

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bozüyük / BİLECİK

(Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2015 / 2461

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	8
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 İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	9
8.	PARSELİN 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.	AÇIKLAMALAR.....	13
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
11.	DEĞERLENDİRME.....	13
12.	FİYATLANDIRMA	14
12.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	14
12.1.1.	PİYASA BİLGİLERİ.....	14
12.1.2.	EMSAL ANALİZİ.....	14
12.1.3.	ULAŞILAN SONUÇ.....	15
12.2.	ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ VE ULAŞILAN SONUÇ	15
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	16
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	16
13.2.	KIRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	16
13.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	16
13.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	16
13.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	16
13.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	16
13.7.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	16
13.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	16
13.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	16
14.	SONUÇ	17

1. RAPOR ÖZETİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Yeni Mahalle, Ay Sokak,
414 ada, 148 nolu parsel
Bozüyük / BİLECİK

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

DEĞERLEME TARİHİ : 28 Aralık 2015

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2015

**REVİZE RAPOR TARİHİ
VE GEREKÇESİ** : 05 Eylül 2016
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25.08.2016 tarih ve 12233903-325.07-E.9226 nolu yazısına istinaden revizyon yapılmış olup değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 1 adet parsel

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : Bilecik ili, Bozüyük ilçesi, Yeni Mahalle,
414 ada, 148 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : "Konut Alanı" (Bitişik Nizam, H_{max}:12,50 m., 4 kat)
(Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARIÇ)	
BOZÜYÜK İLÇESİ YENİ MAHALLEDE YER ALAN 414 ADA, 148 PARSEL NOLU ARSANIN DEĞERİ	165.000,-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

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Yeni Mahalle, Ay Sokak, 414 ada, 148 nolu parsel <u>Bozüyük / BİLECİK</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 07 Aralık 2015 tarih ve 652 - 2015/045 no ile
MÜŞTERİ NO	: 652
RAPOR NO	: 2015/2461
DEĞERLEME TARİHİ	: 28 Aralık 2015
RAPOR TARİHİ	: 31 Aralık 2015
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 3 adet parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: M. Kıvanç KILVAN Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114 Uygar TOST Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	:

RAPOR TARİHİ	31.12.2014	27.12.2013	22.08.2012
RAPOR NUMARASI	2014/3163	2013/3919	2012/1632
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)	Uygar TOST (401681) Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARIÇ)	110.000	75.000	70.000

3. ŞİRKET 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**



2015/2461



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
- Bozüyük - 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

SAHİBİ	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Bilecik – Bozüyük
MAHALLESİ	: Yeni Mahalle
MEVKİİ	: Kızıltepe
PAFTA NO	: 30KIC
ADA NO	: 414
PARSEL NO	: 148
NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 486 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 1173
CİLT NO	: 41
SAYFA NO	: 3997
TAPU TARİHİ	: 22.03.2013

6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 29.12.2015 tarihinde alınan tapu kayıt belgelerine göre rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın GYO portföyünde arsa başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir kısıtlama yoktur.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

Bozüyük Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu 414 ada, 148 nolu parselin 1/1000 ölçekli, 21.08.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bozüyük Revizyon İmar Planı'nda "**Konut Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının,

Yapı Nizamı = Bitişik

H_{maks} = 12,50 m. (4 kat)

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

7.2. İmar dosyası incelemesi

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

7.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Taşınmaz boş arsa niteliğindedir.

7.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

7.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Taşınmaz AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. adına kayıtlı iken 22.03.2013 tarihi itibariyle AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.

7.5.2. Belediye Bilgileri

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

Bozüyük Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapora konu 414 ada, 148 nolu parselin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmadığı öğrenilmiştir. Parselin imar durumunda, eski 02.04.2012 tarihli uygulama imar planına göre herhangi bir farklılık yoktur

8. PARSELİN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni Mahalle, Meteoroloji Caddesi ile Ay Sokak'ın kesiştiği köşede konumlu **414 ada, 148 nolu parseldir.**

Eczacıbaşı Vitra, Eczacıbaşı Karo, Demirdöküm, Mass Kablo ve ABS Alçı başta olmak üzere orta ve büyük ölçekli sanayi tesislerinin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olan taşınmazın yakın çevresinde orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan 2-4 katlı binalar bulunmaktadır.

İsmet İnönü Caddesi'nden girilen ve Ay Sokak ile bu sokağı dik kesen Meteoroloji Caddesi'nin kesiştiği köşede yer alan parcel, İsmet İnönü Caddesi'ne (Bursa-Eskişehir Karayolu) 50 m., Bozüyük İlçe Emniyet Müdürlüğü'ne 150 m., Bozüyük Belediyesi'ne ise yaklaşık 500 m. mesafededir.



Uydu görüntüsü

8.2. Bölge Analizi

Bozüyük İlçesi :

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bilecik İlinin merkez dahil sekiz ilçesinin yüzölçümü bakımından en büyüğü olan Bozüyük, bilinen en eski yerleşim birimlerinden biridir. Tarih boyunca kervan yolları bu ilçeden geçmiş olup halen de Marmara'dan Anadolu'nun iç ve güney kesimlerine geçişte yoğun olarak kullanılan Bursa – Eskişehir Yolu üzerinde kuruludur.

İlçe, dağlık ve engebeli bir arazi yapısına sahip olup su ve orman bakımından zengindir. Gümüşdere, Pazaryeri istikametinden gelip Akpınar, İnönü, Çukurhisar istikametinde devam eden fay aynaları üzerinde bulunduğundan 2. derece deprem kuşağındadır.

Her ne kadar Marmara bölgesinde kalmakta ise de Marmara, Batı Karadeniz, İç Anadolu ve Ege Bölgelerinin kesiştiği noktada bulunduğundan bu dört bölgenin de etkilerinin görüldüğü bir iklime sahiptir.

İlçenin ekonomisi ağırlıklı olarak tarım ve ormancılığa dayalıdır. 90 yılların başlarında özellikle Bursa – Eskişehir Yolu'na cepheli alanlar üzerine kurulan orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri ile birlikte sanayi açısından da büyük bir gelişme göstermiş olup başta Eczacıbaşı, Demirdöküm, Eti, ABS Alçı, Toprak Kağıt ve Mass Kablo olmak üzere birçok büyük firmanın üretim, montaj ve depo amaçlı kullandığı tesisleri bünyesinde barındırmaktadır.

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, 2013 ve 2014 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

9. AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu 414 ada, 148 nolu parsel, 486 m² yüzölçümlüdür.
- Geometrik yapısı yamuk biçimindedir.
- Az eğimli ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Meteoroloji Caddesi kotundan yaklaşık 1 m. aşağıdadır.
- Halihazırda iki yönden komşu olduğu parsellerdeki binalar ile sınırlı olan parselin Ay Sokak ve Meteoroloji Caddesi ile sınırlarını belirleyen herhangi bir eleman (tel, çit vs.) bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir unsur yoktur.
- Bölgede ayapı tamamlanmıştır.
- Taşınmaz **satılabilirlik** özelliğine sahiptir.

10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran 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 değerlendirme 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)

Parselin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında "konut" amaçlı kullanılmasının en uygun yol olacağı düşünülmektedir.

11. DEĞERLENDİRME

Parselin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Bursa-Eskişehir Karayolu'na yakın olması,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Meteoroloji Caddesi'ne cepheli olması,
- Mevcut imar durumu,
- Köşe parsel konumunda olması,
- Tamamlanmış altyapı.

12. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- Altbölümler Geliştirme Tekniği

12.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

12.1.1. Piyasa Bilgileri

Bulunan emsal bilgileri aşağıdadır.

- 4 Eylül Mahallesi'nde konut imarlı (hmax:15,50 m.) 458 m² arsa 285.000,-TL (~622,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Mal sahibi: 539 231 19 79)
- 4 Eylül Mahallesi'nde konut imarlı (hmax:18,50 m.) 393 m² köşe konumlu arsa 325.000,-TL (~827,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Mal sahibi Tel: 541 642 04 36)
- Aynı bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerde konut imarlı ve ana yola yakın parsellerin 300-400 TL aralığında satıldığı ve ancak son dönemde talep edilen fiyatların çok yükseldiği öğrenilmiştir.
- Aynı bölgede ancak daha iyi konumda yer alan, yeni binanın 1. Normal katındaki 100 m² kullanım alanlı 2+1 daire 110.000,-TL (~1.100,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak ofisi: 532 440 00 11)
- Aynı bölgede ancak daha iyi konumda yer alan, yeni binanın 3. Normal katındaki 130 m² kullanım alanlı 3+1 daire 145.000,-TL (~1.115,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak ofisi: 538 439 33 33)
- Aynı bölgede ancak daha iyi konumda yer alan, inşa halindeki binanın (6. Ayda teslim edileceği öğrenilmiştir) 4. Normal katındaki 135 m² kullanım alanlı 3+1 daire 150.000,-TL (~1.111,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak ofisi: 228 315 16 15)

12.1.2. Emsal Analizi

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen arsa emsallerinin tamamının imar durumu ve konumları rapor konusu taşınmazdan daha iyidir.
- Emsallerin ortalama birim değeri yaklaşık 725 TL/m²'dir.

- Pazarlık payı % 20, imar durumu düzeltmesi % 26,5, konum düzeltmesi % 20 olarak kabul edilmiş olup taşınmazın birim değeri $725 \text{ TL/m}^2 \times 0,20 \times 0,735 \times 0,80 \cong 340 \text{ TL}$ olarak belirlenmiştir.
- Bölgede yer alan yeni binalardaki dairelerin ortalama birim değerleri 1.100 TL mertebesinde olup pazarlık payı da dikkate alınarak alt bölümler geliştirme tekniğinde kullanılan birim satış değeri 1.000 TL/m^2 olarak belirlenmiştir.

12.1.3. Ulaşılan Sonuç

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin satış değeri aşağıda sunulmuştur.

$$486 \text{ m}^2 \times 340,-\text{TL/m}^2 \cong \mathbf{165.000,-\text{TL}}$$

12.2. Altbölümler Geliştirme Tekniği ve Ulaşılan Sonuç

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar.

Rapor konusu arsa üzerinde imar durumu itibarıyla bir konut binası inşa edilebilir olup yapılabilecek bu bina ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

Toplam İnşaat Alanı : 2.430 m^2 (1 adet bodrum kat dahil)

Satışa Esas Toplam İnşaat Alanı : 1.944 m^2 (Emsale dahil alan)

Birim İnşaat Maliyeti : 700 TL/m^2 (2015 yılı III B sınıfı yapı maliyeti)

m^2 Satış Değeri : 1.000 TL/m^2

Satış Karı : % 30

Buna göre rapor konusu arsanın değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

$$\text{Arsa Değeri} = (A - B) \times (1 - \text{satış kârı})$$

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu arsanın değeri;

$$A = 1.944 \text{ m}^2 \times 1.000,-\text{TL/m}^2 \cong 1.945.000,-\text{TL},$$

$$B = 2.430 \text{ m}^2 \times 700,-\text{TL/m}^2 \cong 1.700.000,-\text{TL} \text{ olmak üzere}$$

$$\text{Arsa değeri} = (1.945.000,-\text{TL} - 1.700.000,-\text{TL}) \times (1 - 0,30) \cong \mathbf{170.000,-\text{TL}} \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

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

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri her dönemde kende içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 165.000,-TL olarak belirlenmiştir.

13.2. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Taşınmaz boş arsa durumunda olup kira değeri analizi yapılmamıştır.

13.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir hukuki soru bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

13.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısmı 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

Rapor konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince GYO portföyünde arsa olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

14. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **değeri için,**

165.000,-TL (Yüzaltmışbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(165.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **52.000,-Euro**)

(165.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **57.000,-USD**)

(*) 30 Aralık 2015 tarihli TCMB döviz satış kurları ; 1,-Euro = 3,183 TL; 1,- USD = 2,913 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Parselin KDV dahil değeri 194.700,-TL'dir.

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

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

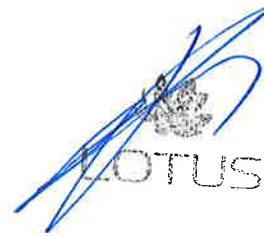
Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2015

(Değerleme tarihi: 28 Aralık 2015)

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

Eki:

- Fotoğraflar
- İmar plan örneği
- Tapu sureti
- TAKBİS belgesi
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri


LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ölmeç Sok. No: 37
Akyıldırım İş Merkezi Kat: 3/B
34716 Acıbadem, Kadıköy/İstanbul
Kodlu Yayıncılık No: 518479
T.C. Sic. No: 64257/400330

Kivanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Uygur TOST
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)





LOTUS

2015/2461

