

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

**Erenköy / İSTANBUL**

**(378 ada, 25 Parsel)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2015 / 2453**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	7
6.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....	8
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI .....	8
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	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.	TAŞINMAZIN 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.	PARSELİN ÖZELLİKLERİ VE PROJENİN TANIMI .....	14
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
11.	DEĞERLENDİRME .....	15
12.	FİYATLANDIRMA.....	15
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	19
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	19
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	19
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	19
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	19
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	20
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	20
13.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	20
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	20
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	20
14.	SONUÇ .....	23

## 1. RAPOR ÖZETİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi,  
No: 319-321, 378 ada, 25 parsel  
**Kadıköy / İstanbul**

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

**DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2015

**RAPOR TARİHİ** : 31 Aralık 2015

**DEĞERLENEN  
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : Arsa

**DEĞERLENEN  
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi, 378 ada, 25 parsel nolu taşınmaz.

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : Hmax: 3 kat, TAKS:0,25 yapılaşma koşullarına sahip  
Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.  
(Bkz. İmar Durumu)

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel ve üzerinde  
geliştirilecek çok katlı mağaza projesinin 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)	
KADIKÖY İLÇESİ BOSTANCI MAHALLESİNDE YER ALAN 378 ADA, 25 PARSEL NOLU ARSANIN DEĞERİ	251.700.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

### DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN

: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

### DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ

: Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi,  
No: 319-321, 378 ada, 25 parsel  
**Kadıköy / İstanbul**

### DAYANAK SÖZLEŞME

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

### MÜŞTERİ NO

: 652

### RAPOR NO

: **2015/2453**

### DEĞERLEME TARİHİ

: 25 Aralık 2015

### RAPOR TARİHİ

: 31 Aralık 2015

### RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin ve üzerinde geliştirilecek çok katlı mağaza projesinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### RAPORUN TÜRÜ

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

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

Uygar TOST  
Değerleme Uzmanı - Lisans No: 401681

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

:

RAPOR TARİHİ	26.02.2015	31.12.2014	10.10.2013
RAPOR NUMARASI	2015/298	2014/3167	2013/3266
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	Arsa Değeri: 214.500.000,-TL Projeksiyon Değeri: 260.900.000 TL	Arsa Değeri: 200.735.000,-TL Projeksiyon Değeri: 246.785.000 TL	18 adet daire değeri: 126.950.000,-TL

### 3. ŐIRKET BİLGİLERİ

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

**Şirket Merkezi** : İstanbul

**Şirket Adresi** : Gόμεç Sokak, No: 37  
Akgün İŞ 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](mailto:bilgi@lotusgd.com)

**Web** : [www.lotusgd.com](http://www.lotusgd.com)

**Kuruluş (Tescil) Tarihi** : 10 Ocak 2005

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

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

**Ticaret Sicil No** : 542757/490339

**Kuruluş Sermayesi** : 75.000,-YTL

**Őimdiki Sermayesi** : **300.000,-TL**

#### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

#### PORTFÖYÜNDE YER ALAN

- GAYRİMENKULLER** :
- Akbatı AVM
  - Akbatı Projesi - 3 adet daire
  - Akkoza Projesi - 5 adet daire
  - Tekirdağ Çerkezköy - Tesis
  - Caddebostan - Arsa
  - Erenköy - Arsa
  - Suadiye - Arsa
  - Bostancı - Arsa
  - Üsküdar - 3 adet Arsa
  - Bozuyük - Arsa

## 5. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 6. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 6.1. Tapu kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul – Kadıköy
<b>MAHALLESİ</b>	: Erenköy
<b>PAFTA NO</b>	: 106
<b>ADA NO</b>	: 378
<b>PARSEL NO</b>	: 25
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 2.687,23 m <sup>2</sup>
<b>CİLT NO</b>	: 86
<b>SAHİFE NO</b>	: 8437
<b>YEVMIYE NO</b>	: 4501
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 13.02.2015

### 6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 28.12.2015 tarihi itibarıyla temin edilen tapu kayıtlarına göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (12.12.2013/33978)

#### **Rehinler Bölümü**

- **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.** lehine, 19.12.2013 tarih ve 34880 yevmiye no ile **120.750.000** tutarında ipotek şerhi. (199000/300000 hisse üzerinde)
- **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.** lehine, 16.05.2014 tarih ve 14826 yevmiye no ile **23.000.000** tutarında ipotek şerhi. (49000/450000 hisse üzerinde)
- **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.** lehine, 30.06.2014 tarih ve 19561 yevmiye no ile **23.000.000** tutarında ipotek şerhi. (13000/75000 hisse üzerinde)
- **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.** lehine, 10.03.2014 tarih ve 7066 yevmiye no ile **10.000.000** tutarında ipotek şerhi. (49000/900000 hisse üzerinde)

**Not:** TAKBİS kayıtlarında ipoteklerin para birimleri belirtilmemiştir.



### 6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmaz üzerinde yer alan ipotekler proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup AKİŞ GYO'nun bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur. 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) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Arsa" başlığı altında (henüz yeni inşa edilmesi planlanan yapı için yapı ruhsatı alınmadığından) yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 7.1. İmar Durumu

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 378 ada, 25 nolu parselin 11.05.2006 t.t. Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planına göre "**Konut+Ticaret Alanı**" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının **İnşaat Nizamı: Ayrık, H<sub>max</sub>: 18,00 m. (5 kat), TAKS:0,25** şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

Parselin terkleri yapılmış olup net parseldir.

### 7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Parsel üzerinde yer alan eski apartman binası yıkılmış olup halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

### **7.4. Yapı Denetim Firması**

Taşınmaz üzerinde planlanan proje için henüz yapı ruhsatı alınmadığından yapı denetim firması bulunmamaktadır.

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

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

##### **7.5.1.1. Son Üç Yıl İçersinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri**

AKİŞ GYO kat mülkiyetli olan eski binadaki son kalan daireyi 15.11.2013 tarihinde satın almış ve taşınmazın tamamına sahip hale gelmiştir. Halihazırda binanın yıkım işleri tamamlanmış olup taşınmazın niteliği 13.02.2015 tarihinde kat mülkiyetinin terkini işlemi ile "Arsa" vasfına dönüşmüştür.

#### **7.5.2. Belediye bilgileri**

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

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parselin terkleri yapılmış olup net parseldir.

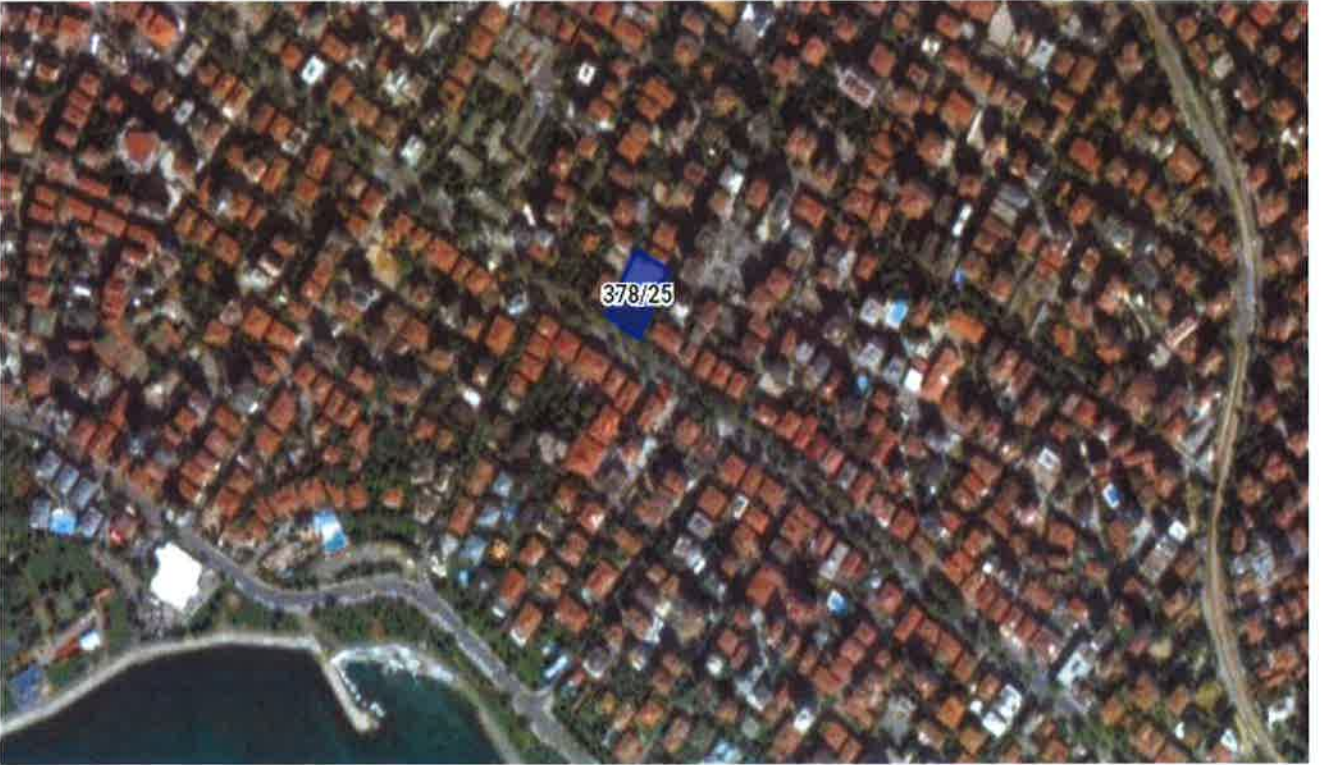
## 8. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Bağdat Caddesi ile Şerafettin Sokak'ın kesiştiği köşe parsel üzerinde konumlu 319 - 321 kapı nolu **378 ada, 25 parsel ve üzerinde geliştirilecek olan çok katlı mağaza projesidir.**

Taşınmazın yakın çevresinde üst-orta ve üst gelir grupları tarafından zemin katları dükkan; normal katları ofis ve mesken olarak kullanılan, ayırık nizamda inşa edilmiş az ve çok katlı binalar bulunmaktadır.

Taşınmaz, Ethem Efenedi Caddesi'ne 100 m., Caddebostan Migros'a 650 m., Erenköy Tren İstasyonu'na ise yaklaşık 900 m. mesafede yer almaktadır.



Uydu fotoğrafı

## 8.2. Bölge Analizi

Kadıköy İlçesi, Anadolu yakasında Çamlıca eteklerinden, Bostancı-Küçükyalı sınırına değin uzanır. Doğusunda Maltepe, kuzeyinde Üsküdar, Ataşehir ve Ümraniye ilçeleri, batı ve güneyinde de Marmara Denizi bulunur.

Kadıköy'ün kuruluşu, Bizans'tan, yani İstanbul'un kuruluşundan 17 yıl kadar öncedir. Kuruluş tarihi olarak M.Ö. 675 yılı kabul edilir. Fikirtepe'den sonraki ilk yerleşme bugünkü Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında kalan yerde kurulan Kalkedon (Bakır ülkesi) olmuştur. Bu şehirden günümüze herhangi bir kalıntı ulaşmamıştır. Fetih yıllarında küçük bir yerleşim birimi olan Kadıköy, fethi takip eden yıllarda da çok büyük bir gelişme göstermemiştir. Kadı Hızır Bey'in, bugünkü Osmanağa Camii'nin bulunduğu yere yaptırdığı cami, Osmanlı'nın buradaki ilk önemli yapısı olmuştur.

Kadıköy'ün asıl gelişmesi, 19. yüzyılın 2. yarısında, Selimiye Kışlası, Haydarpaşa Askeri Hastanesi gibi önemli yapıların inşasından sonra başlamıştır. Özellikle 1857'de başlayan düzenli vapur seferleri Kadıköy'ü yerleşim için daha tercih edilir bir mevki haline getirmiştir. Kadıköy'ün bu özelliği günümüze kadar devam etmiştir. Kadıköy, 1869 yılında o zamanlar daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı kalan Kadıköy, 1930'da ilçe yapılmıştır.

Kadıköy, şehirleşmesini büyük ölçüde tamamlamış olmasına rağmen nüfusu artmakta olan bir ilçemizdir. 1940 yılında nüfusu 58 bin olan ilçe, 1970'te 241 bin, 1985'te de 648 bin nüfuslu büyük bir şehir haline gelmiştir.

Kadıköy'de yaygın olan ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy Çarşısı, Altıyol, Bahariye ve Bağdat caddeleri, ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerlerdir.

Geçmişte İstanbul'un sayfiye yerlerinden biri olan Kadıköy, Bağdat Caddesi'nin ve çevresinin gelişmesi, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasıyla hızlı bir nüfus artışına sahne oldu. Bostancı'ya değin uzanan bahçeler içindeki köşkların ve yalıların yerini çok katlı apartmanlar aldı. Yapılaşma Ankara asfaltıyla Ziverbey yolu arasında yoğunlaştı, hatta Ankara asfaltının yukarı kesimine taşıdı.

1990'lı yılların başından itibaren II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütlüçeşme'de ofis kullanımlarının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, Bostancı'dan öteye sahil yolu dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlemesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen ya da etkileyebilecek önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır. Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir. 1,5 milyonluk nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden birisidir.

### **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, 2013 ve 2014 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

## 9. PARSELİN ÖZELLİKLERİ VE PROJENİN TANIMI

- Rapora konu çok katlı mağaza projesi, **2.687,23 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü 378 ada, 25 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilecektir.
- Parselin topografik yapısı az eğimli ve engebesizdir.
- Parselin Bağdat Caddesi'ne cephesi yaklaşık 40 m., derinliği ise yaklaşık 71 m.'dir.
- **Planlanan proje için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır. Akiş GYO yetkilileri, ruhsat başvurusunun yapıldığını belirtmiştir.**
- Çok katlı mağaza projesi, 3 bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katlı olarak planlanmıştır.
- İlgililerden edinilen bilgiye göre binanın 3. ve 2. bodrum katlarında ortak alanlar ve otopark alanı; 1. Bodrum katta mağaza eklentisi, mağaza alanı ve otopark; zemin katta mağaza ve portatif kapatılabilir alan; normal katlar ve çatı katta mağaza alanları yer alacaktır.
- Projenin toplam kiralanabilir alanı ise 6.529 m<sup>2</sup> mertebesinde olup bodrum katlar ve ortak alanlar dahil toplam inşaat alanı 15.084 m<sup>2</sup> dir. Kiralanabilir alanların katlara göre dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

KAT NO	KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
1. BODRUM	1506
ZEMİN KAT	610
ZEMİN KAT KAPATILABİLİR ALAN	684
1-4. NORMAL KATLAR	3.296 (4x824)
ÇATI KATI	433
<b>TOPLAM</b>	<b>6.529</b>

### **Projenin Halihazır Durumu:**

- Halihazırda arsa üzerindeki eski yapının yıkım işlerinin tamamlandığı görülmüştür.
- Akiş GYO yetkilileri, ruhsat başvurusunun yapıldığını belirtmiş olup başvuru henüz sonuçlanmamıştır.

## 10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırıran en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Parsel üzerinde açıklamalar bölümünde de özetle bahsedildiği üzere planlanan çok katlı mağaza projesinin imar durumu, mevcut ekonomik koşullar ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alındığında en verimli kullanım şekli olduğu kanaatindeyiz.

## 11. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlanması,
- Yoğun yaya ve araç trafiğine sahip Bağdat Caddesi'ne cepheli olması nedeniyle müşteri celbi ve reklâm kabiliyetinin yüksek olması,
- İmar durumu.

## 12. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tesbiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır. (Proje değerinin tesbitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda tarafımıza verilen konsept projenin özellikleri ve inşai büyüklükleri dikkate alınmış olup değişimleri/kesinleşmeleri durumunda değerlemenin revize edilmesi gerekmektedir.)

### 1. Arsanın değeri

### 2. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri (Projeksiyon Değeri)

#### 12.1. Arsanın değeri

Arsanın değerinin tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir indirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)

##### 12.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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 arsa 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 aşağıda belirtilen tesbitlerde bulunulmuştur.

### Satılık Emsaller:

- Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, üzerinde bina bulunan, Ticaret+Konut imarlı, 1.145 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 27.000.000,-USD bedelle satılıktır. (23.580,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:216 355 70 60)
- şaşkınbakkal, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 1.100 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut+ticaret imarlı arsa 52.000.000,-USD bedelle satılıktır. (47.270,-USD/m<sup>2</sup>) (Sahibinden: 0544 414 19 11)
- Selamiçeşme, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 800 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut+ticaret imarlı arsa 12.000.000,-USD bedelle satılıktır. (15.000,-USD/m<sup>2</sup>) (Sahibinden: 537 959 66 64)

### Kiralık Emsaller:

- Suadiye, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 21.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (105,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:532 396 45 67)
- Erenköy, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 katlı dükkan 46.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (92,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:212 217 26 67)
- Caddebostan, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 230 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2 katlı dükkan 35.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (152,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:0216 416 11 22)

## Emsal Analizi

### Satılık Emsallerden Hareketle:

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
<b>Birim Satış Fiyatı</b>		23.580 USD	47.270 USD	15.000 USD
<b>Pazarlıklı Birim Fiyatı</b>		(%10) 21.222 USD	(% 10) 42.543 USD	(% 10) 13.500 USD
<b>Alan Düzeltmesi</b>	2.697 (terk sonrası)	1145 -%5	1100 -% 5	800 -% 5
<b>Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi</b>	Ticaret+ Konut (H:18, Taks:0,25 )	Konut+ Ticaret Yapılaşma Benzer % 0	Konut+ Ticaret Yapılaşma Benzer % 0	Konut+ Ticaret Yapılaşma Benzer % 0
<b>Konum</b>		%10	-%20	%50
<b>Manzara</b>		%0	%0	%0
<b>Toplam Düzetme</b>		-%5	-% 35	% 35
<b>Düzeltilmiş Değer</b>	<b>24.583 USD</b>	22.177 USD	32.333 USD	19.238 USD



### **Kiralık Emsallerden Hareketle:**

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		105 USD	92 USD	152 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 95 USD	(% 10) 83 USD	(%10) 137 USD
Alan Düzeltmesi	6.529 (Kiralabilir Alan)	200 -% 20	500 -%20	230 -20%
Konum		10%	10%	10%
Manzara		0%	0%	0%
Toplam Düzetme		-30%	-30%	-30%
Düzeltilmiş Değer	<b>92USD</b>	83,50 USD	73 USD	120,50 USD

Emsal analizinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin mevcudiyeti ve öngörülen büyüklükleri ile kullanım fonksiyonları dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri 24.583 USD olarak belirlenmiş olup rapor tarihindeki USD kuru da dikkate alınarak satış değeri **71.600 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

#### **Buna göre arsanın değeri,**

$2.687,23 \text{ m}^2 \times 71.880 \text{ TL/m}^2 \cong \mathbf{192.400.000,-TL}$  olarak belirlenmiştir.

#### **12.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi)**

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Henüz inşai faaliyetlere başlanmadığından bu yöntemle hesaplanan değer geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

## **Varsayımlar:**

### **Reel İskonto Oranı :**

Reel iskonto oranı, sektörün özellikleri ve mevcut piyasa koşulları ile uzun süreli kira sözleşmesi yapılacak olması da dikkate alınarak % 10 olarak belirlenmiştir.

### **Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :**

GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde mağazanın bir bütün halinde ve uzun süreli (en az beş yıl) olarak tek bir kullanıcıya kiralanmasının planlandığı öğrenilmiştir. Hesaplamalarda aylık kira geliri yaklaşık 600.000 USD ( $6.529 \text{ m}^2 \times 92 \text{ USD/m}^2$ ) olarak alınmış olup kira gelirinde USD bazında yıllık % 3 artış olacağı varsayılmıştır. Doluluk oranı % 100 kabul edilmiştir.

### **Proje Alanları:**

Projenin toplam inşaat alanı  $15.084 \text{ m}^2$ , kiralamaya esas toplam alanı  $6.529 \text{ m}^2$  dir.

### **İnşaat Süresi ve Maliyeti:**

Proje inşaatının yaklaşık 1 yıl süreceği ve 2016 yılı içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır. İnşaat  $\text{m}^2$  maliyeti GYO yetkilileri ve inşaat firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde kullanım fonksiyonu ve bir kısım ince imalatların kiracı tarafından yapılacak olması da dikkate alınarak 700 USD alınmıştır.

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile (sayfa 21'de sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) geliştirilmiş arsa değeri ~251.700.000,-TL olarak bulunmuştur.

**Bu değer, ekonomideki gelişmelere bağlı olarak satışların gerçekleşme oranlarındaki ve birim fiyatlardaki değişimlere ve müteahhitlik becerisine (maliyetlerin kontrolüne) göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.**

## **12.2. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri (Projeksiyon Değeri)**

Projenin bitmiş haldeki bugünkü değeri yukarıdaki varsayımlar altında hazırlanan ve sayfa 22'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere ~ 309.450.000,-TL olarak belirlenmiştir.

## 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 birbirinden farklıdır.

378 ADA 25 PARSEL İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	192.400.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM YÖNTEMİ	251.700.000

**Ancak nihai değer takdirinde yapılması planlanan projenin çok kısa süreli olması sebebiyle yaklaşık 1 yıl içerisinde gelir üretmeye başlayacak olması ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alınarak "indirgenmiş nakit akımları yöntemi" ile bulunan değer (Geliştirilmiş Arsa Değeri) alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 251.700.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

### 13.2. Kira Değeri analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

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

Taşınmaz üzerindeki ipotek şerhleri finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotekler ile ilgili AKİŞ GYO yazısı ekte sunulmuştur.

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

Taşınmazın boş arsa değeri Emsal karşılaştırma yöntemiyle bulunan (bkz. 11. Fiyatlandırma) değer olup nihai değer takdirinde indirgenmiş nakit akımları yöntemiyle bulunan değer (geliştirilmiş arsa değeri) esas alınmıştır. Bu yöntemde kullanılan varsayımlar arsa üzerinde hayata geçirilmesi planlanan proje bilgilerinden hareketle belirlenmiştir.

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

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

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

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz "Arsa" vasfında olup üzerinde geliştirilecek proje için henüz herhangi bir yasal izin belgesi (inşaat ruhsatı vb.) alınmamıştır.

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

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan proje için henüz yapı ruhsatı alınmamış olması sebebiyle taşınmaz "Arsa" başlığı altında yer alabilir.

ERENKÖY ÇOK KATLI MAĞAZA PROJESİ

(USD)

2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	6.529
İnşaat m <sup>2</sup> maliyeti (USD)	700
Toplam inşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	15.084
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)	
Doluluk Oranı	100%

0	600.000	618.000	636.540	655.636	675.305	695.564	716.431	737.924	760.062
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

31/12/2015 USD/TL	2.913
Reel İskonto Oranı	10,00%

Reel İskonto Oranı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,15	1,27	1,40	1,54	1,69	1,86	2,04	2,25

Etkin Vergi Oranı	0%								
-------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--

Yıllık Kira Gelirleri	0	7.200.000	7.416.000	7.638.480	7.867.634	8.103.663	8.346.773	8.597.177	8.855.092	9.120.745
İnşaat Maliyeti	10.558.800									
Serbest Nakit Akımı	-10.558.800	7.200.000	7.416.000	7.638.480	7.867.634	8.103.663	8.346.773	8.597.177	8.855.092	9.120.745
Uç Değer										130.296.351
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	-10.066.106	6.240.031	5.842.938	5.471.115	5.122.953	4.796.947	4.491.687	4.205.852	3.938.207	3.687.594
Uç Değerin Bugünkü Değeri										52.679.912

31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	86.411.131
31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	251.715.623

ERENKÖY ÇOK KATLI MAĞAZA PROJESİ - PROJEKSİYON DEĞERİ

(USD)

2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	6.529
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)	
Doluluk Oranı	100%

600.000	618.000	636.540	655.636	675.305	695.564	716.431	737.924	760.062	782.864
100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

31/12/2015 USD/TL	2.913
Reel İskonto Oranı	10,00%

Reel İskonto Oranı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,15	1,27	1,40	1,54	1,69	1,86	2,04	2,25

Etkin Vergi Oranı	0%									
-------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Yıllık Kira Gelirleri	7.200.000	7.416.000	7.638.480	7.867.634	8.103.663	8.346.773	8.597.177	8.855.092	9.120.745	9.394.367
-----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Serbest Nakit Akımı	7.200.000	7.416.000	7.638.480	7.867.634	8.103.663	8.346.773	8.597.177	8.855.092	9.120.745	9.394.367
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Uç Değer	134.205.242									
----------	-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	6.864.034	6.427.232	6.018.227	5.635.248	5.276.642	4.940.855	4.626.437	4.332.028	4.056.353	3.798.222
---------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Uç Değerin Bugünkü Değeri	54.260.310									
---------------------------	------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

31/12/2015 İtibarı ile Toplam Değer (USD)	106.235.588
31/12/2015 İtibarı ile Toplam Değer (TL)	309.464.269

## 14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve 378 ada, 25 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan **çok katlı mağaza projesinin** yerinde ve konsept projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda lokasyonuna, planlanan mimari özelliklerine, inşai büyüklüklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre,

### 1. Arsa değeri için,

**251.700.000,-TL** (İkiyüzellibirmilyonyediyüzbin Türk Lirası)

(251.700.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (\*)  $\cong$  **79.076.000,-Euro**)

(251.700.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (\*)  $\cong$  **86.406.000,-USD**)

### 2. Tamamlanmış halinin bugünkü değeri (projeksiyon değeri) için,

**309.450.000,-TL** (Üçyüzdokuzmilyondörtüyüzellibin Türk Lirası)

(309.450.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (\*)  $\cong$  **97.220.000,-Euro**)

(309.450.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (\*)  $\cong$  **106.231.000,-USD**)

kıymet takdir edilmiştir.

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

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

**Takdir olunan değerlerin KDV dahil bedelleri ise yukarıdaki sıralamayla;**

1. **297.006.000,-TL**

2. **365.151.000,-TL**

**Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Arsalar" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İşbu rapor, **AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2015

(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2015)

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

### Eki:

- Uydu fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- İmar durum örneği
- Konsept proje kat planları
- AKİŞ GYO yazısı
- TAKBİS çıktısı
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

  
**LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Öğrenci Sok. No: 37  
Akçın İş Merkezi Kat: 3/8  
34718 Acıbadem, Kadıköy/İstanbul  
Kadıköy Vergi Dairesi: 6010318479  
İ.T.O. Sic. No: 542757490339

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

**Uygur TOST**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401681)

  
**LOTUS**

  
**AKİŞ GYO23**