

## DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : 4 Eylül Mahallesi, İsmet İnönü Caddesi  
(Bursa - Eskişehir Karayolu)  
237 ada, 29 nolu parsel (<sup>1</sup>)  
**Bozüyük / BİLECİK**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 01 Temmuz 2013 tarih ve 652 – 2013/012 no ile

**MÜŞTERİ NO** : 652

**RAPOR NO** : **2013/2300**

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 04 Temmuz 2013

**RAPOR TARİHİ** : 05 Temmuz 2013

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **parselin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

<sup>1</sup> Konu parselin yer aldığı tesis için tarafımızca hazırlanan 22.08.2012 tarih 2012/1631 nolu değerlendirme raporunda tesis için 9.300.000,-TL, konu parsel için ise 222.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

# İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	3
2.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	4
3.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	5
4.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI .....	6
4.1.	TAPU KAYITLARI .....	6
4.2.	TAPU TAKYİDATI .....	6
5.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....	7
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	7
5.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	7
	Bozüyük İlçesi:.....	7
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	8
6.	PARSELİN ÖZELLİKLERİ.....	10
6.1.	AÇIKLAMALAR .....	10
6.2.	İMAR DURUMU .....	10
7.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	11
8.	DEĞERLENDİRME .....	11
9.	FİYATLANDIRMA.....	12
10.	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	12
11.	SONUÇ .....	13



## 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	: İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	: (0216) 545 48 66 - 67  (0216) 545 95 29  (0216) 545 88 91  (0216) 545 28 37
<b>FAKS</b>	: (0216) 339 02 81
<b>İRTİBAT BÜROLARI</b>	: Antalya İrtibat Bürosu Telefon : (0242) 229 34 40 Faks : (0242) 229 34 40
<b>E-POSTA</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 (TESCİL) TARİHİ</b>	: 10 Ocak 2005
<b>SPK KURUL KAYDINA ALINIŐ</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>TARİH ve KARAR NO</b>	
<b>BDDK KURUL KAYDINA ALINIŐ</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>TARİH ve KARAR NO</b>	
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	: 75.000,-YTL
<b>ŐİMDİKİ SERMAYESİ</b>	: <b>300.000,-TL</b>

## 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Miralay Şefik Bey Sokak, No:11, Kat:4-5-6 34437 Gümüşsuyu / İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: (212) 393 01 00
<b>FAKS NO</b>	: (212) 393 01 07
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 22.11.2005
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 200.000.000,00 TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 128.200.841,36 TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25,83
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: 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

<b>GAYRİMENKULLER</b>	:
	➤ Akbatı Projesi
	➤ Akbatı Beyaz Kule Projesi
	➤ Yalova Çiftlikköy Tesis
	➤ Tekirdağ Çerkezköy Tesis
	➤ Bozüyük Bilecik Tesis
	➤ Bozüyük Bilecik Parsel
	➤ İstanbul Tekstil Kent Dükkan

### 3. 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.

## 4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 4.1. Tapu kayıtları <sup>2</sup>

<b>SAHİBİ</b>	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: Bilecik – Bozüyük
<b>MAHALLESİ</b>	: Yeni
<b>MEVKİİ</b>	: Yaftı
<b>PAFTA NO</b>	: 31L4
<b>ADA NO</b>	: 237
<b>PARSEL NO</b>	: 12
<b>NİTELİĞİ</b>	: Benzin satış istasyonu ve binası <sup>3</sup>
<b>ARSA ALANI</b>	: 4.178 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	: Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	: 1173
<b>CİLT NO</b>	: 44
<b>SAHİFE NO</b>	: 4311
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 22.03.2013

### 4.2. Tapu Takyidatı

Bilecik İli, Bozüyük İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 04.07.2013 tarihinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır

<sup>2</sup> Taşınmaz AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. adına kayıtlı iken AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına unvan değişikliği olmuştur.

<sup>3</sup> Halihazırda parsel üzerinde bina yoktur.

## 5. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, 4 Eylül Mahallesi, İsmet İnönü Caddesi (Bursa – Eskişehir Karayolu) üzerinde yer alan ve 237 ada, 33 nolu parsel üzerine kurulu olan ve halen **Ersur Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.** tarafından kullanılan tesis içerisinde konumlu **237 ada, 29 nolu parseldir.**

Eczacıbaşı Vitra, Eczacıbaşı Karo, Demirdöküm, Mass Kablo, Eti Gıda, Demirer Kablo, ve ABS Alçı başta olmak üzere orta ve büyük ölçekli sanayi tesislerinin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olan taşınmazın yakın çevresinde, Bursa – Eskişehir Karayolu’na cepheli konumda akaryakıt satış istasyonları ve sanayi tesisleri; iç kesimlerde ise sanayi tesisleri ve boş parseller bulunmaktadır.

Bursa – Eskişehir Karayolu’na cepheli konumundaki taşınmaz, Bursa – Eskişehir Karayolu’na cepheli olması, ilçe merkezine yakınlığı, bölgenin ticari ve sınai potansiyeli ve reklam kabiliyeti gibi üstün özelliklere sahiptir.

Taşınmaz, Kütahya Yol ayrımına 800 m., Bozüyük İlçesi merkezine 4 km., Eskişehir’e ise yaklaşık 42 km. mesafededir.

### 5.2. 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'lı 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 olan ilçe, 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.

### **5.3. 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 ve 2012 yıllarında da devam etmiştir. Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

## 6. PARSELİN ÖZELLİKLERİ

### 6.1. Açıklamalar

- Değerlemeye konu taşınmazın bünyesinde yer aldığı Erzur Tekstil tesisi, 237 ada, 21, 22, 25, 29, 30 ve 33 nolu parsellerin üzerinde ve toplam 67.990 m<sup>2</sup>'lik alan üzerine kuruludur. Parseller birbirine bitişik olup tek bir parsel görünümündedir. Tesis 33 nolu parsel üzerinde yer almakla birlikte diğer parseller kısmen peyzajlı alan, kısmen açık stok alanı gibi tesisi tamamlayıcı fonksiyonlarla kullanılmaktadır.
- Konu 237 ada, 29 nolu parsel 4.178 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Geometrik yapısı dikdörtgen biçimindedir.
- Engebesiz ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Üzeri saha betonu kaplıdır.
- Halihazırda parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir unsur yoktur. (Önceleri üzerinde benzin istasyonu bulunduğu öğrenilmiştir.)
- Bursa-Eskişehir Karayolu'na cephelidir.
- "**Satılabilirlik**" özelliğine sahiptir. Ancak mevcut imar durumu itibariyle yapılaşma için tevhit şartı bulunması sebebiyle "**alıcı kitlesi sınırlıdır**".

### 6.2. İmar Durumu <sup>4</sup>

Bozüyük Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu parselin 02.04.2012 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bozüyük Revizyon İmar Planı'nda "**Sanayi Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının,

**Emsal = 0,70**

**H<sub>max</sub> = Serbest (sosyal ve idari tesislerde 9,50 m.)**

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

İmar Müdürlüğü yetkilisi, parsel için 25.03.2013 tarihli Bozüyük Belediyesi Meclis kararı ile Bursa-Eskişehir Karayolundan (İsmet İnönü Caddesi) 25 m. çekme mesafesi şartı getirildiği, bu nedenle parselin tek başına yapılaşma imkanının bulunmadığını ve tevhit şartı olduğunu ifade etmiştir. (Bkz. Ekler/Meclis Kararı örneği)

<sup>4</sup> Son 3 yıl içerisinde taşınmazın lejanında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Yalnızca Bursa-Eskişehir Karayolu'ndan 25 m. çekme mesafesi şartı getirildiği öğrenilmiştir.

Bozüyük İmar Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğünde yapılan temas ve incelemelerde, konu 237 ada, 29 nolu parselin **1.319,02 m<sup>2</sup>**'sinin yola, **393,14 m<sup>2</sup>**'sinin ise park alanına terk edileceği öğrenilmiştir. Belediye yetkilisi halihazırda bu terklerle ilgili bir çalışma olmadığını, yeni yapılaşma durumunda bu terklerin belediye tarafından yapılacağını ifade etmiştir. Terklerle ilgili belediyeden alınan yazı ile AKİŞ GYO'nun talep halinde terkin yapılacağına dair beyan yazısı ekte sunulmuştur.

Değerlemede terk miktarları konu parselin yüzölçümünden düşülerek kıymet takdir edilmiştir.

## 7. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Parsel konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında tevhit edilmesi durumunda "sanayi" amaçlı kullanılmasının en uygun kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

## 8. DEĞERLENDİRME

Parselin değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Bursa-Eskişehir Karayolu'na cepheli olması,
- Yüzölçümü büyüklüğü,
- Bölgenin sınai potansiyeli,
- Tamamlanmış altyapı.

### Olumsuz etkenler:

- Tévhit şartı olması (tek başına yapılaşma imkanı bulunmaması),
- Yola ve park alanına terklerinin bulunması.

## 9. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

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.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında, m<sup>2</sup> birim değerlerinin Bursa – Eskişehir Karayolu'na cepheli ya da yoldan görünebilir konumdaki sanayi imarlı parsellerde 70 ilâ 120,-TL; iç kesimlerde ise 30 ilâ 60,-TL aralığında olduğu ve bu m<sup>2</sup> birim değerlerinin büyüklük ve geometrik şekil ve imar durumuna göre değişiklik arz ettiği görülmüştür.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### **Emsal 1: Tel: 228 314 63 13**

Taşınmazın karşı sırasında, Bozüyük Eskişehir yoluna cepheli "Sanayi Alanı/KAKS:0,70" imarlı net 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 1 ay önce 1.200.000,-TL (120,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satıldığı öğrenilmiştir.

### **Emsal 2: Tel: 228 314 63 13**

Aynı bölgede, net 14.300 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Sanayi Alanı/KAKS:0,70" imarlı arsa 1.400.000,-TL (98,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır. (Ana yola cephesi yok/Pazarlık payı mevcut.)

### **Emsal 3: Tel: 532 216 87 41**

Aynı bölgede, cadde üzerinde "Ticaret Alanı" lejantına sahip 9.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 1.850.000,-TL (~200,-TL/m<sup>2</sup>) bedelle satılıktır.

Yukarıda özetlenen araştırmalardan ve ofisimizdeki mevcut verilerden hareketle konu parselin konumu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu, yola ve park alanına terklerinin olması ve yapılaşma için tevhit şartı bulunması dikkate alınarak **m<sup>2</sup> birim** değeri için 90,-TL kıymet takdir edilmiş ve parselin değeri,

$$2.465,84 \text{ m}^2 (*) \times 90 \text{ TL/m}^2 \cong (221.925,6) \text{ **222.000,-TL** olarak belirlenmiştir.}$$

(\*) Parselin yol ve park alanı terkleri düşüldükten sonra kalan yüzölçümüdür.

## 10. UZMAN GÖRÜŞÜ

Taşınmazın değer tespitinde, bilinen diğer değerlendirme yöntemleri somut kriterlere dayandırılmamaktadır. Bu sebeple değer tespitinde sadece 'Emsal Karşılaştırma Yöntemi'ni kullanmak mümkün olmuştur.

**Rapor konusu taşınmazın, mevcut imar durumu itibariyle (çekme mesafelerinden sonra yapılaşacak alan kalmaması) tek başına yapılaşma imkanı bulunmaması (tevhit şartı olması) nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince arsa olarak GYO portföyünde yer alması sakıncalıdır.**

## 11. SONUÇ

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

**222.000,-TL** (İkiyüzyirmikibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(222.000,-TL ÷ 2,536 TL/Euro (\*)  $\cong$  **87.500,-Euro**)

(222.000,-TL ÷ 1,951 TL/USD (\*)  $\cong$  **114.000,-USD**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,536 TL ; 1,-USD = 1,951 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir..

Taşınmazın KDV dahil değeri 261.960,-TL'dir.

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

Bilgilerinize sunulur. 05 Temmuz 2013

(Ekspertiz tarihi: 04 Temmuz 2013)

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

### Eki:

- Konum krokisi / Uydu Fotoğrafları
- Deprem haritası
- İmar durum belgesi
- İmar plan örneği
- AKİŞ GYO beyan yazısı
- Vaziyet planı
- Meclis karar örneği
- Tapu sureti
- Fotoğraflar (4 adet)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

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



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





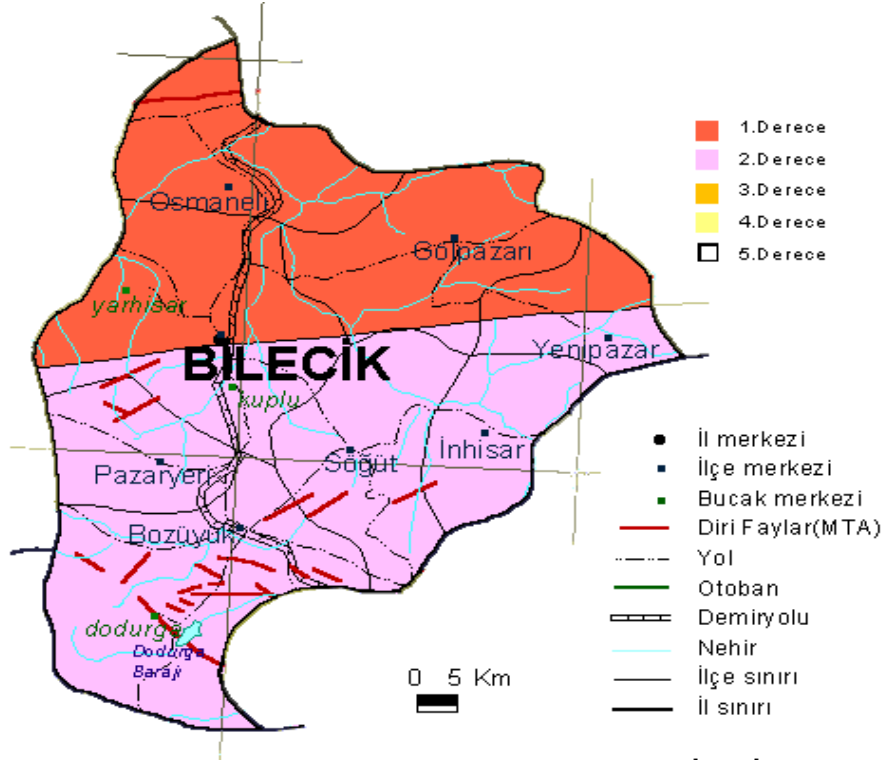
**Konum krokisi**



**Uydu fotoğrafi**



Uydu fotoğrafi



Deprem haritası



T.C.  
BOZÜYÜK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı: M.11.3.BOZ.0.13/ 754/1994 - 3958  
Konu: İmar Durumu.

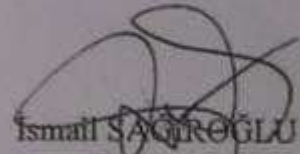
12/10/2012

Sayın: Ak-al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil  
San. A.Ş. adına Ahmet Gürcan GÜR

İlgi: 11.10.2012 tarih ve 6060 - 1905 sayılı dilekçeniz.

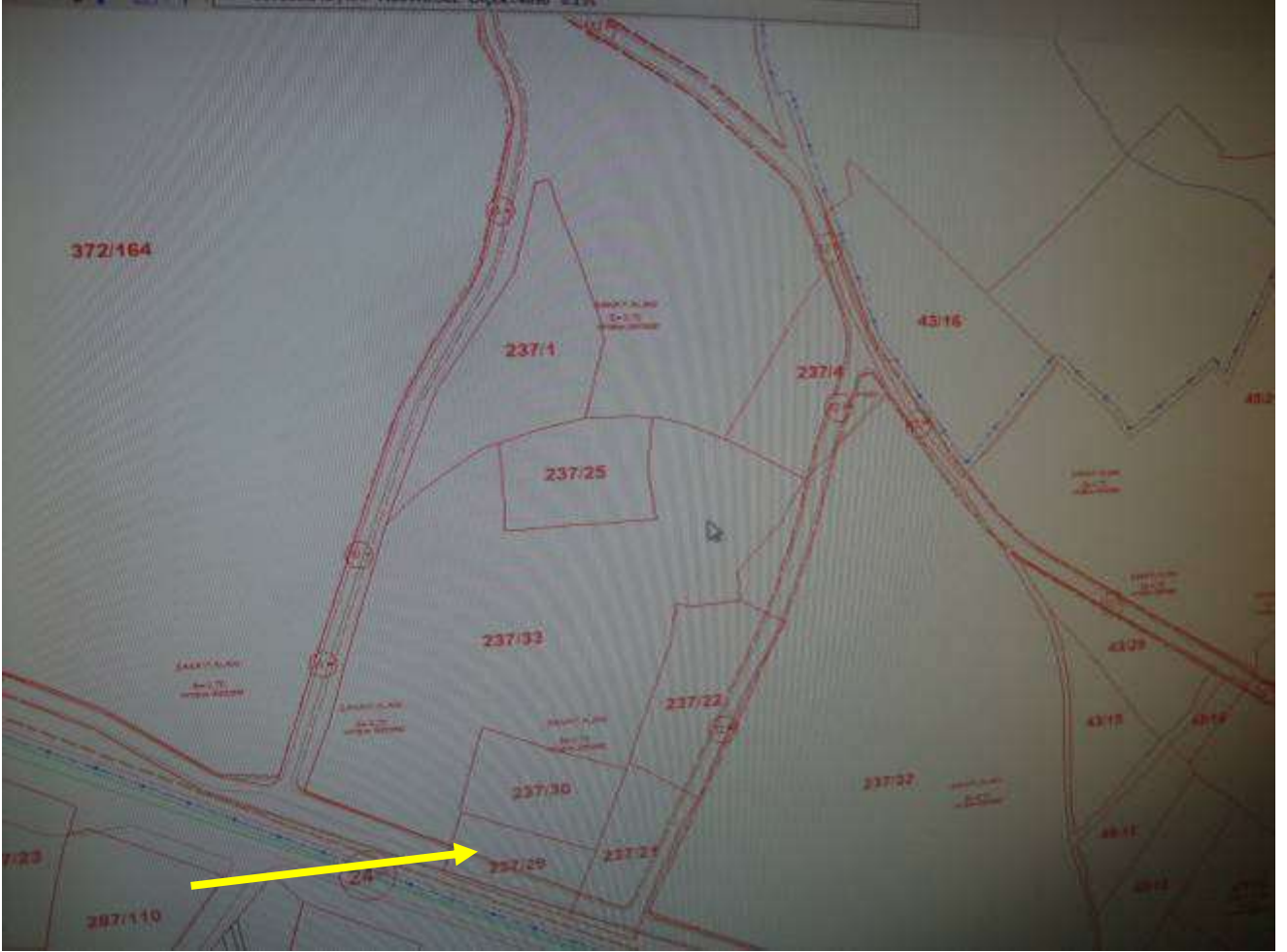
İlgi dilekçenizde belirtilen; Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni Mahalle, Yaftı Mevkii, 30L4 pafta 237 ada 21, 22 ve 29 parsellerde kayıtlı taşınmazlar E: 0.70 , Hmax: Serbest Sanayi alanında kalmaktadır. 237 ada 21 parsel sayılı taşınmazın 1409.12 m<sup>2</sup> imar yoluna ve 334.50 m<sup>2</sup> park alanına terki, 237 ada 22 parsel sayılı taşınmazın 1284.39 m<sup>2</sup> imar yoluna terki, 237 ada 29 parsel sayılı taşınmazın 1319.02 m<sup>2</sup> imar yoluna ve 393.14 m<sup>2</sup> park alanına terki bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

  
İsmail ŞAĞIROĞLU  
Başkan a.  
Bld.Bşk.Yrd.







İmar plan örneği



TARİH: 06/11/2012

**T.C. BAŞBAKANLIK  
SERMAYE PİYASASI KURULU  
KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA  
ANKARA**

Şirketimiz ile Ak-AI Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.'nin birleşme işleminin onaylanmasının ardından portföyümüzde yer alacak olan Bozüyük-Bilecik, 237 ada, 21, 22, 25, 29, 30 ve 33 nolu parseller ile ilgili olarak; 21, 22 ve 29 nolu parseller üzerinde sırasıyla 1743,62 m2, 1284,39 m2 ve 1712,16 m2 miktarında terk alanları bulunmaktadır. Bu alanların terki için **Bozüyük Belediye Başkanlığı** tarafından talep geldiği anda herhangi bir şart olmadan ivedi şekilde ilgili alanların terk edileceğini beyan ederiz.

Saygılarımızla,

**Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

  
**AKIŞ**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  


**Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Miralay Şefik Bey Sokak No: 11 Kat: 4-5-6 34437 Gümüşsuyu - İstanbul / TÜRKİYE T: +90(212) 393 01 00 - F: +90(212) 393 01 07 - www.akisgmy.com



2013/2300



Tesisin vaziyet planı

## BOZÜYÜK BELEDİYESİ MECLİS KARARI

TARİH: 04.02.2013  
SAYI: 31

Toplantıya katılanlar: Başkan Faah BAJKI, Üyeler İsmail YAVAŞ, Ayhan ALTINEL, YILMAZ, Ayhan ERSOY, Hüseyin KÖSEMEN, Melahat Doğan TUNÇ, Oğuz SEBTELER, Özlem DEMİRLİ KARABİYYİK, Genççağ SERAŞLAN, Naçı CAN, Emel AKAN YILDIRIM, Ahmet BAYRAK, Murat ŞEKER, Hasan NIZAM, Metin TORUN, Cengiz ÖZKAN, Nülgün TERZİ, İbrahim ERŞİN, Ali Merdan ERDOĞAN, Sabri NARINÇ, Osman ÇETİN, Hayri TUTAR.

Toplantıya katılmayanlar: Tamer TAŞKIN, Hasan YAZICI, H.Hüseyin KUÇAK.

İmar Komisyonuna sevk edilen Plan Hükümlerinin görüşülmesi.

**KARAR:** Başkan tarafından açıklandığı üzere; Şubat ayı meclisinde, Plan Hükümlerinin Ticaret Bölgeleri Başlıklı bölümünde "Emniyet Müdürlüğünden uygun görüş alınır ise ada bazında düğün salonu da yapılabilir. otopark ihtiyacı parselinde karşılanmak zorundadır." ve Sanayi Alanları Başlıklı bölümünde "sanayi alanlarında, üretim tesislerinin yanı sıra ihtiyaç olması halinde, emsal dâhilinde, işletmenin gereği olan hammadde ve mamul maddeleri için depolama ve idari tesisleri ile ulaşım, transfer, servis alanı ve tesisleri yer alabilir. su basman kotu, sanayi mamulü üretiminin teknik şartlarına, durumuna göre belirlenir. Yatırımcı gerekli ve uygun kuşaklama drenaj kanalları yapmakla yükümlü ve sorumludur. Plan paftalarında aksine bir hüküm yok ise  $e=0.70$ ,  $h_{max}$ : serbesttir. bu alanlarda işçi sağlığı ve çevre standartlarını ilgilendiren konularda ilgili kamu kuruluşlarından gereken müsaadeleri almak kaydı ile her türlü sanayi kuruluşu yer alabilir. Sanayi adaları içinde yer alacak parsellerde yoldan ve komşu parsel sınırından çekme mesafesi minimum 10 metredir. Sanayi atıkları için arıtma tesisleri kurulup işletmeye alınmadan sanayi kuruluşlarına iskân izni verilemez." Söz konusu bölümler tekrar görüşülmek üzere İmar Komisyonuna sevk edilmiştir.

İmar Komisyonu:08.02.2013 gün ve 31 sayılı Bozüyük Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar planı, plan hükümlerinin; Yapılaşma Hükümleri; Ticaret Bölgeleri, 2. bendinin "Emniyet Müdürlüğünden uygun görüş alınır ise düğün salonu da yapılabilir. Otopark İhtiyacı parselinde karşılanmak zorundadır." şeklinde değiştirilmesi ve ayrıca Turizm Tesis Alanlarında da düğün salonu yapılabilir. İfadesinin plan notlarına eklenmesi;08.02.2013 gün ve 31 sayılı Bozüyük Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar planı, plan hükümlerinin; Yapılaşma Hükümleri; "Sanayi Alanları" ndaki yapılaşma hükümlerinin;

SANAYİ ALANLARINDA, ÜRETİM TESİSLERİNİN YANI SIRA İHTİYAC OLMASI HALİNDE, EMSAL DÂHİLİNDE, İŞLETMENİN GEREĞİ OLAN HAMMADDE VE MAMUL MADDELERİ İÇİN DEPOLAMA VE İDARİ TESİSLERİ İLE ULAŞIM, TRANSFER, SERVİS ALANI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR. SU BASMAN KOTU, SANAYİ MAMULÜ ÜRETİMİNİN TEKNİK ŞARTLARINA, DURUMUNA GÖRE BELİRLENİR. YATIRIMCI GEREKLİ VE UYGUN KUŞAKLAMA DRENAJ KANALLARI YAPMAKLA YÜKÜMLÜ VE SORUMLUDUR. PLAN PAFTALARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOK İSE  $e=0.70$ ,  $h_{max}$ : SERBESTTİR. BU ALANLARDA İŞÇİ SAĞLIĞI VE ÇEVRE STANDARTLARINI İLGİLENDİREN KONULARDA İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINDAN GEREKEN MÜSADELERİ ALMAK KAYDI İLE HER TÜRLÜ SANAYİ KURULUŞU YER ALABİLİR. SANAYİ ADALARI İÇİNDE YER ALACAK

Meclis karar örneği



PARSELLERDE PLAN PAFTALARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOK İSE İSMET ÇEVRE CADDESİNDEN ÇEKME MESAFESİ EN AZ 25M. DİĞER YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİ EN AZ 10M. KOMŞU PARSEL SINIRINDAN ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 METREDİR. SANAYİ ATIKLARI İÇİN ARITMA TESİSLERİ KURULUP İŞLETMEYE ALINMADAN SANAYİ KURULUŞLARINA İSKAN İZNI VERİLEMEZ" şeklinde değiştirilmesine yönlende görüş bildirilmiştir.

Mecliste yapılan görüşmeler neticesinde; İmar Komitesi raporuna göre yapılan oylamada; 08.02.2013 gün ve 31 sayılı Borçyık Belediye Meclis Kararı ile onaylanan; 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar planı, plan hükümlerinin; Yapılaşma Hükümleri; Ticaret Bölgeleri; 2. bendinin "Emniyet Müdürlüğünden uygun görüş alınır ise diğer salonu da yapılabilir. Otopark ihtiyacı parselinde karşılanmak zorundadır." şeklinde değiştirilmesi ve ayrıca Turizm Tesit Alanlarında da diğer salonu yapılabilir. İfadesinin plan notlarına eklenmesi; 08.02.2013 gün ve 31 sayılı Borçyık Belediye Meclis Kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar planı, plan hükümlerinin; Yapılaşma Hükümleri; "Sanayi Alanları" ndaki yapılaşma hükümlerinin;

SANAYİ ALANLARINDA, ÜRETİM TESİSLERİNİN YANI SIRA İHTİYAÇ OLMASI HALİNDE, EMSAL DÂHİLİNDE, İŞLETMENİN GEREĞİ OLAN HAMMADDE VE MAMUL MADDELERİ İÇİN DEPOLAMA VE İDARİ TESİSLERİ İLE ULAŞIM, TRANSFER, SERVİS ALANI VE TESİSLERİ YER ALABİLİR. SU BASMAN KOTU, SANAYİ MAMULÜ ÜRETİMİNİN TEKNİK ŞARTLARINA, DURUMUNA GÖRE BELİRLENİR. YATIRIMCI GEREKLİ VE UYGUN KUŞAKLAMA DRENAJ KANALLARI YAPMAKLA YÜKÜMLÜ VE SORUMLUDUR. PLAN PAFTALARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOK İSE E=0.70, HMAX: SERBESTTİR. BU ALANLARDA İŞÇİ SAĞLIĞI VE ÇEVRE STANDARTLARINI İLGİLENDİREN KONULARDA İLGİLİ KAMU KURULUŞLARINDAN GEREKEN MÜSADELERİ ALMAK KAYDI İLE HER TÜRLÜ SANAYİ KURULUŞU YER ALABİLİR. — SANAYİ ADALARI İÇİNDE YER ALACAK PARSELLERDE PLAN PAFTALARINDA AKSİNE BİR HÜKÜM YOK İSE, İSMET İNÖNÜ CADDESİNDEN ÇEKME MESAFESİ EN AZ 25M. DİĞER YOLLARDAN ÇEKME MESAFESİ EN AZ 10M. KOMŞU PARSEL SINIRINDAN ÇEKME MESAFESİ EN AZ 5 METREDİR. SANAYİ ATIKLARI İÇİN ARITMA TESİSLERİ KURULUP İŞLETMEYE ALINMADAN SANAYİ KURULUŞLARINA İSKAN İZNI VERİLEMEZ" şeklinde değiştirilmesine (1 üye oylamaya katılmadı. C.ÖZKAN) 5 üyenin çekimser (M.TORUN, N.TERZİ, İ.ERSİN, A.Merdan ERDOĞAN, O.ÇETİN) oyuna karşılık diğer üyelerin oy çokluğu ile karar verildi.


Fatih BALÇICI  
Meclis Başkan

Katip  
İsmail YAYLAŞ

Katip  
Aylin ALTINEL YILMAZ

Meclis karar örneği



İli	BİLECİK	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>			Fotoğraf		
İlçesi	BOZÖYÜK						
Mahallesi	YENİ						
Köyü							
Sokağı							
Mevki	YAFTI						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	30L4	237	29	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
					4.178,00	m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	BENZİN SATIŞ İSTASYONU VE BİNASI					
	Sırtı	Planındadır Zemin Sistem No : 63646938					
	Edinme Sebebi	Tamamı AK-AL TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işlemindedir.					
	Sahibi	AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahite No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.	3026	44	4311		04/07/2012	Cilt No.	
Sahite No.						Sahite No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	

NOT : Mülkiyet geçiri ve tapu işlemleri için tapu müdürlüğüne başvurulmalıdır. Tapu harçları ve diğer masrafların ödenmesi için tapu müdürlüğüne başvurulmalıdır.





**Taşınmazın görünüşleri**



**Taşınmazın görünüşleri**





## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : M. Kıvanç KILVAN  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : İstanbul, 06.11.1973  
**Medeni Hali** : Evli  
**SPK Lisans Belgesi tarih ve No** : **14 Nisan 2003 / 400114**  
**Mesleği** : İnşaat Mühendisi  
**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995  
İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans  
İngilizce Hazırlık Programı / 1996  
İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi  
İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

### Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir : Ağustos 1997 – Kasım 1998  
**Yedek Subay**  
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005  
**Değerleme Uzmanı**  
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...  
**Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı**





## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : Uygur TOST  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : Kocaeli, 02.01.1979  
**Medeni Hali** : Evli  
**SPK Lisans Belgesi tarih ve No** : **01 Nisan 2011 / 401681**  
**Mesleği** : Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi  
**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : Yıldız Teknik Üniversitesi / 2002

### Mesleki Tecrübe

Eskidji Gayrimenkul – İstanbul; : Mart 2004 – Ekim 2004  
**Gayrimenkul Danışmanı**  
Colliers International- İstanbul; : Ocak 2005 - Mayıs 2005  
**Yatırım Danışmanı**  
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. : Mayıs 2005 - ...

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Mustafa Kıvanç KILVAN**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TÖKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y.Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401681

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Uygar TOST**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

