

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenler / İSTANBUL

(Tekstilkent – Tripleks Dükkan)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2014 / 3165

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.....	9
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	9
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	9
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	10
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	10
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	11
8.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	12
9.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
9.1.	GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
9.2.	AÇIKLAMALAR.....	14
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
11.	DEĞERLENDİRME.....	15
12.	FİYATLANDIRMA.....	15
12.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	15
12.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	18
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	19
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	19
13.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	19
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	19
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	19
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ 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 NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	20
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	20
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	20
14.	SONUÇ.....	21

1. RAPOR ÖZETİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Oruç Reis Mahallesi, Barbaros Cad.,
Tekstilkent Ticaret Merkezi,
A-3 Blok, Dükkan no: 31
Esenler / İSTANBUL

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** : Tripleks dükkan

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul ili, Esenler ilçesi, Atışalanı Mahallesi,
1082 ada, 14 parselde yer alan A3 Blok 31 bağımsız
bölüm nolu tripleks dükkan.
(Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : 1082 ada, 14 parsel "Toptan Ticaret + Depolama Alanı"
(E: 2,50) olarak belirlenen alanda kalmaktadır.
(Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen dükkanın
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)	
TEKSTİLKENT BÜNYESİNDEKİ A3 BLOKTA KONUMLU 31 NOLU TRİPLEKS DÜKKANIN DEĞERİ	310.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN

: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ**

: Oruç Reis Mahallesi, Barbaros Cad.,
Tekstilkent Ticaret Merkezi,
A-3 Blok, Dükkan no: 31
Esenler / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME

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

MÜŞTERİ NO

: 652

RAPOR NO

: **2014/3165**

DEĞERLEME TARİHİ

: 29 Aralık 2014

RAPOR TARİHİ

: 31 Aralık 2014

RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen dükkanın
pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

Engin AKDENİZ

Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

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

:

RAPOR TARİHİ	27.12.2013	22.08.2012
RAPOR NUMARASI	2013/4300	2012/1634
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uygar TOST (401681) Nadir ERTÜRK (400931)	Uygar TOST (401681) Nadir ERTÜRK (400931)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİCİ)	290.000	270.000



2014/3165



3. ŐIRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gόμεç 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



2014/3165

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 Tekstilkent - Dükkan
- Caddebostan - Arsa
- Erenköy - Arsa
- Suadiye - Arsa
- Bostancı - Arsa

5. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

6.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: İstanbul - Esenler
MAHALLESİ	: Atışalanı
PAFTA NO	: 246DT2D2A3A3B
ADA NO	: 1082
PARSEL NO	: 14
NİTELİĞİ	: 43 bloktan oluşan 4006 bağımsız bölümlü kargir iş merkezi (*)
ARSA ALANI	: 294.172,06 m ²
ARSA PAYI	: 43/100000 (**)
BLOK NO	: A3
KAT NO	: 1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 31
YEVMIYE NO	: 3815
CİLT NO	: 37
SAHİFE NO	: 3598
TAPU TARİHİ	: 21.03.2013

(*) Taşınmaz "Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş." adına kayıtlı iken "AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına ünvan değişikliği olmuştur.

(*) Kat mülkiyetine geçilmiş, 43/100000 arsa paylı, A3 Blok, 1. kat, 31 bağımsız bölüm nolu tripleks dükkan.

(**) Taşınmazın 43/100000 hissesine düşen arsa miktarı ~ **126,49 m²** dir.

6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 29.12.2014 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- H: (a) ile gösterilen 357,78 m²lik kısım üzerinde TEDAŞ lehine irtifak hakkı. tesisi vardır. (06.01.2006 tarih ve 216 yevmiye no ile)

6.3. Takyidat Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde yer alan irtifak hakkı, T. Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine ana gayrimenkul üzerindeki elektrik hatları ile ilgili olarak tesis edilmiş olup parseldeki tüm bağımsız bölümler üzerinde mevcuttur. Taşınmazın değerine etki etmeyip, GYO portföyüne alınmasına da engel teşkil etmemektedir.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu 1082 ada, 14 nolu parselin, 1/1000 ölçekli 23.09.1996 onay tarihli Atışalanı Üst Bölge İş Merkezleri Uygulama İmar Planı'nda "**Toptan Ticaret + Depolama Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının, **Yapı Nizamı = Blok, H_{maks} = Serbest, Emsal= 2.50** şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Taşınmazın dosyası Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde incelenmiştir. Dosyasında 17 Mart 1999 tarih ve 98//R-335 nolu Yapı Ruhsatı, 29 Aralık 2005 tarih ve 2558 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi, 28.10.1998 tarih ve 98/2205 nolu onaylı mimari proje (aynı tarih ve nolu proje Esenler Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde de incelenmiştir.) ve yazışma evrakları görülmüştür. Dosyasında yapılan araştırmalarda herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır. Taşınmaz kat mülkiyetli olup GYO portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

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

İmar dosyasında yapılan incelemede değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

7.4. Yapı Denetim Firması

Konu taşınmaz yer aldığı Tekstilkent Sitesi 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'dan önce inşa edilmiş olup bu kanun hükümlerine tabi değildir.

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

Taşınmaz Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş." adına kayıtlı iken 21.03.2013 tarihinde "AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına ünvan değişikliği olmuştur. Bu tarihten sonra kayıtlarda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

7.5.2. Belediye bilgileri

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

Taşınmazın imar durumunda 1996 yılından beri herhangi bir değişiklik olmamıştır.

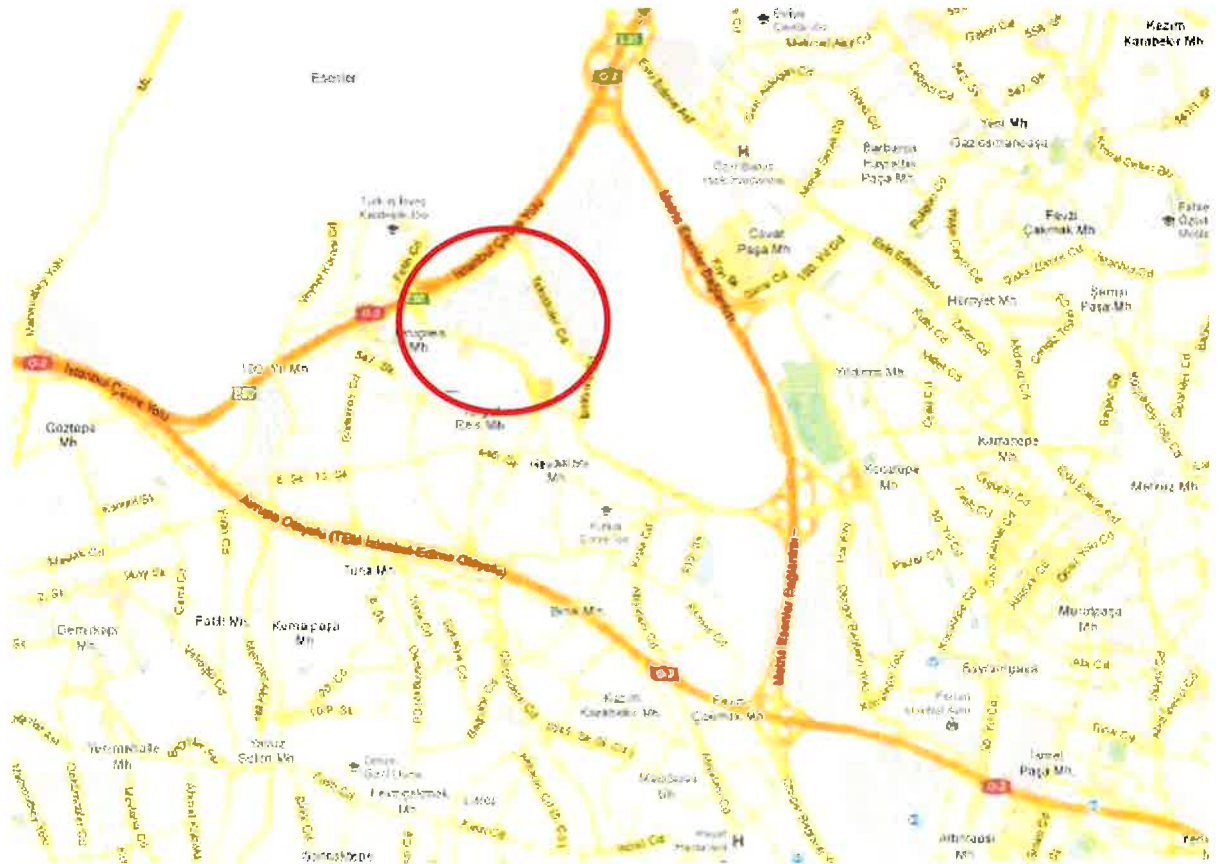
8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenler İlçesi, Oruç Reis Mahallesi, Tekstilkent Ticaret Merkezi bünyesindeki A-3 Blok'un 1.katında yer alan 31 nolu **tripleks dükkandır**.

Yakın çevresinde tekstil sektörüne ait blok nizamda inşa edilmiş, 2-3 katlı sanayi siteleri, iş merkezleri ve depolar bulunmaktadır. Barbaros Caddesi ve Bağcılar Yüzyıl mahallesi ile Matbaacılar Sitesi arasındaki mevcut yollar, Atışalanı bölgesine sağlanan bağlantıyı daha sağlıklı hale getirmiştir. Ayrıca Raylı Sistem ile Tekstilkent'e ulaşım çalışmaları halen İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Esenler İlçe Belediyesi'nce sürdürülmektedir. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ile kolaylıkla yapılabilmektedir.

Bitişiginde Giyimkent Sitesi yer alan taşınmaz, TEM Otoyolu'na 500 m., Giyimkent Sitesi'ne 800 m., ATATÜRK havalimanı'na 14 km., şehir merkezine ise 16 km. mesafede olup Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne bağlantılı TEM – OTOYOLU'nun üzerindedir.





8.2. Bölge Analizi

Esenler İlçesi :

Esenler, kuzeyde Bayrampaşa, güneyde Güngören, güneydoğuda Zeytinburnu, batıda ise Bağcılar ilçeleriyle komşudur. 18 mahalleden oluşmaktadır ve yüzölçümü toplam 5.227 hektardır.

Esenler, çevresindeki ilçelerden farklı olarak, sanayi merkezi olmaktan çok bir yerleşim merkezi özelliğindedir. Büyük İstanbul Otogarı Bayrampaşa ilçe sınırları içerisinde olmasına karşın Esenler ilçe merkezine çok yakın olması dolayısıyla halk arasında Esenler Otogarı olarak anılmaktadır.

Esenler'i Davutpaşa yoluna bağlayan Ayazma yolu üzerindeki su kontrol kuyuları, halen Belediye oto Garajı olarak kullanılan Üçyüzlü mevkii, Ayazma Çeşmesi, Su Terazisi ve garaj içinde yıkık vaziyette olan Kilise; ilçenin öne çıkan değerleridir. İstanbul surlarının yıkılmasından sonraki tarihsel gelişimde bu bölge toprakları askeri bakımdan önem kazanmıştır. İlçe tarihi eser bakımından zengin değildir ancak Bizans ve Osmanlı dönemine ait çeşme, su kemeri, su terazisi ve sebil yine de günümüze ulaşan tarihi yapılarıdır.

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 kullanırmak 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 ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Blok
KAT ADEDİ	: 5 (bodrum + zemin + 3 normal kat)
TOPLAM ALANI (*)	: ~ brüt 180 m ² (**)
DIŞ CEPHE	: Akrilik dış cephe boyası
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut (siteye ait)
HİDROFOR	: Mevcut (siteye ait)
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı merkezi sistem kalorifer
ASANSÖR	: Mevcut
JENERATÖR	: Yok
PARK YERİ	: Site bünyesinde açık ve kapalı otopark alanları mevcuttur.
SATIŞ KABİLİYETİ (*)	: "Satılabilirlik,, özelliğine sahiptir.

(*) Rapor konusu taşınmaz için.

(**) Esenler Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde ve Esenler Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan taşınmaza ait 28.10.1998 tarih ve 98/2205 nolu projesinden hesaplanmıştır.

9.2. AÇIKLAMALAR

- Tekstilcent Ticaret Merkezi; tekstil sektörüne ait çeşitli büyüklükte işyerlerinin yer aldığı 41 adet blok ile hizmet sektörüne ait işyerlerinin yer aldığı Çarşı ve İşhanı Blokları, 44 katlı ikiz plazalar, yapımına henüz başlanmamış olan 5 yıldızlı Otel bloğu ve kısmen tamamlanmış olan 6 adet Katlı Otopark bloğundan oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 927.000 m²'ye ulaşan komplekste plazalarla birlikte 4.265 adet işyeri bulunmaktadır.
- Site bünyesinde açık ve kapalı otopark alanları, site yönetim hizmetleri ve güvenlik hizmetleri mevcuttur.
- Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı A-3 Blok, bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 5 kat ve 54 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. A-3 Bloğuna giriş, zemin ve 1.normal kattan sağlanmaktadır.
- Halihazırda boş durumda olan taşınmazın iç avluya ve site içerisine olmak üzere iki yöne cephesi bulunmaktadır.
- **Yaklaşık brüt 180 m²** (Zemin kat 70 m², 1.kat 70 m², 2.kat 40 m²) kullanım alanına sahiptir.
- Ana gayrimenkulün dış cephe boyası+alüminyum doğrama, iç duvarları boyalı, zeminleri seramik kaplı, iç merdivenler ise mermer kaplamadır.
- Taşınmazın içerisine girilememiş olup iç mekan özellikleri vitrinden görülmüştür. Katlarda zeminler seramik, duvarlar ince sıva üzeri plastik boyalı, tavanlar plastik boyalıdır.
- Katlar arası irtibat, basamakları seramik kaplı betonarme iç merdivenle sağlanmaktadır.
- Vitriini ve pencere doğramaları alüminyumdan mamuldür.

10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Tripleks dükkanın konumu, ulaşım kabiliyeti, kullanım fonksiyonu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanım fonksiyonunun devam etmesinin en uygun kullanım yolu olduğu düşünülmektedir.

11. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tekstilkent Ticaret Merkezi bünyesinde yer alması,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- TEM Otoyolu'na yakınlığı,
- Çevresinin ticari potansiyeli,
- Otopark alanlarının mevcudiyeti.

Olumsuz etken:

- Sitenin henüz yeterli doluluk oranına ulaşmamış olması.

12. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

12.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzeri yapılardaki pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, kullanım fonksiyonu, inşai kalite ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; güncel fiyatlar için satış ofisiyle görüşülmüş, yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1 - Satılık :** (Emlakçı Tel: 0 534 549 08 19)

Taşınmazla aynı sitede A1 Bloкта konumlu üç katlı 180 m² kullanım alanlı içi yapılı köşe dükkan 225.000,-USD bedelle satılıktır. **(1.250,-USD/m²)**

- **Emsal 2 - Satılık :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 18 21)

Taşınmazla ile aynı sitede A Bloklarda konumlu üç katlı 180 m² kullanım alanlı içi yapılı dükkan 190.000,-USD bedelle acıł satılıktır. **(1.055,-USD/m²)**

- **Emsal 3 – Satılık :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 18 21)

Taşınmazla ile aynı sitede A Bloklarda konumlu üç katlı 180 m² kullanım alanlı içi yapılı dükkan 180.000,-USD bedelle acıł satılıktır. **(1.000,-USD/m²)**

- **Emsal 4 - Kiralık :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 46 46)

Taşınmazla ile aynı sitede A Bloklarda konumlu üç katlı 180 m² kullanım alanlı içi kısmen yapılı dükkan 1.800 TL bedelle kiralıktır. **(10,-TL/m²)**

- **Emsal 5 - Kiralık :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 40 10)

Taşınmazla ile aynı sitede A Bloklarda konumlu üç katlı 180 m² kullanım alanlı içi kısmen yapılı dükkan 1.800 TL bedelle kiralıktır. **(10,-TL/m²)**

- **Emsal 6 - Kiralık :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 40 10)

Taşınmazla ile aynı sitede A Bloklarda konumlu üç katlı 180 m² kullanım alanlı içi yapılı dükkan 2.000 TL bedelle kiralıktır. **(11,-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 (Satılık Emsallerden hareketle):

	Konu Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		1.250 USD	1.055 USD	1.000 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı	Sitede çok sayıda satılık benzer gayrimenkul mevcuttur	-30%	-30%	-30%
		875	790 TL	700 TL
Alan Düzeltmesi		180	180	180
		0%	0%	0%
Konum		-10%	0%	0%
Toplam Düzetme		-40%	-30%	-30%
Düzeltilmiş Değer	745 USD	788 USD	739 USD	700 USD

Emsal Analizi (Kiralık Emsallerden hareketle):

	Konu Mülkler	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 5
Birim Kira Fiyatı		10 TL	10 TL	11 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı	Sitede çok sayıda satılık benzer gayrimenkul mevcuttur	-20%	-20%	-20%
		8,00	8,00 TL	8,80 TL
Alan Düzeltmesi		180	180	180
		0%	0%	0%
Konum		0%	0%	0%
Toplam Düzetme		-20%	-20%	-20%
Düzeltilmiş Değer	8,25 TL	8,00 TL	8,00 TL	8,80 TL

Emsal analizinden hareketle konu taşınmazın konumu, inşai kalitesi ve büyüklüğü dikkate alınarak m² birim satış değeri için emsallerin ortalaması olan 745 USD karşılığı olarak rapor tarihindeki kur itibarıyla 1.730 TL kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazın aylık m² kira değeri için ise yine emsal analizinden hareketle 8,25 TL kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre taşınmazın arsa payı dahil pazar değeri:

$$180 \text{ m}^2 \times 1.730, -\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{310.000, -TL}$$

12.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m² satış değeri : 1.730 TL

Ortalama m² kira değeri : 8,25 TL

Satış Değeri / kira değeri : 1.730 / 8,25 = 210 Ay /12 Ay = 17,50 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 17,50 = % 5,70 olarak belirlemiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan aylık kira ve satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kullanım Alanı	Aylık Birim Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direk Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri (TL)
180	8,25	1.485	17.820	0,057	310.000

13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler aynıdır.

AKKOZA PROJESİNDEKİ 10 ADET DAİRE İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	310.000
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ	310.000

Taşınmazın Pazar değeri 310.000 TL olarak belirlenmiştir.

13.2. Kira Değeri analizi ve Kullanılan Veriler

Tekstilkent bünyesindeki rapor konusu taşınmazla aynı tipteki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan incelemelerde ortalama rayiç kira bedellerinin 10-11 TL/m² seviyesinde olduğu tespit edilmiş olup pazarlık payı da dikkate alınarak aylık m² kira değeri için 8,25 TL kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre rapor konusu taşınmazın aylık kira değeri;

$180 \text{ m}^2 \times 8,25 \text{ TL/m}^2 \cong 1.485,-\text{TL}$ olarak belirlenmiştir.

13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

13.5. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Değerlemeye konu taşınmaz Tekstil Kent bünyesindeki A3 blokta konumlu 31 nolu tripleks dükkandır. Taşınmazın bağımsız bölüm bazındaki değeri fiyatlandırma bölümünde verilmiş olup müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

13.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin neden verilmediklerinin gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi yoktur.

13.8. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Taşınmaz tamamlanmış ve kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Kat mülkiyetine geçilmiş olup taşınmaz GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilir.

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tripleks dükkanın** yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

A. Arsa payı dahil değeri için,

310.000,-TL (Üçyüzonbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(310.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) ≅ **110.000,-Euro**)

(310.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) ≅ **133.000,-USD**)

B. Aylık kira değerli için ise,

1.485,-TL (Bindörtüyüksekseksenbeş Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.485,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) ≅ **525,-Euro**)

(1.485,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) ≅ **639,-USD**)

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

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%18) değeri 365.800,-TL; KDV dahil (%18) kira değeri ise 1.752,30 TL dir.

Taşınmazın sigortaya esas değeri 100.000,-TL olarak belirlenmiştir.

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

İşbu rapor, **AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** talebi üzerine ve üç (3) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2014

(Değerleme tarihi: 29 Aralık 2014)

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

Eki:

- Konum krokileri / Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar (3 sayfa)
- Tapu sureti
- TAKBİS çıktısı
- Vaziyet Planı
- Kat Planları
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Kivanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



LOTUS

2014/3165



Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



AKİŞ GYO