

DEĞERLEME RAPORU

- DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Denizçalı Köyü, Taşköprü Mevkii,
Yalova – İzmit Karayolu üzeri
1126, 1145 ve 1146 nolu parseller
Çiftlikköy / YALOVA
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 05 Aralık 2013 tarih ve 652 – 2013/22 no ile
- MÜŞTERİ NO** : 652
- RAPOR NO** : **2013/4214**
- EKSPERTİZ TARİHİ** : 23 Aralık 2013
- RAPOR TARİHİ** : 27 Aralık 2013
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **1126, 1145 ve 1146 nolu parseller ve üzerinde konumlu tesisin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.



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	7
4.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	8
5.	TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU	9
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	9
5.2.	BÖLGE ANALİZİ	9
	ÇİFTLİTKÖY İLÇESİ :	9
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	11
6.	TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ.....	12
6.1.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	12
6.2.	AÇIKLAMALAR	13
6.3.	İMAR DURUMU	22
7.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
8.	DEĞERLENDİRME	22
9.	FİYATLANDIRMA.....	23
9.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	23
9.2.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	23
9.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	26
10.	UZMAN GÖRÜŞÜ	26
11.	SONUÇ.....	27



1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	: İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	: (0216) 339 02 81
E-POSTA	: bilgi@lotusgd.com
WEB	: www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 10 Ocak 2005
SPK KURUL KAYDINA ALINIŞ	: 07 Nisan 2005 – 14/462
TARİH ve KARAR NO	
BDDK KURUL KAYDINA ALINIŞ	: 12 Mart 2009 - 3073
TARİH ve KARAR NO	
TİCARET SİCİL NO	: 542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	: 75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	: 300.000,-TL



2. 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	: 128.200.841,36 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25,83
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 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.

- Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- 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.
- 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.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- 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.
- Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe 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.

Rapora Konu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RAPOR TARİHİ	22.08.2012	07.09.2011	12.06.2008
RAPOR NUMARASI	2012/1622 (*)	2011/2939 (**)	2008/4977 (***)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	Kıvanç KILVAN (400114)	Kıvanç KILVAN (400114) Tacettin KIZILTEPE (400781)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	46.400.000	5.565.000	33.590.000

(*) Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

(**) Akenerji Elektrik Üretim A.Ş. firması için hazırlanmış olup 1126 nolu parsel ile 1145 ve 1146 nolu parsellerin Akenerji hissesine düşen kısımları ve üzerinde yer alan inşai yatırımları kapsamaktadır.

(***) Eski adıyla Ak-Al Tekstil Sanayii A.Ş. adına hazırlanmış olup 1145 ve 1146 nolu parsellerdeki (eski 1117 parsel) Ak-Al hissesine düşen kısımları ve üzerinde yer alan inşai yatırımları kapsamaktadır.



4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu kayıtları ¹

1126 Nolu Parsel

SAHİBİ	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Yalova - Çiftlikköy
KÖYÜ	: Denizçalı
MEVKİİ	: Topçuçiftliği
PAFTA NO	: 1/1
ADA NO	: ----
PARSEL NO	: 1126
NİTELİĞİ	: Kargir Fabrika Binası (²)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 14.951 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 1408
CİLT NO	: 15
SAYFA NO	: 1449
TAPU TARİHİ	: 15.03.2013

1145 Nolu Parsel

SAHİBİ	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Yalova - Çiftlikköy
KÖYÜ	: Denizçalı
MEVKİİ	: Topçuçiftliği
PAFTA NO	: 1/1
ADA NO	: ----
PARSEL NO	: 1145
NİTELİĞİ	: Kargir Fabrika Binası ve Arsası (³)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 29.413,14 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 1408
CİLT NO	: 16
SAYFA NO	: 1519
TAPU TARİHİ	: 15.03.2013

¹ Taşınmazlar AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. adına kayıtlı iken AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına unvan değişikliği olmuştur.

² Parsel üzerindeki tesis için cins tashihi yapılmıştır.

³ Parsel üzerindeki tesis için cins tashihi yapılmıştır.

1146 Nolu Parsel

SAHİBİ	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Yalova - Çiftlikköy
KÖYÜ	: Denizçalı
MEVKİİ	: Topçuçiftliği
PAFTA NO	: 1/1
ADA NO	: ----
PARSEL NO	: 1146
NİTELİĞİ	: Kargir Fabrika Binası ve arsası (⁴)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 109.215,13 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 1408
CİLT NO	: 16
SAYFA NO	: 1520
TAPU TARİHİ	: 15.03.2013

4.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 24.12.2013 tarihi itibariyle temin edilen ve birer örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

1126 Nolu Parsel:

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu parsel aleyhine 855 parsel lehine 08.01.1976 tarih ve 63 yevmiye no ile **arzi irtifak hakkı** vardır.
- **TEİAŞ Genel Müdürlüğü** lehine 20.08.2007 tarih ve 3266 yevmiye no ile **3.227,06 m²**'lik kısım üzerinde **irtifak hakkı**.

⁴ Parsel üzerindeki tesis için cins tashihi yapılmıştır.

1145 Nolu Parsel

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu parsel aleyhine 855 parsel lehine folyesinde görüleceği gibi 08.11.1976 tarih ve 63 yevmiye no ile **arzi irtifak hakkı** vardır.
- TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 17.11.2006 tarih ve 3378 yevmiye no ile **1.786,61 m²** lik kısım üzerinde **daimi irtifak hakkı**.
- TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 20.08.2007 tarih ve 3270 yevmiye no ile **2.560,01 m²** lik kısım üzerinde **irtifak hakkı**.

1146 Nolu Parsel

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu parsel aleyhine 855 parsel lehine folyesinde görüleceği gibi 08.11.1976 tarih ve 63 yevmiye no ile **arzi irtifak hakkı** vardır.

4.3. Takyidat Açıklamaları

Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde yer alan arzi irtifak hakkı, bir gayrimenkulde başka bir gayrimenkul lehine hak tesis edilmesi işlemi olup genellikle geçiş hakkı ya da kaynak kullanım hakkı için konulmaktadır. (konu parseller aleyhine ve 855 parsel lehine hangi amaçla konulduğu öğrenilememiştir) Bu irtifak hakkı taşınmazların değerine etki etmeyip, GYO portföyüne alınmalarına da engel teşkil etmemektedir.

1126 ve 1145 nolu parseller üzerinde yer alan ve TEİAŞ Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakları ise parsellerden geçen Enerji Nakil hatları için tesis edilmiş olup taşınmazların değerine etki etmeyip, GYO portföyüne alınmalarına engel teşkil etmemektedir.



5. TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Taşköprü Beldesi, Denizçalı Köyü, Topçuçiftliği Mevkii, Yalova – İzmit (D-575) Karayolu üzerinde yer alan 1126, 1145 ve 1146 nolu parsel üzerine kurulu olan **tesistir**.

Orta-büyük ölçekli sanayi tesislerinin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olan tesisin yakın çevresinde, Yalova – İzmit Karayolu'na cepheli konumda akaryakıt satış istasyonları, fabrika satış mağazaları ve sanayi tesisleri, iç kesimlerde ise sanayi tesisleri ve boş parseller bulunmaktadır.

Bölgedeki başlıca sanayi tesisleri AKSA, AK- AL, AK-KİM, AKTOPS, AKENERJİ ile Taşköprübeldesinde yer alan Yalova Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Başkanlığı Küçük Sanayi Sitesi'dir.

Tesis, Yalova – İzmit Karayolu'na cepheli olması ve ilçe merkezine yakınlığı, bölgenin ticari ve sınai potansiyeli ve reklam kabiliyeti gibi üstün özelliklere sahiptir.

Tesis, Taşköprü Beldesi'ne 800 m., Yalova Taşköprü Askeri Havaalanı'na 3,2 km., Denizçalı İlçe Merkezi'ne 8,5 km., Yalova merkeze ise yaklaşık 11 km. mesafededir.

5.2. Bölge Analizi

Çiftlikköy İlçesi :

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Yalova İlinin en işlek, hareketli ve çekici ilçelerinden bir olan Çiftlikköy'ün Belediye sınırı alanı 5.946 dönümdür. Yalova İzmit devlet karayolu üzerinde bulunan ilçe, Yalova'nın doğusunda, Marmara denizinin güneyinde, Karamürsel ilçesinin batısında yer almaktadır.

Çiftlikköy'ün geçmişi oldukça eskiye dayanır. Yörenin bilinen ilk adı Pylai'dir. Yörede, Helenistik Çağ'dan Bizans Çağı'na Kadar çok sayıda ve değişik zamanlara ait yazıt ele geçirilmiştir. Adına ilk olarak 4. Yüzyılda rastlanmaktadır. Justinyen devrinde Hersek-İznik yolu önem kazanınca, Pylai kenti de büyük gelişme göstermiştir. 1097 yılında 1. Haçlı Seferi'nde, Latin ordularının bir kısmı buradan geçmiştir. 1146'da Manvel Komnenos birtakım Hıristiyan göçmenleri Pylai'ye yerleştirmiştir. 93 harbenden sonra Bulgaristan'ın Şumnu kasabasından gelenler tarafından iskân edilen bölgeye, 1923'ten sonra Kafkasya'dan gelenler yerleşmiştir. Çiftlikköy, eski Roma İmparatoru Büyük Konstantin'in annesi Helena'nın doğduğu ve adını verdiği Helenapolis şehri'nin bulunduğu yerdir. Köydeki Kara Kilise kalıntıları, Helenapolis'in kalıntılarıdır. Çiftlikköy adı, 1932 yılında, Atatürk tarafından verilmiştir. Eski adı Kadı Çiftliği böylece kaldırılmıştır. Atatürk'ün gelip kahve içtiği ve bir müddet dinlendiği ev halen korunmaktadır.



Çiftlikköy'e bağlı bir belde, bir bucak ve dokuz köy bulunmaktadır. Bunlar Taşköprü Beldesi, Kılıç Merkez Bucağı ile Gacık , Sultaniye , Burhaniye , Çukurköy , Denizçalı , Dereköy, İlyasköy, Kabaklı ve Laledere köyleridir.

İlçenin ekonomisi ağırlıklı olarak, sebzeçilik, meyvecilik, çiçekçilik ve tarım ve hayvancılığa dayalıdır.

İlçede; 47.515 dekar tarım alanı, 26.400 dekar sulu alan, (3370 dekarı sera ve açıkta sebze, 10.874 dekarı meyve, 338 dekarı açık ve süs bitkisi, 11.818 dekarı tahıl ve baklagil ekimi) 21.113 dekar kuru alan (10.933 dekarı ekilen, 10.180 dekarı nadasa bırakılan) mevcuttur. Ayrıca, 2489 dekar çayır ve mera, 27.220 dekar orman ve 20.657 dekar tarıma elverişsiz alan bulunmaktadır. Hayvancılık, ilçede tarım sektörüne göre daha sınırlı sayıda ailenin uğraştığı bir ekonomik faaliyettir.

1970'li yılların başında kurulan AKSA fabrikası bölgenin ilk fabrikasıdır. Daha sonraki yıllarda özellikle Yalova - İzmit Yolu'na cepheli alanlar üzerine kurulan orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri ile birlikte bölge sanayi açısından da büyük bir gelişme göstermiştir. Akrilik kimya ve tekstil sanayiinin önde gelen kuruluşları (AKSA, AK- AL, AK-KİM ve AKTOPS) ile diğer yan hizmet veren kuruluşlar ilçede faaliyet göstermektedirler.

Ayrıca Taşköprü Beldesi sınırlarında, 160 dönüm arazi üzerine kurulmuş bulunan Yalova Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi Başkanlığı Küçük Sanayi Sitesi'nde 209 dükkânda, 564 kişi çeşitli meslek dallarında faaliyetlerine devam etmektedir. (Bu rakamlar kayıtlarda, ülke genelinde yaşanan son ekonomik kriz öncesinde 276 dükkânda toplam 1.200 çalışan olarak yer almaktadır.) Bunun yanı sıra fason mal olarak tekstil üretimi yapan çok sayıda atölye, köylere kadar yayılmıştır. Kılıç Köyü sınırlarında Sebze-Meyve dondurulmuş gıda ürünleri tesisleri bulunmaktadır.

17 Ağustos 1999 tarihinde meydana gelen afet nedeni ile Çiftlikköy İlçesinde merkez belde ve köyler dahil olmak üzere; 4.162 konut ve 101 işyeri yıkılmış, 3.571 konut ve 206 işyeri orta hasar görmüştür. Yaz turizminin yoğun yaşandığı ilçede, Kılıç Köyü siteler bölgesi ile Denizçalı köyü Topçular mevki bölgesinde bulunan sitelerden 2.664'ü yıkılmış, 1.977'si orta hasar görmüştür. Bu bölgede, sitelerin içinde ve çevresinde bulunan 21 işyeri yıkılmış, 2 işyeri de orta hasar görmüştür. Deprem sonrası bölgedeki sanayi tesislerinin çoğunda güçlendirme çalışmaları yapılmıştır.

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 şu anda 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. TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ

6.1. Tesisin Genel Özellikleri

TOPLAM İŞLETME ALANI: 153.579,27 m²

TOPLAM İNŞAAT ALANI: 71.061 m² (5)

ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut (6 adet toplam 36.500 kVA)
JENERATÖR	: Yok
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Arıtma tesisinden şebekeye deşarj
DOĞALGAZ	: Yok (Bölgede mevcut)
SU DEPOSU	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Ak-Al Elektrik Üretim A.Ş.'ye ait santralden gelen kızgın buhar ile ısıtılmaktadır.
KOMPRESÖR	: Mevcut
HAVALANDIRMA	: Mevcut (üretim alanlarında merkezi sistem)
ATIKSU	
ARITMA SİSTEMİ	: Mevcut
KULLANMA SUYU	
ARITMA SİSTEMİ	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Yangın söndürme cihazları ve dolapları (AK-AL 4 üretim binasında sprinkler sistemi mevcut)
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

⁵ Yapı Ruhsatı'ndan ve onaylı projeleri üzerinden yapılan ölçümlerden hareketle tespit edilmiştir.

6.2. Açıklamalar

- Rapora konu tesisin yer aldığı parsellerin ayrı ayrı ve toplam yüzölçümlerini gösterir tablo aşağıdadır.

Parsel No	Yüzölçümü (m ²)
1126	14.951,00
1145	29.413,14
1146	109.215,13
TOPLAM	153.579,27

- Tesisin etrafı kısmen üzeri demir parmaklıklı ihata duvarı kısmen de beton direkli fens teli ile fiziksel olarak çevrilidir.
- Üzerinde AKENERJİ, AK-AL 1, AK-AL 4 ve olarak adlandırılan 3 adet bina kompleksi bulunmaktadır.
- Ayrıca arıtma tesisi, atık ve kullanım için su depoları gibi yardımcı yapılar mevcuttur. Bu yapıların ruhsatlarına rastlanmamış olup belediye yetkilileri ruhsatların Taşköprü belediye olmadan önce alındığını bu sebeple arşivlerinde bazı yapılar ile ilgili evrakların bulunamayabileceğini belirtmiştir. Ayrıca yapıların eski olması ve parsellerin imar durumları itibariyle ilave yapılaşma haklarının bulunması sebepleriyle ruhsatı bulunmayan yapılar için iskan verilmesinde belediye açısından bir sorun bulunmadığıda ifade edilmiştir. Ancak değerlemede ruhsatlarına rastlanmaya bu yapılar dikkate alınmamıştır.
- Peyzaj düzenlemeleri yapılmış olup açık alanlar çim, yollar ise asfalt ve saha betonu kaplıdır.
- Parsel üzerindeki yapıların toplam kapalı alanı;

AKENERJİ binası **brüt 14.209 m²**

AK-AL 1 binaları **brüt 37.752 m²**

AK-AL 4 binaları **brüt 19.100 m²** olmak üzere

TOPLAM brüt 71.061 m²'dir.

- Bu binaların inşai özellikleri, kat adetleri ile kullanım fonksiyon ve alanları aşağıda tablolar halinde verilmiştir.



AK-AL 1 BİNALARI					
YAPI ADI	İNŞAAT NİZAMI	İNŞAAT TARZI	KAT ADEDİ	KULLANIM FONKSİYONU	KULLANIM ALANI (m ²)
İdari Bina	Ayrık	B.A.K.	2	Santral, sekreteryaya, toplantı salonu, idari ofisler, toplantı salonu, yönetim ofisleri	1.060
Yemekhane	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Yemekhane ve mutfak	917
Fabrika idari bölüm	Bitişik	B.A.K.	1	İdari ofisler, eğitim salonları, personel soyunma odaları, revir, WC'leri klima santralleri	3.773
Trafolar	Bitişik	B.A.K.	1	6 adet trafo bölümü	468
Aktarma dairesi	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Üretim bölümü	3.514
Boyahane	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Üretim bölümü	2.330
Hazırlama dairesi	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Üretimde kullanılan hammadde ilk hazırlık bölümü	3.764
İplikhane	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Üretim bölümleri (İplik, çile sarma, harman, tarak, fantezi büküm)	15.949
Hammadde Ambarı	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Üretimde kullanılan hammadde deposu	784
Sevkiyat Ambarları	Bitişik	Çelik Konstrüksiyon	1	Depolar, yükleme kısımları, sevkiyat ofisleri	1.241
Malzeme Ambarı	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Depolar, üretimde kullanılan yardımcı malzemeler	436
Bobin Ambarı	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Depolar, üretimde kullanılan yardımcı malzemeler	237
Mekanik Atölye	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Teknik bölüm	451
Kompresör Dairesi	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Teknik bölüm	150
Atölyeler	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Teknik bölüm	486
Sundurmalar	Bitişik	Çelik Konstrüksiyon	1	Malzeme ve hammadde depolama amaçlı 7 adet sundurma	1.458
Diğer bölümler	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	İdari ve üretim amaçlı kullanılan fabrika içi ofisler	688
Bekçi kulübesi	Bitişik	B.A. Prefabrik	1	Bekçi kulübesi	46
TOPLAM					37.752

AK-AL 4 BİNALARI					
YAPI ADI	İNŞAAT NİZAMI	İNŞAAT TARZI	KAT ADEDİ	KULLANIM FONKSİYONU	KULLANIM ALANI (m ²)
İdari bölümler	Bitişik	B.A.K.	1	İdari ofisler, toplantı salonu, yönetim ofisleri, yemekhane, eğitim bölümü, WC'ler	1.103
Klima Santralleri	Bitişik	B.A.K.	1	Klima santralleri	909
Trafolar	Bitişik	B.A.K.	1	3 adet trafo odası, 1adet alçak gerilim odası	714
Depolar	Bitişik	B.A.K.	1	Mamül ve hammadde depoları	9.200
Üretim Bölüm	Bitişik	B.A.K.	1	Open-End, Yeni Fantezi bölümleri	7.174
TOPLAM					19.100

AKANERJİ BİNASI					
YAPI ADI	İNŞAAT NİZAMI	İNŞAAT TARZI	KAT ADEDİ	KULLANIM FONKSİYONU	KULLANIM ALANI (m ²)
İdari bölümler	Bitişik	B.A.K.	1	Depo	14.209

- Yukarıdaki belirtilen binalara ek olarak tesisin arka kısmında üretim ve yangın söndürme amaçlı kullanılmak üzere 450 ton kapasiteli 2 adet su deposu, yangın hidrantları ve arıtma tesisleri bulunmaktadır.

İdari Bina :

- Betonarme karkas tarzda iki katlı olarak inşa edilmiş olan bina tesis girişinde sol tarafta konumlandırılmıştır.
- **Brüt 1.060 m²** kullanım alanına sahip olan bina;
 - Zemim katta**giriş, sekreteryaya, santral, genel müdür ofisi, satınalma departmanı, kütüphane,**
 - Normal katta**yatırım planlama bölümü, proje servisi, Bilgi İşlem Merkezi**

bölümlerinden oluşmaktadır.

- Pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve tek camlıdır.
- İç kapılar ahşaptan mamuldür.
- Giriş holü ve koridor zeminleri mermer, duvarları saten boya, tavanları plastik boyalıdır.
- Diğer bölümlerde zeminler halı, duvarlar saten boya, tavanlar ise plastik boyalıdır.
- İç hacimler, kullanım amacına uygun olarak tefriş edilmiştir. Toplantı salonlarında üretim, seminer ve eğitim oturumlarına yönelik; ofislerde ise orta seviye mobilya ve elektronik aksama sahip demirbaşlar bulunmaktadır.

Üretim Bölümleri :

- AKENERJİ, AK-AL 1 ve AK-AL 4 olarak adlandırılan üç ayrı bina grubundan oluşmaktadır.

AK-AL 1 Binaları:

- İdari binanın arka kısmında yer alan AK-AL 1 binaları bir geçit ile idari binaya ve yemekhaneye bağlıdır.
- Binalar, boyahane ve iplikhane olmak üzere iki ana üretim kısmından ve bunların arasında yer alan idari bölümden oluşmaktadır.
- Tüm bölümler bitişik nizamlı ve birbirleri ile irtibatlı olarak inşa edilmiştir.
- Toplam kullanım alanı **brüt 36.692 m²**'dir.
- Tesis dahilindeki bölümler, alanları ve açıklamaları aşağıda tablo halinde verilmiştir.



BÖLÜM ADI	ALANI (m²)
İplik Bölümü	9.129
Çile Sarma Bölümü	1.693
Harman Bölümü	400
Tarak Bölümü	818
Fantezi Büküm Bölümü	3.909
Boyahane	2.330
Aktarma Bölümü	3.514
Hazırlama Dairesi	3.764
Kompresör Dairesi	150
Mekanik atölye	451
Atölyeler	486
Bobin Ambarı	237
Masura Ambarı	305
Sevkiyat Ambarı	1.241
Hammadde Ambarı	784
Malzeme Ambarı	436
Sundurma 1	29
Sundurma 2	247
Sundurma 3	254
Sundurma 4	444
Sundurma 5	183
Sundurma 6	216
Sundurma 7	85
Fabrika idari bölümleri	3.773
Fabrika iç ofisler	498
Trafoalar	353
Klima daireler	963
TOPLAM	36.692

A. İplikhane

İplik, Çile Sarma, Harman, Tarak ve Fantezi Büküm olan üzere 5 bölümden oluşmaktadır. Betonarme prefabrik tarzda tek katlı olarak inşa edilmiş ve tesisin ana üretim kısmını oluşturmaktadır. İçerisinde üretimde kullanılan makineler, havalandırma tesisatları ve yardımcı tesisleri bulunmaktadır.

Zeminleri şap, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.

B. Boyahane

İdari bina ve yemekhane binasının arka kısmında yer almaktadır. Boyahane, aktarma dairesi, SWA dairesi, yardımcı iplik ambarı ve sevkiyat bölümlerinden oluşmaktadır. Betonarme prefabrik tarzda tek katlı olarak inşa edilmiştir. İçerisinde üretimde kullanılan makineler, havalandırma tesisatları ve yardımcı tesisleri bulunmaktadır.



Zeminleri şap, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.

C. Hazırlama Dairesi

İplikhane bölümünün hemen girişinde hammadde deposunun arkasında yer almaktadır. Hammadde deposundan gelen malların üretim için ilk hazırlığının yapıldığı bölümdür. İçerisinde üretimde kullanılan makineler, havalandırma tesisatları ve yardımcı tesisleri bulunmaktadır.

Zeminleri karo mozaik, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.

D. Hammadde deposu

İplikhane bölümünün hemen girişinde yer almaktadır. Üretimde kullanılacak olan hammaddeler depolanmaktadır.

Zeminleri şap, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.

E. Bobin, Masura, Yardımcı İplik ve Malzeme Ambarları

İplikhane bölümü içerisinde yer almaktadırlar. Üretimde kullanılan malzeme ve yardımcı malzemelerin depolandığı bölümlerdir.

Zeminleri şap, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.

F. Mekanik ve Teknik Atölyeler

İplikhane ve boyahane bölümleri içerisinde yer almaktadırlar. Üretimde kullanılan makinelerin ve ekipmanların bakım ve tamiratlarının yapıldığı bölümlerdir. İçerilerinde gerekli makine ve teçhizatlar bulunmaktadır

Zeminleri karo mozaik duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.



G. Sundurmalar

Tesis bünyesinde açık depolama amaçlı toplam 1.458 m² kullanım alanlı 7 adet sundurma bulunmaktadır.

Çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistemlerle inşa edilmiş olan sundurmaların zeminleri beton, çatıları prefabrik çelik taşıyıcı sistem üzeri eternit kaplıdır.

H. Fabrika idari bölümleri

İdari bölümler, iplikhane ve boyahane binalarının arasında her iki binaya da bitişik konumda ve ara bölme duvarlarda açılmış geçit ve kapılarla her iki bina ile irtibatlandırılmıştır.

Tek katlı ve B.A.K. tarzında yapılmış olan bina toplam 3.773 m² kullanım alanlıdır.

Bina, idari ofisler, teknik ofisler, bakım atölyeleri, laboratuvar, personel soyunma odaları, eğitim salonu, toplantı salon, WC'ler, revir, depolar ve klima santralleri bölümlerinden oluşmaktadır.

İç hacimler, kullanım amacına uygun olarak tefriş edilmiştir.

Pencere ve kapı doğramaları demirden mamuldür.

İ. Yemekhane Binası

İdari bina ile Boyahane binası arasında yer alan bina, idari binaya bitişik konudur. Boyahane binası ile bir geçit vasıtasıyla irtibatlandırılmıştır. Betonarme prefabrik tarzda tek katlı olarak inşa edilmiş olan bina 917 m² kullanım alanlı, **giriş holü, mutfak ve yemekhane** hacimlerinden oluşmaktadır. İç hacimler, kullanım amacına uygun olarak tefriş edilmiştir.

J. Bekçi Kulübesi

Tesis nizamiyesinde yer alan yapı betonarme prefabrik tarzda tek katlı olarak inşa edilmiş ve 46 m² kullanım alanlıdır.



AK-AL 4 Binası:

- Tesise 1994 yılında eklenen ve AK-AL 4 olarak adlandırılan binalar idari binanın arka tarafında konumludur.
- Ayrık nizamlı ve B.A.K. tarzında inşa edilmiş olan bina toplam **19.100 m²** kullanım alanıdır.
- AK-Kim Kimya A.Ş. tarafından kullanıldığı öğrenilmiştir.
- Ak-AL 4 binası, idari bölümler, üretim bölümleri, depolar, trafolar ve klima santralleri kısımlarından oluşmaktadır.
- Tesis dahilindeki bölümlerin alanları ve açıklamaları aşağıda tablo halinde verilmiştir.

BÖLÜM ADI	ALANI (m²)
İdari bölüm	570
Yemekhane – eğitim salonu	533
Mamul Deposu	6.000
Hammadde deposu	3.200
Open-End	2.924
Yeni Fantezi	4.250
Trafolar (3 adet)	558
Alçak gerilim odası	156
Klima santralleri	909
TOPLAM	19.100

A. İdari bölüm

Tek katlı ve B.A.K. tarzında yapılmış olan bina idari ofisler, teknik ofisler, bakım atölyeleri, laboratuvar, personel soyunma odaları ve WC bölümlerinden oluşmaktadır.

İç hacimler kullanım amacına uygun olarak tefriş edilmiştir.

Pencere ve kapı doğramaları alüminyumdan mamuldür.

B. Yemekhane – Eğitim salonları

Laboratuvar ve ofislerin arka kısmında yer almaktadırlar. Eğitim salonunda seminer ve eğitim oturumlarına yönelik, yemekhane ise kullanım amacına uygun olarak tefriş edilmiştir.

Pencere ve kapı doğramaları alüminyumdan mamuldür.

C. Hammadde Deposu

Binanın girişinde yer almaktadır. Halihazırda boş olup kullanılacağı amacına uygun (AK-KİM hammadde deposu) olarak düzenlendiği öğrenilmiştir.

Zemini karo seramik, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri alüminyum sandviç panel kaplıdır.



Pencere ve kapı doğramaları alüminyumdan mamuldür.

D. Mamul Deposu

Binanın arka kısmında yer almaktadır. Üretim sonucu oluşan mamul ve yarı mamullerin depolandığı alandır.

Zemini karo seramik, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri alüminyum sandviç panel kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları alüminyumdan mamuldür.

E. Open – End ve Yeni Fantezi Bölümleri

Ak-AL 4 binasının ana üretim bölümünü oluşturmaktadırlar. Toplam kullanım alanı 7.174 m² 'dir.

Zemini karo seramik, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri alüminyum sandviç panel kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları alüminyumdan mamuldür.

F. Trafolar ve Alçak Gerilim Odası

Zemini karo seramik, duvarları plastik boyalıdır. Çatısı prefabrik betonarme taşıyıcı sistem üzeri alüminyum sandviç panel kaplıdır.

Pencere ve kapı doğramaları alüminyumdan mamuldür.

AKENERJİ Binası:

- AK-AL 1 Binaları ile bitişik konumda yer almakta olup parselin batı kısmında ve Yalova – İzmit Karayolu'na cepheli kısımda yer almaktadır.
- Bitişik nizamlı ve B.A.K. tarzında inşa edilmiş olan bina toplam 14.209 m² kullanım alanlıdır.
- Halihazırda boş durumda olup kısmen depo olarak kullanılmaktadır.

6.3. İmar Durumu ⁶

Taşköprü Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu 1126, 1145 ve 1146 nolu parsellerin 1/1000 ölçekli 01.08.2006 onay tarihli Denizçalı 3. Etap Revizyon İmar Planı'nda "**Sanayi Alanı**" olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının,

$$\text{Emsal} = 0,60$$

$$H_{\text{maks}} = \text{Serbest}$$

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

7. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Tesisin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında binaların yenilenerek mevcut kullanım fonksiyonunun devam etmesinin en uygun kullanım yolu olduğu düşünülmektedir.

8. DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Yalova - İzmit Karayolu'na cepheli olması,
- Arsasının büyüklüğü,
- Peyzaj düzenlemelerinin yapılmış olması,
- İmar durumu ve ek yapılaşma hakkı,
- Bölgenin sınai potansiyeli
- Arıtma tesisinin mevcudiyeti,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bölgede emsal büyüklük ve imar durumuna sahip arsaların azlığı.

Olumsuz etkenler:

- Üretim binalarının başka bir amaçla kullanılması söz konusu olduğunda oluşacak maliyetler,
- Parsel üzerinden geçen enerji nakil hattının mevcudiyeti.

⁶ Son 3 yıl içerisinde taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

9. FİYATLANDIRMA

Tesisin 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 Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, taşınmazın yakın çevresinde yer alan benzer gayrimenkullerin satış ve kira değerleri araştırılmakta ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m² birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, inşai kalite ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmakta; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmaktadır.

Ancak konu tesisin yakın çevresinde emsal teşkil edebilecek tesis bulunamadığından bu yöntemin sağlıklı olarak kullanılması mümkün olmamıştır.

9.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ⁷ dikkate alınmıştır.

- Aresaların değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

a) Aresaların Değeri:

Rapor konusu parsellerin 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 gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında, m² birim değerlerinin Yalova – İzmit Karayolu'na cepheli ya da yoldan görünebilir konumdaki sanayi imarlı parsellerde 250 ilâ 800,-TL; iç kesimlerde ise 100 ilâ 250,-TL aralığında olduğu ve bu m² birim değerlerinin büyüklük, geometrik Őekil ve imar durumuna göre değişiklik arz ettiği öğrenilmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 17.000 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı, Yalova-İzmit Karayolu'na cepheli arsa 7.000.000,-USD (~410,-USD/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 226 814 09 09)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Yalova-İzmit Karayolu'na cepheli arsa 1.405 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı arsa 620.000,-TL (~440,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 530 766 94 43)
- Taşınmazla aynı bölgede/sırada konumlu, 65.895 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı arsa 27.000.000,-TL (~410,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 262 322 40 66)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 4.500 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı (KAKS:0,60), Yalova-İzmit Karayolu'ndan yaklaşık 200 m. içerdeki arsa 1.150.000,-TL (~255,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 226 813 3777)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 4.350 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı (KAKS:0,60), Yalova-İzmit Karayolu'na cepheli arsa 1.650.000,-TL (~380,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 226 461 22 72)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, (Yalova-İzmit Karayolu'na cephesi yok) 60.000 m² yüzölçümlü sanayi imarlı parsel için 200 TL/m² bedel ile anlaşıldığı (kaporası alınmış) öğrenilmiştir. (Tel: 226 353 30 31)
- **Bilgi Notu:** Bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerde yapımı devam eden İzmit Körfez köprü projesi sebebiyle bölgedeki arsalar için yüksek seviyelerde (ortalama 400-500 TL/m² mertebesinde) fiyatlar telaffuz edildiği, ancak halihazırda bu fiyatlar üzerinden alım satımın gerçektelemediği ve Yalova-İzmit Karayolu'na cepheli parsellerde 250-300 TL/m² mertebesinde satışların olduğu öğrenilmiştir.

Yukarıda özetlenen araştırmalardan ve ofisimizdeki mevcut verilerden hareketle rapora konu parsellerin konumları, üzerlerindeki tesis yapılarının mevcudiyeti, mevcut imar durumları ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alınarak takdir olunan **m² birim ve toplam değerleri** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Değeri (TL)
1126	14.951,00	285	4.260.000
1145	29.413,14	215	6.325.000
1146	109.215,13	260	28.395.000
TOPLAM			38.980.000

⁷ Bu bileşenler, arsa ve inşaâ yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

b) İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmış ve aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve binaların yaşlarına ve yapım tarzlarına göre aşınma payları düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

	YAPI ADI	Kullanım Alanı (m ²)	Birim değeri (TL/m ²)	Değeri (TL)
AK-AL 1 Binaları	İdari bina	1060	260	276.000
	İplik Bölümü	9.129	150	1.369.000
	Çile Sarma Bölümü	1.693	150	254.000
	Harman Bölümü	400	160	64.000
	Tarak Bölümü	818	160	131.000
	Fantezi Büküm Bölümü	3.909	160	625.000
	Boyahane	2.330	160	373.000
	Aktarma Bölümü	3.514	160	562.000
	Hazırlama Dairesi	3.764	160	602.000
	Kompresör Dairesi	150	160	24.000
	Mekanik atölye	451	160	72.000
	Atölyeler	486	160	78.000
	Bobin Ambarı	237	125	30.000
	Masura Ambarı	305	125	38.000
	Sevkiyat Ambarı	1.241	125	155.000
	Hammadde Ambarı	784	125	98.000
	Malzeme Ambarı	436	125	55.000
	Sundurma 1	29	85	2.000
	Sundurma 2	247	85	21.000
	Sundurma 3	254	85	22.000
	Sundurma 4	444	85	38.000
	Sundurma 5	183	85	16.000
	Sundurma 6	216	85	18.000
	Sundurma 7	85	85	7.000
	Fabrika idari bölümleri	3.773	215	811.000
	Trafolar	353	215	76.000
	Klima daireler	963	215	207.000
	Fabrika iç ofisler	498	215	107.000
AK-AL 4 Binaları	İdari bölüm	570	315	180.000
	Yemekhane – eğitim salonu	533	315	168.000
	Mamul Deposu	6.000	255	1.530.000
	Hammadde deposu	3.200	255	816.000
	Open-End	2.924	310	906.000
	Yeni Fantezi	4.250	310	1.318.000
	Trafolar (3 adet)	558	210	117.000
	Alçak gerilim odası	156	210	33.000
	Klima santralleri	909	210	191.000
Akenerji Binası	Depo	14.209	130	1.845.000
Çevre düzenlemesi karşılığı (çevre çiti, peyzaj vs.)			Maktuen	1.225.000
			TOPLAM	14.460.000



Özet olarak tesisin toplam değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Arsaların Değeri	38.980.000
İnşai Yatırımın Değeri	14.460.000
TOPLAM	53.440.000

9.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır.

Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan *Doğrudan indirgeme yöntemi*, 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.

Gelir İndirgeme yöntemi ise, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır.

Ancak tesisin yakın çevresinde emsal büyüklükte kiralık tesis bulunamaması ve dolayısıyla kira değerinin tespit edilememesi, çevredeki boş arsa sayısının fazlalığı ve yapılaşmanın tamamlanmadığı bölge için kapitalizasyon oranı belirlemedeki güçlük sebepleriyle bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

10. UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapora konu taşınmazların değeri sadece 2. yöntemle bulunabilmiştir.

Taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince bina olarak GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tesis**in yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsaların yüzölçümü büyüklüklerine, imar durumlarına, tesis bünyesindeki yapıların kullanım alanı büyüklüklerine, inşai ve fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **toplam değeri için,**

53.440.000,-TL (Elliüçmilyondörtüzyükükbün Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(53.440.000,-TL ÷ 2,840 TL/Euro (*) \cong **18.815.000,-Euro**)

(53.440.000,-TL ÷ 2,075 TL/USD (*) \cong **25.755.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,840 TL ; 1,-USD = 2,075 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 63.059.200,-TL'dir.

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

Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 23 Aralık 2013)

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

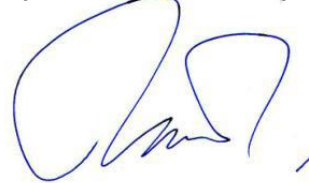
Eki:

- Konum krokileri / Uydu Fotoğrafları
- Güçlendirme ruhsatı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Vaziyet Planı
- Vaziyet planı
- İmar plan örneği
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri (3 adet)
- Tapu kayıt örnekleri
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

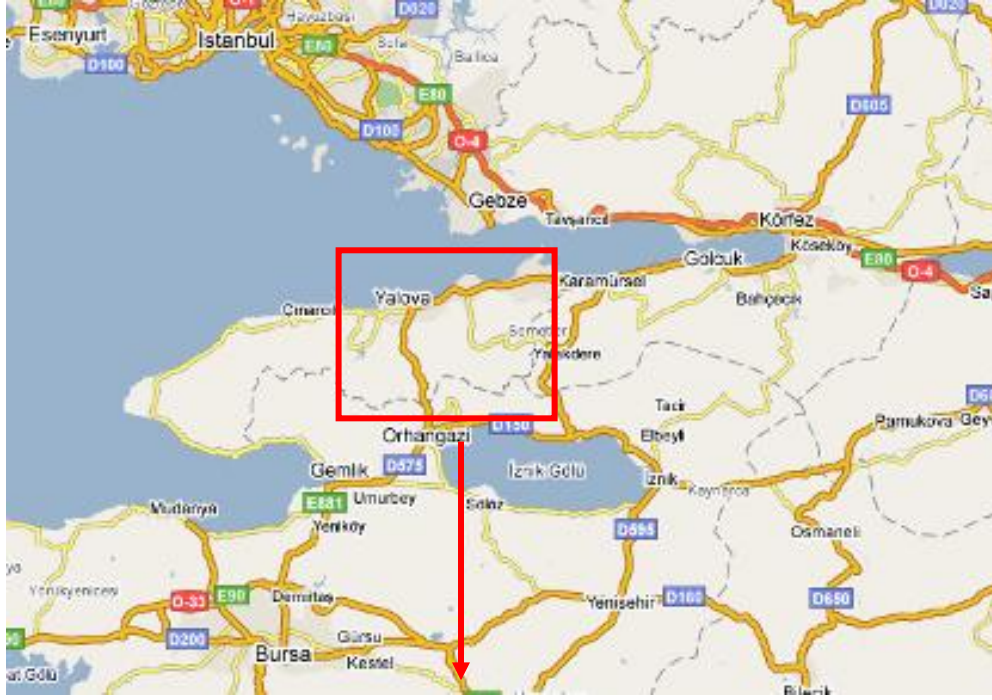


Uygur TOST
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

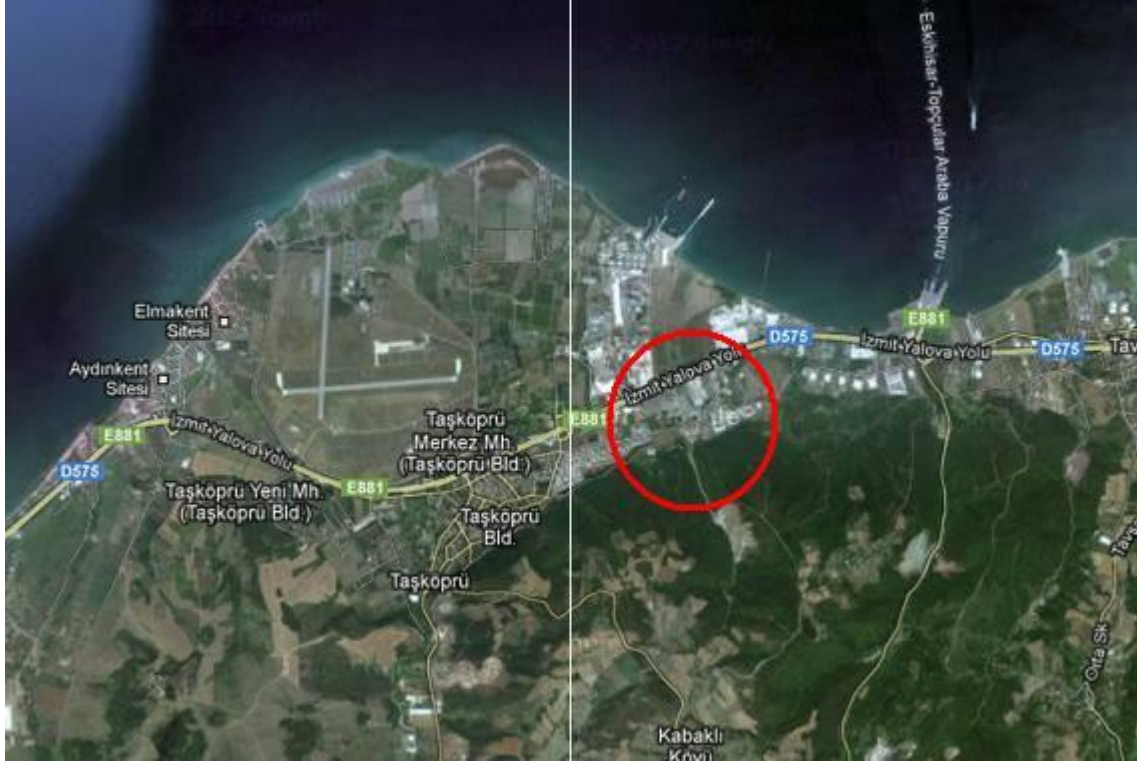


LOTUS

2013/4214



Konum krokileri



Uydu fotoğrafları



Uydu fotoğrafi

2981 sayılı yasa kapsamındaki yapıların

İl : T.C. İstanbul
İlçe : Beşiktaş
Belediye : Beşiktaş

Cilt No. : 17
Sahle No. : 11
Dosya No. :

BÖLÜM 1- Yapının yeri (Adres) : * Belgenin verildiği adresi belirtiniz

Yeri : Mülkiyet : Devlet
Kategori : Yatırım
Pafta No. : 1/11 - 7
Ada No. : 866-869-523
Parcel No. : AK-AL Tekebil Sanayi
Arsa maliki :

BÖLÜM 2- Yapının sahibi ve yemini büro :

Özellikler : AK-AL Tekebil Sanayi
Yeni adres : AK-AL Tekebil Sanayi
Eski adres : AK-AL Tekebil Sanayi
Yeni adresin veya koruma alanının durumu : Yeni
Yeni adresin durumu : Yeni
Diğer şirket veya kurum ile ilişki : Elvaner İnşaat
Yemini büro Adı Soyadı : E-1110
Görev ve kısaltma : E-1110

BÖLÜM 3- Kapsam :

1 - Genel olarak
2 - Hisseli arsa veya arsada
3 - Kendi parseli içinde
a) Bina için verilmiştir
b) Yapım işlemleri tamamlanması için verilmiştir
c) Tadilat için verilmiştir
d) Tamirat için verilmiştir
e) Bakım amacı için verilmiştir

BÖLÜM 4- Yapının taşıyıcı sistemi :

a) Taahhüt
b) Taahhüt

BÖLÜM 5- Kullanım amacı ve yüzölçümü

Kullanım amacı	Yüzölçümü m ²	Kullanım amacı	Yüzölçümü m ²
1. Ev	18913 m ²	2. Apartman	34147 m ²
3. Dükkan	577 m ²	4. Park alanındaki diğer yapılar	520 m ²
5. İhtiyaç, bina için diğer ilgili yapılar	472 m ²	6. Depo arazi	38 m ²
7. Garaj-hangar	500 m ²	8. Diğer	63 m ²
TOPLAM		55230 m ²	

BÖLÜM 6- Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti

Yapının kat sayısı : 1
Yapının yüksekliği (m) : 6.50

BÖLÜM 7- Belediye geliri (harç)

Harç bedeli : 66.204.000
Harç bedeli : 552.300
Harç bedeli : 52.708.650
Harç bedeli : 149.464.950

BÖLÜM 8- Özellikler (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulur)

Özellikler	Yer	Tek	Kad	Özellikler	Yer	Tek	Kad
Elektrik				Kalorifer			
Sararısı				Su tesisatı			
İçerme				Kanalizasyon			
				Asfalt			
				Asfalt			

BÖLÜM 9- Özellikler (Yapı kullanma izni verildiği zaman doldurulur)

Özellikler	Yer	Tek	Kad	Özellikler	Yer	Tek	Kad
1. Daire				2. Daire			
3. Daire				4. Daire			
5. Daire				6. Daire			
7. Daire				8. Daire			

Yukarıda yer adresi özellikleri ve teknik şartları yazılı AK-AL Tekebil Sanayi yapı için 2981 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeler esas alınarak 2-15 inci maddesine göre verilmiştir.

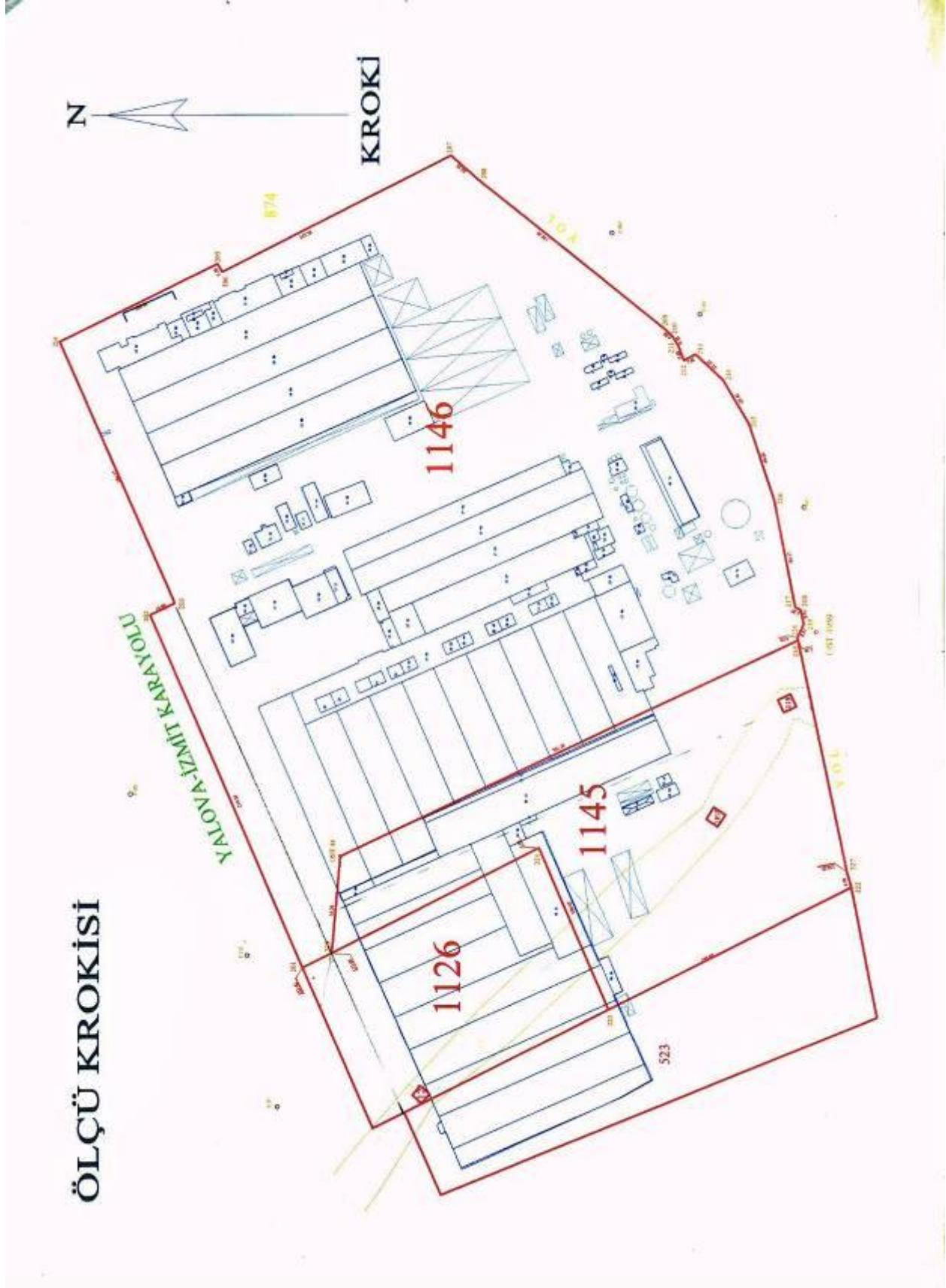
2981 sayılı kanunun 18. maddesine göre 12/3/2018 tarih ve 6980 sayılı Bakanlık kararı ile...

Belgenin tanzim eden memur : Mehmet Akif
Adı Soyadı : Mehmet Akif
Tarih : 12/3/2018
İmza : Mehmet Akif

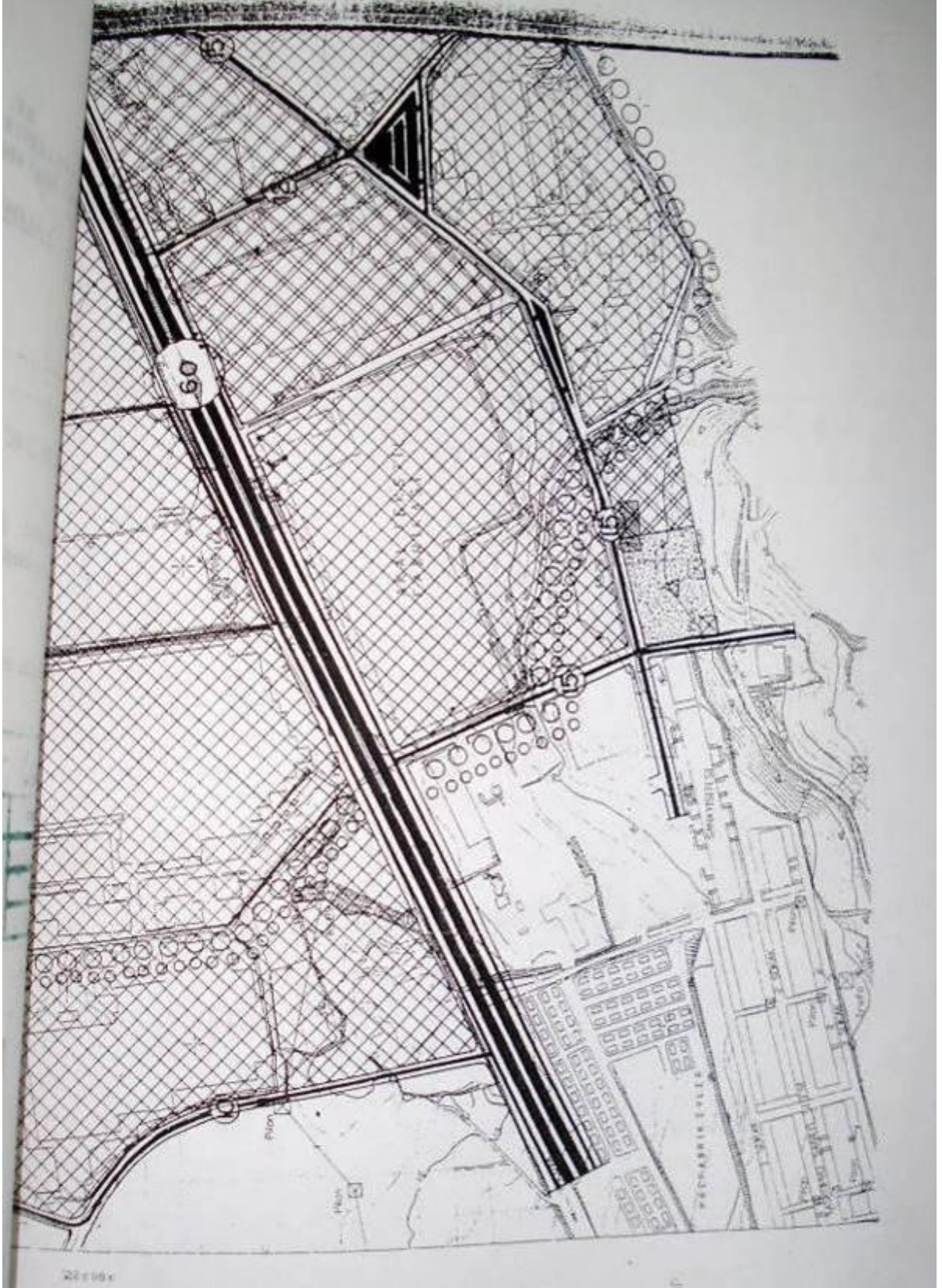
Belgenin tanzim eden memur : Mehmet Akif
Adı Soyadı : Mehmet Akif
Tarih : 12/3/2018
İmza : Mehmet Akif

(Bu belge yapı sahibine verilecektir.)

Yapı Kullanma İzin belgesi



Mevcut Sınırları Gösterir Kroki



İmar Plan Örneği



Tesisin görünüşleri



AK-AL 1/İdari bina-yemekhane binası



İdari bina-kat holü



İdari bina-toplantı odası



Tesisin girişi-güvenlik binası

Tesis bünyesindeki binalar



AK-AL 4 (AK-KİM depo binası)



AK-AL 4 (AK-KİM depo binası/arşiv)



Tesisin görünüşleri



Üretim bölümleri



Üretim bölümleri



Depo



Ofisler/üretim bölümü-arşiv



Otopark alanı

Tapu suretleri

İl	YALOVA	<p style="text-align: center;">Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p style="text-align: center;">TAPU SENEDİ</p>		Fotograf		
İlçe	ÇİFTLİKÖYÜ					
Mahalle						
Köy	DENİZÇALI					
Sokaç						
Mevki	TOPÇU ÇİFTLİĞİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yatırım	
2,00		41		1120	na	ml
					14.951,00 TL	
Nispeti	KAGIR FABRİKA BİNASI					
Şerh	Planında					
	Zamir Sıra No : 69031443					
Edinme Sebebi	Temsil AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı ve AKİG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tapu Kütüphanesi Çıkarılgı Değişikliği işleminde					
	AKİG GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Satıcı	Tarihi					
Gözetil	Yatırım No.	Çİ No.	Sıra No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil
Çİ No.	1408	11	1448		11/03/2011	Çİ No.
Sıra No.						Sıra No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



İl	YALOVA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		<i>Fonksiyon</i>		
İlçesi	KEİTLİKÖY					
Mahallesi						
Köyü	DENİZÇALI					
Sokağı						
Mevkii	TOPÇUCIÖZÜ					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yatırım		
3,30			1141	kg	mt	dm
				29.422,14 m ²		
Nispeti	KARÜR FABRİKA BİNASI VE ARSA					
Planı	Planlıdır					
Sınır	Zamir Sınır No : 6937732					
Edinme Sebebi	Ticaret AK-AL GAYRİMENKUL DEĞİSTİRME VE TİKETLE SANAYE ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan AKS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tapu Kayıtlarına Göre Değişiklik ileminde.					
Satış	AKS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Getirisi	Yatırım No.	Çiz No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Çiftlik
Çiz No.	1438	14	1128		2023/2013	Çiz No.
Satış No.						Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



İl		YALOVA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ			Fonograf		
İlçe		ÇİFTLİKÖY						
Mahalle								
Köy		DENİZÇALI						
Sokaç								
Mevki		TOPKUCIÖZÜ						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Yatırım			
0.00		HT		114	ha	da	mm ²	
Nitelik		KAROR FABRİKA BİNASI VE ALAN						
Plan/Şehir		Plan/Şehir						
Sınır		Zemin Senesi No : 49627123						
Edinme Sebebi		Ticaret: AK-AL GAYRİMENKUL GELİTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ile ilgili ve AK-AL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile Tüketici Kapitalizm Envanter Departmanı arasında.						
Sahibi		AK-AL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Günlük		Nevriye No.	Cik No.	Egizme No.	Sıra No.	Tarih	Günlük	
Cik No.		1408	14	1121		15/03/2013	Cik No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	
						129		



LOTUS

2013/4214

Tapu kayıt örnekleri

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	24.12.2013 22:29:34	2013-7861	20131224-852-F01019	11,00 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	TOPÇU ÇİFTLİĞİ
Zemin No	69637445	Cilt / Sayfa No	15 / 1449
İl / İlçe	YALOVA / ÇİFTLİKKÖY	Ada / Parsel	/ 1126
Kurum Adı	Çiftlikköy	Yüzölçüm	14951,00000
Mahalle / Köy Adı	DENİZÇALI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR FABRİKA BİNASI

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
İrtifak	A M:BU PARSEL ALEYHİNE 855 PARSEL LEHİNE ARZI İRTİFAK HAKKI	AK ENERJİ ÜRETİMİ ANONİM ŞİRKETİ	08.01.1976 - 63
İrtifak	B M:3227,06 M2 LİK KISMINDA TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ)	20.08.2007 - 3266

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 15.3.2013 - 1408



Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	24.12.2013 22:30:19	2013-7862	20131224-852-F01024	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii	TOPÇUÇİFTLİĞİ	
Zemin No	69637532	Cilt / Sayfa No	16 / 1519	
İl / İlçe	YALOVA / ÇİFTLİKKÖY	Ada / Parsel	/ 1145	
Kurum Adı	Çiftlikköy	Yüzölçüm	29413,14000	
Mahalle / Köy Adı	DENİZÇALI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR FABRİKA BİNASI VE ARSA	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A M:BU PARSEL ALEYHİNE 855 PARSEL LEHİNE FOLYESİNDE GÖRÜLECEĞİ GİBİ ARZI İRTİFAK HAKKI		08.01.1976 - 63	
İrtifak	B M:TAŞINMAZIN 1786,61 M2 LİK KISMI ÜZERİNDE TEİAŞ TÜRKİYE ELEKTİRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAIMİ İRTİFAK HAKKI		17.11.2006 - 3378	
İrtifak	C M:2560,01 M2 SAHA ÜZERİNDE TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI		20.08.2007 - 3270	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 15.3.2013 - 1408

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	24.12.2013 22:31:02	2013-7863	20131224-852-F01025	11,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii	TOPÇUÇİFTLİĞİ	
Zemin No	69637533	Cilt / Sayfa No	16 / 1520	
İl / İlçe	YALOVA / ÇİFTLİKKÖY	Ada / Parsel	/ 1146	
Kurum Adı	Çiftlikköy	Yüzölçüm	109215,13000	
Mahalle / Köy Adı	DENİZÇALI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGİR FABRİKA BİNASI VE ARSA	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A M:BU PARSEL ALEYHİNE 855 PARSEL LEHİNE FOLYESİNDE GÖRÜLECEĞİ GİBİ ARZI İRTİFAK HAKKI		08.01.1976 - 63	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 15.3.2013 - 1408



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



EKSPERTİZ HİZMETLERİ ANLAŞMASI
(SÖZLEŞME NO: 652 – 2013/022)

1. Anlaşmanın Tarafları :

**Lotus Gayrimenkul Değerleme
Ve Danışmanlık A.Ş.**

Gömeç Sokak, Akgün İş Merkezi
No: 37/8 34718
Acıbadem – Kadıköy/İSTANBUL
("Eksper")

**AKİŞ Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Miralay Şefik Bey Sokak, No:11
Kat: 4-5-6 34437 Gümüşsuyu / İSTANBUL
("İşveren")

2. Anlaşmanın Konusu:

İşbu anlaşmanın konusu aşağıdaki tabloda yer alan gayrimenkullerin eksper tarafından (yerinde ve ilgili resmi kurumlar nezdinde gerekli incelemelerin yapılması suretiyle) değerlerinin belirlenmesi ve ekspertiz raporlarının düzenlenmesi işidir.

İli	İlçesi	Pafta	Ada	Parsel	Niteliği
İstanbul	Esenler	246Dt2a-d-3a-b	1082	14	31 Nolu Tripleks Dükkan
Tekirdağ	Çerkezköy	29.K.IID	956	10	Fabrika Binası ve Müştemilatı
Yalova	Çiftlikköy	1/1	---	1126, 1145, 1146	Kargir Fabrika Binası
Bilecik	Bozüyük	30L1	237	33	Fabrika Binası ve Sosyal Tesisleri
Bilecik	Bozüyük	30L4	237	21,22,25,30	Tarla
Bilecik	Bozüyük	30K1C	414	148	Arsa
Bulgaristan	Silistre	---	23	1	2 Nolu Pist
Bulgaristan	Silistre	---	23	2	1 Nolu Pist
Bulgaristan	Silistre	---	24	1	Demirci Atölyesi
Bulgaristan	Silistre	---	24	2	Marangoz Atölyesi ve Levha Fabrikası
Bulgaristan	Silistre	---	24	3	Tamirci Atölyesi
Bulgaristan	Silistre	---	24	4	Metal Deposu
Bulgaristan	Silistre	---	24	5	Hizmet Binası
Bulgaristan	Silistre	---	24	6	Depo 2
Bulgaristan	Silistre	---	24	7	Depo 3
Bulgaristan	Silistre	---	24	8	Depo 4
Bulgaristan	Silistre	---	25	1	Hazır Ürün Deposu 2
Bulgaristan	Silistre	---	25	2	Hazır Ürün Deposu 1
Bulgaristan	Silistre	---	26	1	Yük Boşaltma Yeri
Bulgaristan	Silistre	---	26	2	Beton, Çimento Deposu
Bulgaristan	Silistre	---	27	1	Açık Depo
Bulgaristan	Silistre	---	27	2	Ana Bina
Bulgaristan	Silistre	---	27	3	Demir Fabrikası 2
Bulgaristan	Silistre	---	27	4	Demir Fabrikası 1
Bulgaristan	Silistre	---	27	5	Boru Fabrikası
Bulgaristan	Silistre	---	28	2	İdari Bina

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat:08
34718 Acıbadem, Kadıköy /İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi No:0310479

- 1 -

AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3. Tarafların Yükümlülükleri:

Eksper'in Yükümlülükleri ve Taahhütleri:

Eksper, yukarıda belirtilen taşınmazların ekspertiz ve değerlendirme çalışmasını yaparak SPK mevzuatı çerçevesinde hazırlayacağı raporu İşveren'e sunacaktır. Eksper, İşveren'den alacağı her türlü belge ve bilgiyi "ticari sır" olarak koruyacaktır. Ekspertiz ve değerlendirme çalışmaları, aşağıdaki tabloda isimleri, SPK numaraları ve meslekleri belirtilen kişilerin saha ve kontrol çalışmaları suretiyle tamamlanacak ve en geç sözleşme tarihinden itibaren 20 (yirmi) iş günü içerisinde sonuçlandırılacaktır.

Ad ve Soyadı	SPK Lisans No	Görevi	Mesleği
Mustafa Kivanç KILVAN	400114	Sor. Değ. Uzmanı	İnş. Müh.
Nadir ERTÜRK	400931	Sor. Değ. Uzmanı	İnş. Müh.
Uygar TOST	401681	Değ. Uzmanı	Harita Müh.
Öznur AKTULAN	401665	Değ. Uzmanı	İşletmeci

İşveren'in Yükümlülükleri:

İşveren, elinde mevcut bulunan ve Eksper'in ekspertizini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu tapu sureti, tapu takyidat yazıları, imar durum belgesi, plankote, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, turizm işletme belgesi, tasarım çalışmaları gibi gerekli olabilecek her türlü belge/bilgiyi Eksper'e verecek ve taşınmazın görülmesi/gezdirilmesi için yetkilendirilen kişilerin isim ve iletişim bilgilerini ekspere iletacaktır.

4. İşin süresi:

Sözleşme tarihinden itibaren azami 20 (yirmi) iş günüdür.

5. İşin bedeli ve ödeme şekli :

Hizmet bedeli, 20.000,-TL (Yirmibin Türk Lirası) + KDV olarak belirlenmiştir.

6. Masraflar :

Bu anlaşma konusu Ekspertiz Hizmetleri ile ilgili olan ulaşım, konaklama ve sair masraflar (Resmi kurum harçları hariç) Eksper tarafından karşılanacaktır.

7. Uyuşmazlıkların Çözümü:

Bu anlaşmanın uygulanmasından çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Her türlü tebligat için 1.maddede belirtilen adresler geçerlidir. Adreslerde meydana gelebilecek değişiklikler, taraflarca bir gün içinde yekdiğerine bildirilecektir.

8. İmza ve Yürürlük:

İşbu anlaşma 05 Aralık 2013 tarihinde tek nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

**Lotus Gayrimenkul Değerleme
Ve Danışmanlık A.Ş.**


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çiğdem Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat:3/8
34718 Aaibedemi /Kadıköy/İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesel 8060318479

**AKİŞ Gayrimenkul
Yatırım Ortaklığı A.Ş.**


AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 2 -