

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

**Bostancı / İSTANBUL**

**(Çok Katlı Mağaza Projesi**

**3206 ada, 14 Parsel)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2015/2455**

# 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.....	10
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.	PROJENİN TANIMI.....	14
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	15
11.	DEĞERLENDİRME.....	15
12.	FİYATLANDIRMA.....	15
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	20
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	20
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	20
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	21
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	21
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	21
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	21
13.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	21
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	21
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	21
14.	SONUÇ.....	24

## 1. RAPOR ÖZETİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi,  
No: 481, 3206 ada, 14 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** : 1 adet parsel ve üzerinde geliştirilmekte olan çok katlı mağaza projesi

**DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Bostancı Mahallesi, 3206 ada, 14 parsel nolu taşınmaz.

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : Hmax: 5 kat, TAKS:0,25 yapılaşma koşullarına sahip Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.  
(Bkz. İmar Durumu)

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsel ve üzerinde geliştirilmekte olan 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)	
<b>KADIKÖY İLÇESİ BOSTANCI MAHALLESİNDE YER ALAN 3206 ADA, 14 PARSEL NOLU ARSANIN DEĞERİ</b>	<b>136.000.000,-TL</b>
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

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 481, 3206 ada, 14 parsel <b><u>Kadıköy / İSTANBUL</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	: 07 Aralık 2015 tarih ve 652 - 2015/045 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 652
<b>RAPOR NO</b>	: <b>2015/2455</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 25 Aralık 2015
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 31 Aralık 2015
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin ve üzerinde geliştirilmekte olan çok katlı mağaza projesinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: M. Kıvanç KILVAN Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114  Uygur TOST Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681

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

RAPOR TARİHİ	07.10.2013	29.08.2014	31.12.2014
RAPOR NUMARASI	2013/3121	2014/2297	2014/3168
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	20 adet daire değeri: 65.234.000,-TL	Arsa Değeri: 81.700.000,-TL Halihazır Durum Değ: 103.200.000,-TL Projeksiyon Değeri: 125.140.000,-TL	Arsa Değeri: 107.900.000,-TL Projeksiyon Değeri: 129.900.000,-TL Aylık Kira Değeri: 697.500,-TL

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gόμεç Sokak, No: 37 Akgün İÇ 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 alınıŐ Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Őimdiki Sermayesi</b>	: 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** : 500.000.000,00 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 (9/320) Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (267/320) Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (11/80)
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul – Kadıköy
<b>MAHALLESİ</b>	: Bostancı
<b>MEVKİİ</b>	: Bağdat Cd. ve Ahmet Cevdet Paşa Sk.
<b>PAFTA NO</b>	: 67
<b>ADA NO</b>	: 3206 (E:316)
<b>PARSEL NO</b>	: 14
<b>NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 1.457,72 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 24948
<b>CİLT NO</b>	: 60
<b>SAYFA NO</b>	: 6069
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 26.08.2014

### 6.2. Tapu Takyidatı

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

#### **Beyanlar Bölümü:**

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır (26.11.2013/32208)

#### **Rehinler Bölümü:**

- **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.** lehine, 19.12.2013 tarih ve 34882 yevmiye no ile **24.750.000** tutarında ipotek şerhi (267/320 hisse üzerinde).
- **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.** lehine, 10.03.2014 tarih ve 7059 yevmiye no ile **11.000.000** tutarında ipotek şerhi (11/80 hisse üzerinde).

- Not:TAKBİS kayıtlarında ipoteklerin para birimleri belirtilmemiştir.



### 6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın üzerinde yer alan riskli yapı şerhi eski binaya ait olup halihazırda bu bina yıkıldığından bu not SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir.

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 "Proje" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 7.1. İmar Durumu

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu 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.

İmar Müdürlüğü yetkilileri parsel üzerine iki blok yapılabileceğini belirtmiştir. Buna göre Bağdat Caddesi cephesine minimum ebatları 6x6 m. bir bina yapılabileceği ve hayali ifraz yapılarak cadde cephesindeki binanın çekme mesafelerinden sonra kalan kısımda KAKS:2,07 uygulanması suretiyle 2. Bir blok daha inşa edilebileceği öğrenilmiştir. Arka kısımdaki bloğun konut amaçlı inşa edilebileceği ve iki blok arasında minimum 8 m. mesafe bulunması gerektiği de öğrenilmiştir.

## 7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmazın Kadıköy Belediyesi'nde yapılan dijital arşiv dosyası incelemesinde 29.06.2015 tarih ve 365-15 sayılı yapı ruhsatının bulunduğu görülmüştür. Yapı ruhsatına göre taşınmazın toplam kullanım alanı 6.638 m<sup>2</sup> olup 28.05.2015 tarih ve 2015/2296633 sayılı mimari projesine göre toplam kiralanabilir alan yaklaşık brüt 3.120 m<sup>2</sup>'dir.

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

Taşınmazın ruhsat tarihinden sonra düzenlenmiş herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

## 7.4. Yapı Denetim Firması

Taşınmazın yapı denetimi İlke Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmakta olup imar müdürlüğünden alınan bilgilere göre yapı denetim firması açısından herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

## 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

AKİŞ GYO yıkılmadan önce parsel üzerinde yer alan binadaki son kalan daireyi 25.07.2014 tarihinde satın almış ve taşınmazın tamamına sahip hale gelmiş olup 26.08.2014 tarihinde kat mülkiyetinin terkinini işlemi gerçekleşmiş ve arsa vasfına dönmüştür.

### 7.5.2. Belediye bilgileri

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

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

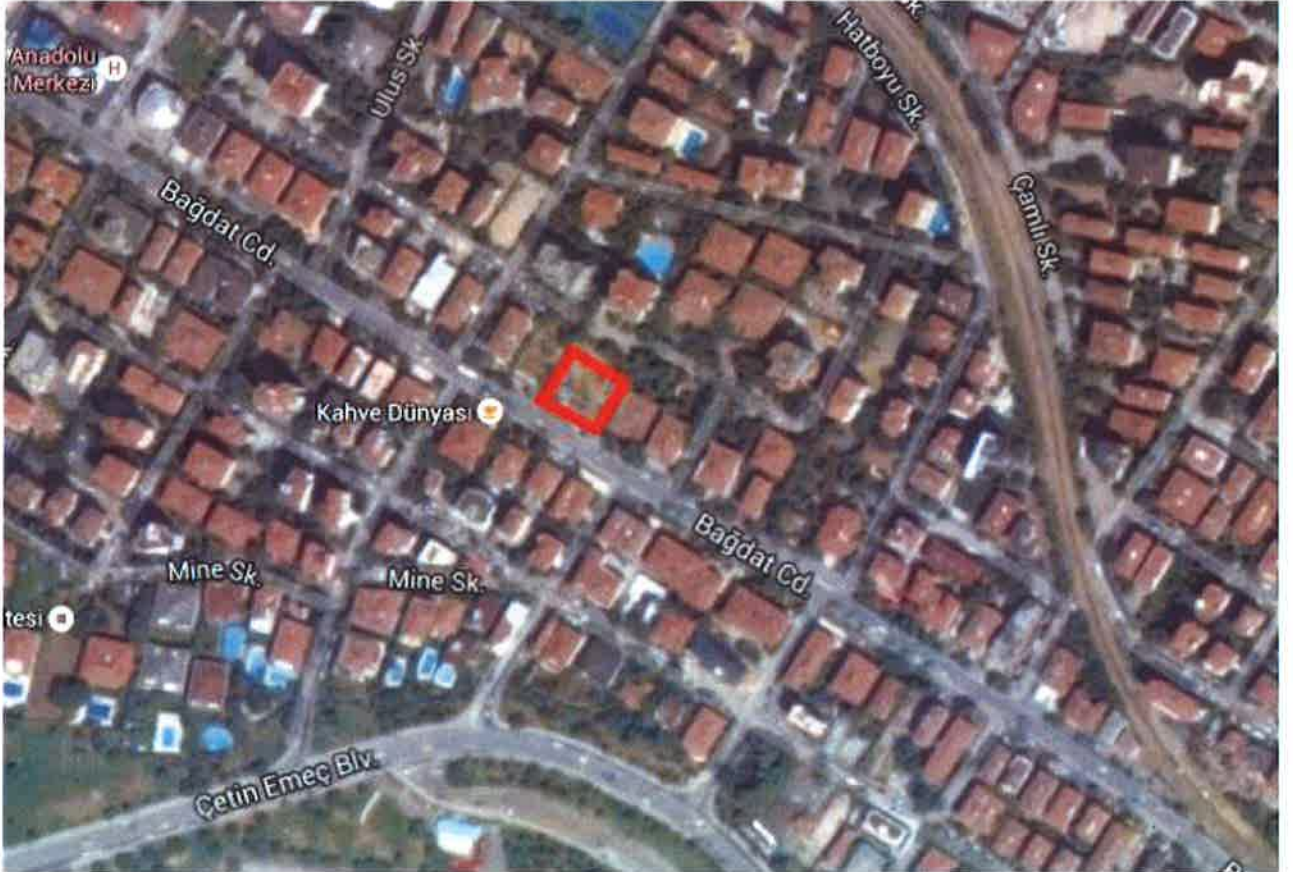
## 8. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu **3206 ada, 14 nolu parsel ve üzerinde gerçekleştirilmekte olan çok katlı mağaza projesidir.**

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

Taşınmaz, Çetin Emeç Bulvarı'na 200 m., Bostancı Deniz Otobüsü iskelesine 900 m., Emin Ali Paşa Caddesi'ne ise yaklaşık -kuşuçuşu- 650 m. mesafede yer almaktadır.



Uydu fotoğrafı

## 8.2. Bölge Analizi

Kadıköy İlçesi, Anadolu yakasında Çamlıca eteklerinden, Bostancı-Küçükyalı sınırına değin uzanır ve Küçükbakkalköy'ü de kapsar. 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 köşkerlerin ve yalılarının yerini çok katlı apartmanlar aldı. Yapılaşma Ankara asfaltıyla Ziverbey yolu arasında yoğunlaştı, hatta Ankara asfaltının yukarı kesimine taşı.

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. PROJENİN TANIMI

- Rapora konu çok katlı mağaza projesi, **1.457,72 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü 3206 ada, 14 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- Parselin topografik yapısı az eğimli ve engebesizdir.
- Parselin Bağdat Caddesi'ne cephesi yaklaşık 38 m., derinliği ise yaklaşık 38,50 m.'dir.
- Gerçekleştirilmekte olan proje için 29.06.2015 tarih ve 365-15 sayılı yapı ruhsatı bulunmakta olup **halihazırda hafriyat işleri tamamlanma aşamasındadır.**
- Yapı ruhsatı ve mimari projeden temin edilen bilgiler aşağıda sunulmuştur.
- Çok katlı mağaza projesi, 4 bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katlıdır.
- Binanın 4. ve 3. bodrum katlarında otopark alanı, sığınak ve teknik alanlar; 2. ve 1. bodrum katlarında dükkana ait depolar ve otopark alanı; diğer katlarında ise mağaza bölümleri bulunacaktır.
- Projenin toplam ruhsat alanı 6.638 m<sup>2</sup> olup mimari proje üzerinden hesaplanan kiralanabilir alanı ise 3.120 m<sup>2</sup> mertebesindedir. Kiralanabilir alanların katlara göre dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

KAT NO	KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )
2. BODRUM	140
1. BODRUM	140
ZEMİN KAT	330
1. NORMAL KAT	500
2-4. NORMAL KATLAR	1.590 (3x530)
ÇATI KATI	420
<b>TOPLAM</b>	<b>3.120</b>

## 10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak 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 çok katlı bir mağaza projesi gerçekleştirilmektedir. Bu kullanımın 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 celpi ve reklâm kabiliyetinin yüksek olması,
- İmar durumu.

### Olumsuz etken:

- İnşaatın henüz başlangıç aşamasında olması. (geçici etken).

## 12. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tespiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır.

### 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 tespitlerde bulunulmuştur.

### **Satılık Emsaller:**

- Feneryolu Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 2300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Ticaret+Konut imarlı arsa 32.000.000,-USD bedelle satılıktır. (13.913,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi: 0216 360 07 39)
- Suadiye - Çatalçeşme Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 1.145 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, Ticaret+Konut imarlı arsa 27.000.000,-USD bedelle satılıktır. (23.581,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi: 0532 257 88 67)
- Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut+ticaret imarlı, taşınmazla aynı yapılaşma koşullarına sahip arsa 13.000.000,-USD bedelle satılıktır. (21.667,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi: 0532 325 90 17)



### **Kiralık Emsaller:**

- Taşınmaza yakın mesafede, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 300 m<sup>2</sup> dükkan alanı + 150 m<sup>2</sup> ön kullanım alanlı dükkan 20.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (66,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:0216 405 10 09)
- Suadiye'de, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı depolu dükkan 61.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (100,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:0530 244 22 18)
- Suadiye'de, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 3.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 5 katlı kaba inşaatı tamamlanmış, 3.000 m<sup>2</sup> alanlı olduğu söylenen bina 130.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (43,-USD/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi:0212 352 15 05)

### **Emsal Analizi**

#### **Satılık Emsallerden Hareketle:**

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
<b>Birim Satış Fiyatı</b>		13.913 USD	23.581 USD	21.667 USD
<b>Pazarlıklı Birim Fiyatı</b>		(% 10) 12.522 USD	(% 10) 21.223 USD	(% 10) 19.500 USD
<b>Alan Düzeltmesi</b>	1.457,72	2.300 % 0	1.145 % 0	600 % 0
<b>Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi</b>	Ticaret+ Konut (H:18, Taks:0,25 / E:2,07)	Konut+ Ticaret H:18, Taks:0,25 % 10	Konut+ Ticaret H:18, Taks:0,25 % 10	Konut+ Ticaret H:18, Taks:0,25 % 10
<b>Konum</b>		%50	%0	%10
<b>Manzara</b>		%0	%0	%0
<b>Toplam Düzetme</b>		% 50	% 0	% 10
<b>Düzeltilmiş Değer</b>	<b>22.535 USD</b>	20.660 USD	23.345 USD	23.595 USD

### Kiralık Emsallerden Hareketle:

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		66 USD	100 USD	43 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 59 USD	(% 10) 90 USD	(%10) 39 USD
Kullanım Alanı Düzeltmesi	3.120 (Net Kiralanabilir Alan)	300 (Brüt Alan) 20%	200 (Brüt Alan) %20	3000 (Brüt Alan) %50
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		%10	%10	%10
Toplam Düzetme		%20	%20	%50
Düzeltilmiş Değer	<b>87 USD</b>	78 USD	119 USD	64 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 22.535 USD olarak belirlenmiş olup rapor tarihindeki USD kuru da dikkate alınarak satış değeri **65.650 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

#### **Buna göre arsanın değeri,**

1.457,72 m<sup>2</sup> x 65.650 TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **95.700.000,-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 Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Kiralayan") ile Beymen Mağazacılık A.Ş. ("Kiracı") arasında kira sözleşmesi imzalanmıştır. Kira sözleşmesine göre kira bedeli "Asgari Kira Bedeli " ve "Hasılat Kira Bedeli" olmak üzere iki bölümde tahsil edilecektir. 1. yıl için asgari kira bedeli 3.600.000 Amerikan Doları + KDV , 2. yıl için asgari kira bedeli 3.800.000 Amerikan Doları + KDV, 3. yıl için asgari kira bedeli 4.000.000 Amerikan Doları + KDV, 4. yıl için asgari kira bedeli ise 4.200.000 Amerikan Doları + KDV olup takip eden yıllarda %3 artış oranı belirlenmiştir. Kira dönemi faaliyete geçiş ile başlayacak olup 15 yıl süreli olarak belirlenmiştir. Doluluk oranı % 100'dür.

### **Proje Alanları:**

Projenin toplam inşaat alanı 6.638 m<sup>2</sup> olup kiralamaya esas toplam alanı ise 3.120 m<sup>2</sup> dir.

### **İnşaat Süresi ve Maliyeti:**

Proje inşaatının yaklaşık 1 yıl süreceği ve 2016 yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. İnşaat m<sup>2</sup> 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 22'de sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) geliştirilmiş arsa değeri ~136.000.000,-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 23'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere ~ **163.950.000,-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.

3206 ADA 14 PARSEL İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	95.700.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIM YÖNTEMİ	136.000.000

**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 136.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

### 13.2. Kira Değeri analizi ve Kullanılan Veriler

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan incelemelerde gayrimenkullerin ortalama rayiç kira bedellerinin pazarlık payı da dikkate alınarak 60-150 USD/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Buna göre parsel üzerinde hayata geçirilmekte olan çok katlı mağaza projesinin tarafımızca takdir olunan toplam kira değeri aşağıda sunulmuştur. Emsal analizinden hareketle ortalama m<sup>2</sup> kira değeri 87 USD olarak belirlenmiştir.

Proje Toplam Kiralanabilir Alanı (m2)	m2 Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri
3.120	87 USD	271.440 USD

Değerleme tarihindeki USD kuru (1 USD = 2,913 TL) dikkate alınarak toplam kira bedeli yaklaşık 790.700,-TL olarak takdir edilmiştir.

AKİŞ GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde inşa edilmekte olan binanın tamamı için Beymen Mağazacılık A.Ş. ile 15 yıl süreli bir kira sözleşmesi imzalandığı öğrenilmiştir. Buna göre 1. Kira dönemi için asgari kira bedeli 3.600.000 Amerikan Doları + KDV, 2. Kira dönemi için asgari kira bedeli 3.800.000 Amerikan Doları + KDV, 3. Kira dönemi için asgari kira bedeli 4.000.000 Amerikan Doları + KDV, 4. Kira dönemi için asgari kira bedeli ise 4.200.000 Amerikan Doları + KDV olup takip eden dönemlerde %3 artış oranı belirlenmiştir.

Bu bilgilerden hareketle taşınmazın tamamlanmış halinin bugünkü rayiçlerle aylık kira değeri 300.000,-USD (~ 874.000,-TL) olarak alınmış ve hesaplamalarda bu bedel kullanılmıştır.

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

Taşınmazın üzerinde yer alan riskli yapı şerhi eski binaya ait olup halihazırda bu bina yıkıldığından bu not SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhleri ise 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. 15. 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 projenin ruhsat ve mimari proje bilgisinden 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 Gerekeşleri**

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmaza ait 29.06.2015 tarih ve 365-15 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

### **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 "Proje" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

SUADIYE ÇOK KATLI MAĞAZA PROJESİ

(USD)

2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	3.120
İnşaat m <sup>2</sup> maliyeti (USD)	700
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	6.638
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)	
Doluluk Oranı	100%

0	300.000	316.667	333.333	350.000	360.500	371.315	382.454	393.928	405.746
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	1,86	2,04	2,25	2,47

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

Yıllık Kira Gelinleri	0	3.600.000	3.800.000	4.000.000	4.200.000	4.455.780	4.589.453	4.727.137	4.868.951
İnşaat Maliyeti	4.646.600								
Serbest Nakit Akımı	-4.646.600	3.600.000	3.800.000	4.000.000	4.200.000	4.455.780	4.589.453	4.727.137	4.868.951
Uç Değer									69.556.444
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	-4.429.781	3.120.016	2.993.954	2.865.028	2.734.800	2.397.809	2.245.221	2.102.343	1.968.558
Uç Değerin Bugünkü Değeri									28.122.256

31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	46.680.972
31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	135.981.670

**SUADIYE ÇOK KATLI MAĞAZA PROJESİ - PROJEKSİYON DEĞERİ**

(USD)

2016      2017      2018      2019      2020      2021      2022      2023      2024      2025

Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	3.120
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)	
Doluluk Oranı	100%

	300.000	316.667	333.333	350.000	360.500	371.315	382.454	393.928	405.746	417.918
	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 iskonto Oranı	10,00%

Reel iskonto Oranı	10,00%	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	2,47

Etkin Vergi Oranı 0%

Yıllık Kira Gelirleri 3.600.000    3.800.000    4.000.000    4.200.000    4.326.000    4.455.780    4.589.453    4.727.137    4.868.951    5.015.020

Serbest Nakit Akımı 3.600.000    3.800.000    4.000.000    4.200.000    4.326.000    4.455.780    4.589.453    4.727.137    4.868.951    5.015.020

Uç Değer 71.643.138

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri 3.432.017    3.293.350    3.151.531    3.008.280    2.816.844    2.637.590    2.469.743    2.312.578    2.165.414    2.027.615

Uç Değerin Bugünkü Değeri 28.965.924

31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	56.280.884
31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	163.946.216

## 14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve 3206 ada, 14 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan **çok katlı mağaza projesinin** yerinde ve mimari projesi üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda lokasyonuna, planlanan mimari özelliklerine, inşai büyüklüklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre,

### 1. Arsa değeri için,

**136.000.000,-TL** (Yüzotuzaltımilyon Türk Lirası)

(136.000.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (\*) ≅ **42.727.000,-Euro**)

(136.000.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (\*) ≅ **46.687.000,-USD**)

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

**163.950.000,-TL** (Yüzaltmışüçmilyondokuzyüze bin Türk Lirası)

(163.950.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (\*) ≅ **51.508.000,-Euro**)

(163.950.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (\*) ≅ **56.282.000,-USD**)

### 3. Proje toplam aylık kira değeri için ise,

**874.000,-TL** (Sekizyüzyetmişdörtbin Türk Lirası)

(874.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (\*) ≅ **274.600,-Euro**)

(874.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (\*) ≅ **300.000,-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. **160.480.000,-TL**
2. **193.461.000,-TL**
3. **1.031.320,-TL**

**Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" 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
- İmar plan örneği
- Mimari proje
- TAKBİS çıktısı
- Yapı ruhsatı
- Tapu sureti
- AKİŞ GYO yazısı
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri



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

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