina" başlığı altında yer alabilirler. (H Blok 87 nolu dükkan için ipotek şerhinin kaldırılması halinde)

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **5 adet dükkanın** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşaat kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **aylık kira değerleri toplamı için,**

137.400,-TL (Yüzotuzyedibindördüzyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(137.400,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) ≅ **48.620,-Euro**)

(137.400,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) ≅ **59.148,-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 dahil (%18) toplam kira değeri ise 162.132,-TL dir.

AKİŞ GYO'nun kiracı konumunda olduğu rapor konusu taşınmazlar GYO portföyüne alınmaları durumunda Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince "Bina" başlığı altında yer alabilirler. (H Blok 87 nolu dükkanın portföye alınabilmesi için ipotek şerhinin kaldırılması gerekmektedir.)

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: 29 Aralık 2014)

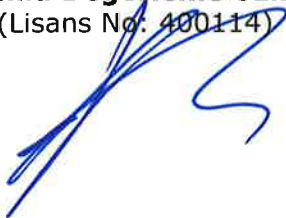
Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Konum krokisi ve uydu fotoğrafı
- Fotoğraflar
- Vaziyet planı
- Kat planları
- İmar durum örneği
- İmar durum yazısı
- Tapu kayıt örnekleri
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Öğrenci Sok. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat: 3/B
34718 Acıbadem, Kadıköy, İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi No: 90318479
Tic. Sic. No: 542757/480339

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)

