

## DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi,  
No: 481, Uşaklıgil Apartmanı  
(20 adet bağımsız bölüm)  
**Kadıköy / İSTANBUL**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 30 Eylül 2013 tarih ve 652 - 2013/017 no ile

**MÜŞTERİ NO** : 652

**RAPOR NO** : **2013/3121**

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 01 Ekim 2013

**RAPOR TARİHİ** : 07 Ekim 2013

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve **20 adet bağımsız bölümden oluşan binanın** 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.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI .....	6
4.1.	TAPU KAYITLARI .....	6
4.2.	TAPU TAKYİDATI.....	7
4.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	7
5.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....	8
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	8
5.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	8
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	9
6.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	11
6.1.	GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	11
6.2.	AÇIKLAMALAR.....	12
7.	PROJE, RUHSAT, İMAR DURUMU VB. BİLGİLER.....	13
8.	DEĞERLENDİRME .....	14
9.	FİYATLANDIRMA .....	14
10.	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	20
11.	SONUÇ .....	21

## 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gόμεç Sokak, No: 37 Akgün İŞ Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>ePosta</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>Web</b>	: www.lotusgd.com
<b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>	: 10 Ocak 2005
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No</b>	: 07 Nisan 2005 – 14/462
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Őimdiki Sermayesi</b>	: <b>300.000,-TL</b>

## 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Akiş 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

#### 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.

- 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. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 4.1. Tapu kayıtları

<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: İstanbul – Kadıköy
<b>MAHALLESİ</b>	: Bostancı
<b>MEVKİİ</b>	: Bağdat Cd. ve Ahmet Cevdet Paşa Sk.
<b>PAFTA NO</b>	: 67
<b>ADA NO</b>	: 3206 (E:316)
<b>PARSEL NO</b>	: 14
<b>NİTELİĞİ</b>	: Bahçeli kargir apartman (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 1.604 m <sup>2</sup>
<b>CİLT NO</b>	: KM 25

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )	Malik	Sahife No
A	ZEMİN	1	DAİRE	22	/ 640	55,14	EMİNE SAADET SANCAK (1/2) TÜRK EĞİTİM VAKFI (1/2)	2391
A	ZEMİN	2	DAİRE	18	/ 640	45,11	EMİNE ARAZ	2392
A	BİRİNCİ	3	DAİRE	40	/ 640	100,25	CEMİL AKYÜREK	2393
A	BİRİNCİ	4	DAİRE	30	/ 640	75,19	ECE SALİHOĞLU (1/2) EDA SALİHOĞLU (1/2)	2394
A	İKİNCİ	5	DAİRE	40	/ 640	100,25	SEVİNÇ ÇELİKEL	2395
A	İKİNCİ	6	DAİRE	30	/ 640	75,19	HALİL CÜNEYD ÜNERİ	2396
A	ÜÇÜNCÜ	7	DAİRE	40	/ 640	100,25	ASUMAN CEMİLE BİNBİR	2397
A	ÜÇÜNCÜ	8	DAİRE	30	/ 640	75,19	AYŞEGÜL ABBASOĞLU	2398
A	DÖRDÜNCÜ	9	DAİRE	40	/ 640	100,25	NAZİKE HANDE VAROL (1/3) SAFİYE SULTAN UZMAN (1/3) HÜSEYİN LATİFOĞLU (1/3)	2399
A	DÖRDÜNCÜ	10	DAİRE	30	/ 640	75,19	SUZAN ERDİNÇ (1/2) SUZAN KORUR- MELİSA KORUR (VERASETTE İŞTİRAK) (1/2)	2400
B	ZEMİN	11	DAİRE	18	/ 640	45,11	HULUSİ KURUKAHVECİ (1/2) NESLİHAN AKYÜREK KURUKAHVECİ (1/2)	2401
B	ZEMİN	12	DAİRE	22	/ 640	55,14	ÇAĞDAŞ KIŞLAOĞLU	2402
B	BİRİNCİ	13	DAİRE	30	/ 640	75,19	HAMDAN ELKATİP	2403
B	BİRİNCİ	14	DAİRE	40	/ 640	100,25	SERPİL ŞENGEL	2404
B	İKİNCİ	15	DAİRE	30	/ 640	75,19	MÜJGAN ÇOKIŞLI	2405
B	İKİNCİ	16	DAİRE	40	/ 640	100,25	KIRKAR MENER (1/4) JİBİD MARYAM MENER (3/4)	2406
B	ÜÇÜNCÜ	17	DAİRE	30	/ 640	75,19	SEMA GÜNTEŞ (1/2) AHMET SALAHATTİN AKIN (1/2)	2407
B	ÜÇÜNCÜ	18	DAİRE	40	/ 640	100,25	ZERRİN YÜCEL	2408
B	DÖRDÜNCÜ	19 (**)	DAİRE	30	/ 640	75,19	MAHMUT CELALETTİN EROL (1/4) MEHMET FUAT EROL (1/4) MUSTAFA SABRİ EROL (1/4) FATMA ZEHRA CEBECİOĞLU (1/4)	2409
B	DÖRDÜNCÜ	20	DAİRE	40	/ 640	100,25	MAHMUT CELALETTİN EROL	2410

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

(\*\*) 19 nolu dairenin tapu kütüğü sayfasında işlem mevcut olup, tapu yetkilisi taşınmaz bilgilerinin — rapor içeriğinde belirtildiği şekilde olduğunu beyan etmiştir.

## 4.2. Tapu Takyidatı

İstanbul ili, Kadıköy ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde 2, 3, 5-7, 9-13, 15, 16, 19 ve 20 nolu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış, diğer bağımsız bölümler üzerinde ise aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür (bilgisayar kayıtları/tapu kütüğü incelemelerinden).

### **Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:**

- **1 nolu B.B.:** Türk Eğitim Vakfı'nın 1/2 payının intifa hakkı Emine Saadet Sancak'a aittir (06.12.1994/8711).
- **4 nolu B.B.:** İntifa hakkı Atilla Salihoğlu'na aittir (11.12.2003/11835).
- **17 nolu B.B.:** Ahmet Salahattin Akın payının tamamının intifa hakkı Sema Güneş'e aittir (09.12.2003/209).
- **18 nolu B.B.:** İntifa hakkı Fahriye Demirhan'a aittir (18.01.2008/822).

### **Rehinler Bölümü:**

- **8 nolu B.B.:** Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 20.12.2010 tarih ve 25085 yevmiye no ile 675.000,-TL tutarında ipotek şerhi.
- **14 nolu B.B.:** Finansbank A.Ş. lehine, 29.04.2013 tarih ve 12143 yevmiye no ile 1.500.000,-TL tutarında ipotek şerhi.

## 4.3. Takyidat Açıklamaları

2, 3, 5-7, 9-13, 15, 16, 19 ve 20 nolu bağımsız bölümlerin GYO portföyünde yer almasına tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. Diğer bağımsız bölümlerin GYO portföyüne alınabilmesi için üzerlerindeki notların kaldırılması gerekmektedir.

## 5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 481 kapı nolu **Uşaklıgil Apartmanı (20 adet bağımsız bölüm)**'dir.

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

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

### 5.2. Bölge Analizi

Kadıköy İlçesi, Anadolu yakasında Çamlıca eteklerinden, Bostancı-Küçükyalı sınırına değin uzanır ve Küçükbakkalköy'ü de kapsar. Doğusunda Maltepe, kuzeyinde Üsküdar, Ataşehir ve Ümraniye ilçeleri, batı ve güneyinde de Marmara Denizi bulunur.

Kadıköy'ün kuruluşu, Bizans'tan, yani İstanbul'un kuruluşundan 17 yıl kadar öncedir. Kuruluş tarihi olarak M.Ö. 675 yılı kabul edilir. Fikirtepe'den sonraki ilk yerleşme bugünkü Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında kalan yerde kurulan Kalkedon (Bakır ülkesi) olmuştur. Bu şehirden günümüze herhangi bir kalıntı ulaşmamıştır. Fetih yıllarında küçük bir yerleşim birimi olan Kadıköy, fethi takip eden yıllarda da çok büyük bir gelişme göstermemiştir. Kadı Hızır Bey'in, bugünkü Osmanağa Camii'nin bulunduğu yere yaptırdığı cami, Osmanlı'nın buradaki ilk önemli yapısı olmuştur.

Kadıköy'ün asıl gelişmesi, 19. yüzyılın 2. yarısında, Selimiye Kışlası, Haydarpaşa Askeri Hastanesi gibi önemli yapıların inşasından sonra başlamıştır. Özellikle 1857'de başlayan düzenli vapur seferleri Kadıköy'ü yerleşim için daha tercih edilir bir mevki haline getirmiştir. Kadıköy'ün bu özelliği günümüze kadar devam etmiştir. Kadıköy, 1869 yılında o zamanlar daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı kalan Kadıköy, 1930'da ilçe yapılmıştır.



Kadıköy, şehirleşmesini büyük ölçüde tamamlamış olmasına rağmen nüfusu artmakta olan bir ilçemizdir. 1940 yılında nüfusu 58 bin olan ilçe, 1970'te 241 bin, 1985'te de 648 bin nüfuslu büyük bir şehir haline gelmiştir.

Kadıköy'de yaygın olan ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy Çarşısı, Altıyol, Bahariye ve Bağdat caddeleri, ticari hareketliliğin yoğun olduğu yerlerdir.

Geçmişte İstanbul'un sayfiye yerlerinden biri olan Kadıköy, Bağdat Caddesi'nin ve çevresinin gelişmesi, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasıyla hızlı bir nüfus artışına sahne oldu. Bostancı'ya değin uzanan bahçeler içindeki köşkların ve yalıların yerini çok katlı apartmanlar aldı. Yapılaşma Ankara asfaltıyla Ziverbey yolu arasında yoğunlaştı, hatta Ankara asfaltının yukarı kesimine taşı.

1990'lı yılların başından itibaren II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütlüçeşme'de ofis kullanımlarının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, Bostancı'dan öteye sahil yolu dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlemesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen ya da etkileyebilecek önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır. Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir. 1,5 milyonluk nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden birisidir.

### **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. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

### 6.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ (\*)

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K.
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>YAŞI</b>	: ~ 41 (ruhsat tarihi 1972)
<b>KAT ADEDİ</b>	: 6 (Bodrum+zemin + 4 normal kat)
<b>TOPLAM ALANI (**)</b>	: <b>A Blok 1, B Blok 12 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 104 m <sup>2</sup> <b>A Blok 2, B Blok 11 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 109 m <sup>2</sup> <b>A Blok 3, 5, 7, 9 nolu B.B.;</b> <b>B Blok 14, 16, 18, 20 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 119 m <sup>2</sup> <b>A Blok 4, 6, 8, 10 nolu B.B.;</b> <b>B Blok 13, 15, 17, 19 nolu B.B:</b> Yaklaşık brüt 118 m <sup>2</sup> (***)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: -
<b>HİDROFOR</b>	: -
<b>DOĞALGAZ TESİSATI</b>	: -
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: -
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: -
<b>ASANSÖR</b>	: -
<b>PARK YERİ</b>	: Açık otopark alanı mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ (*)</b>	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

(\*) Binanın içerisine girilemediğinden bazı özellikler görülememiştir.

(\*\*) Konu taşınmazlar içindir.

(\*\*\*) Taşınmazların Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yer alan 15.09.1972 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi üzerinden hesaplanmıştır.

## 6.2. AÇIKLAMALAR

- Taşınmazların yer aldığı Uşaklıgil Apartmanı; projeye göre bodrum, zemin ve 4 normal kat olmak üzere 6 kattan oluşmaktadır.
- **Binanın içerisine girilemediğinden tüm tespitler dışarıdan ve onaylı projesi üzerinden yapılmıştır.**
- İki ayrı girişi olan binanın,
  - bodrum katında.....**sığınak, kalorifer dairesi, kapıcı odası ve sarnıç,**
  - zemin katında.....**blok girişleri ve 2'şer adet daire;**
  - normal katlarında ise.....**2'şer adet daire**bulunmaktadır.
- Dışarıdan yapılan gözlemlerde zemin kattaki dairelerin işyeri olarak kullanıldıkları görülmüştür.
- Binada toplam 20 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Parselin Bağdat Caddesi cephesi yaklaşık 38 m.'dir. Akış GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde binanın yıkılmasının planlandığı ve yerine 2 blok şeklinde kullanılabilecek katlı bir mağaza binasının yapılmasının planlandığı öğrenilmiştir.

### **A Blok 1 nolu ve B Blok 12 nolu daireler:**

- Yaklaşık brüt 104 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdırlar.
- Antre-koridor, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo-WC ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

### **A Blok 2 nolu ve B Blok 11 nolu daireler:**

- Yaklaşık brüt 109 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdırlar.
- Antre-koridor, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo-WC ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

### **A Blok 3, 5, 7 ve 9 nolu ve B Blok 14, 16, 18 ve 20 nolu daireler:**

- Yaklaşık brüt 119 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdırlar.
- Antre-koridor, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo-WC, WC ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

### **A Blok 4, 6, 8 ve 10 nolu ve B Blok 13, 15, 17 ve 19 nolu daireler:**

- Yaklaşık brüt 118 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdırlar.
- Antre-koridor, salon, 3 adet oda, mutfak, banyo-WC, WC ve 3 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.

## 7. PROJE, RUHSAT, İMAR DURUMU VB. BİLGİLER

Kadıköy Belediyesi dijital arşivde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi taşınmazlara ait 24.10.1972 tarih ve 6177 sayılı yapı ruhsatı ile 13.08.1974 tarih ve 5274 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğunu; herhangi bir olumsuz belgenin (yapı tatil tutanağı ve encümen kararı) olmadığını belirtmiştir.

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların yer aldığı parselin 11.05.2006 t.t. Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planına göre "**Konut+Ticaret Alanı**" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yapılaşma şartlarının **İnşaat Nizamı: Ayrık, H<sub>max</sub>: 18,00 m. (5 kat), TAKS:0,25** şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

İmar Müdürlüğü yetkilileri parsel üzerine iki blok yapılabileceğini belirtmiştir. Buna göre Bağdat Caddesi cephesine minimum ebatları 6x6 m. bir bina yapılabileceği ve hayali ifraz yapılarak cadde cephesindeki binanın çekme mesafelerinden sonra kalan kısımda KAKS:2,07 uygulanması suretiyle 2. Bir blok daha inşa edilebileceği öğrenilmiştir. Arka kısımdaki bloğun konut amaçlı inşa edilebileceği ve iki blok arasında minimum 8 m. mesafe bulunması gerektiği de öğrenilmiştir. Parselde bu şekilde bir yapılaşmaya gidilmesi durumunda emsale dahil toplam inşaat alanı yaklaşık 2.800 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. (Yerinde mevcut binanın kullandığı emsale dahil alan yaklaşık 2.450 m<sup>2</sup>'dir.)

Ayrıca parselin yaklaşık 145 m<sup>2</sup>'lik kısmının yola terk edileceği ve taşınmazın bitişiğindeki 110 nolu parselin alanının küçük olması sebebiyle inşaat izni aşamasında tevhit edilmesi gerekebileceği belirtilmiştir.

## 8. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlanmaları,
- Yer aldıkları binanın yoğun yaya ve araç trafiğine sahip Bağdat Caddesi'ne cepheli olması nedeniyle müşteri celbi ve reklâm kabiliyetlerinin yüksek olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Otopark alanının bulunması,
- Arsanın imar durumu ve ilave yapılaşma hakkı bulunması.

### Olumsuz etkenler:

- Binanın eski olması.

## 9. FİYATLANDIRMA

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

- A. İkame Maliyet Yaklaşımı
- B. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- C. Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

### A. İkame Maliyet Yaklaşımı:

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler <sup>1</sup> dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşâî yatırımın değeri

Arsa ve bina değerleri aşağıda belirlenmiş olup bu değerlerden hareketle bağımsız bölüm bazında hazırlanan tablo sayfa 16'de sunulmuştur.

<sup>1</sup> Bu bileşenler, arsa ve inşâî yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

**a) Arsa Değeri:**

Rapor konusu arsanın 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.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 950 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut+ticaret imarlı, E:2,07 imar şartına sahip arsanın 12.000.000,-USD bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir (Emlak Ofisi:0216 449 34 34).
- Bağdat Caddesi ile şemsettin Günaltay Caddesi arasında konumlu 10.600 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut+ticaret imarlı, E:2,07 imar şartına sahip arsa 45.000.000,-USD bedelle satılıktır (Emlak Ofisi:0216 362 37 05).
- Bostancı sahil yoluna cepmeli konumda yer alan 900 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticari imarlı, E:2,07 imar şartına sahip arsa 12.500.000,-USD bedelle satılıktır (Emlak Ofisi:0537 959 66 44).
- Taşınmazın yanında yer alan 870 m<sup>2</sup> arsa üzerindeki eski binanın (yıkılacağı belirtilmiştir) 21.000.000,-USD bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi:0216 363 31 60).

- Taşınmaza 20 m. mesafede yer alan 819 m<sup>2</sup> arsa üzerindeki eski binanın (yıkılacağı belirtilmiştir) 35.000.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi:0532 715 32 72).
- Taşınmazın karşısında yer alan 356 m<sup>2</sup> arsa üzerindeki eski binanın (yıkılacağı belirtilmiştir) 15.000.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi:0532 715 32 72).
- Bağdat Caddesi'ne cepheli konumda yer alan 720 m<sup>2</sup> arsa üzerindeki eski binanın (yıkılacağı belirtilmiştir) 45.000.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi:0216 550 79 10).

Yukarıda özetlenen araştırmalardan ve ofisimizdeki mevcut verilerden hareketle konu taşınmazların yer aldığı parselin konumu, yüzölçümü büyüklüğü, imar durumu ve özellikle Bağdat Caddesi cephesinin uzunluğu da dikkate alınarak **m<sup>2</sup> birim değeri için 40.000,-TL** kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

#### **b) İnşai yatırımların değeri:**

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas **m<sup>2</sup>** birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumu dikkate alınarak saptanmış ve ortalama **m<sup>2</sup> birim inşai değeri 460,-TL** olarak belirlenmiştir.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve binanın yaşı ve yapım tarzına göre aşınma payı düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.



BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m <sup>2</sup> )	ARSA m <sup>2</sup> DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİNA m <sup>2</sup> DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
					/								
A	ZEMİN	1	Daire	22	/	640	55,14	40.000	2.206.000	104	460	48.000	2.254.000
A	ZEMİN	2	Daire	18	/	640	45,11	40.000	1.805.000	109	460	50.000	1.855.000
A	BİRİNCİ	3	Daire	40	/	640	100,25	40.000	4.010.000	119	460	55.000	4.065.000
A	BİRİNCİ	4	Daire	30	/	640	75,19	40.000	3.008.000	118	460	54.000	3.062.000
A	İKİNCİ	5	Daire	40	/	640	100,25	40.000	4.010.000	119	460	55.000	4.065.000
A	İKİNCİ	6	Daire	30	/	640	75,19	40.000	3.008.000	118	460	54.000	3.062.000
A	ÜÇÜNCÜ	7	Daire	40	/	640	100,25	40.000	4.010.000	119	460	55.000	4.065.000
A	ÜÇÜNCÜ	8	Daire	30	/	640	75,19	40.000	3.008.000	118	460	54.000	3.062.000
A	DÖRDÜNCÜ	9	Daire	40	/	640	100,25	40.000	4.010.000	119	460	55.000	4.065.000
A	DÖRDÜNCÜ	10	Daire	30	/	640	75,19	40.000	3.008.000	118	460	54.000	3.062.000
B	ZEMİN	11	Daire	18	/	640	45,11	40.000	1.805.000	109	460	50.000	1.855.000
B	ZEMİN	12	Daire	22	/	640	55,14	40.000	2.206.000	104	460	48.000	2.254.000
B	BİRİNCİ	13	Daire	30	/	640	75,19	40.000	3.008.000	118	460	54.000	3.062.000
B	BİRİNCİ	14	Daire	40	/	640	100,25	40.000	4.010.000	119	460	55.000	4.065.000
B	İKİNCİ	15	Daire	30	/	640	75,19	40.000	3.008.000	118	460	54.000	3.062.000
B	İKİNCİ	16	Daire	40	/	640	100,25	40.000	4.010.000	119	460	55.000	4.065.000
B	ÜÇÜNCÜ	17	Daire	30	/	640	75,19	40.000	3.008.000	118	460	54.000	3.062.000
B	ÜÇÜNCÜ	18	Daire	40	/	640	100,25	40.000	4.010.000	119	460	55.000	4.065.000
B	DÖRDÜNCÜ	19	Daire	30	/	640	75,19	40.000	3.008.000	118	460	54.000	3.062.000
B	DÖRDÜNCÜ	20	Daire	40	/	640	100,25	40.000	4.010.000	119	460	55.000	4.065.000
									64.166.000	2322		1.068.000	<b>65.234.000</b>

### ***B. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:***

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, inşai kalite, mimari özellik gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen tesbitlerde bulunulmuştur.

#### **1-Emsal: Tel: 0537 959 66 64**

Taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat caddesine cepheli konumda olan binanın zemin katında yer alan 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 1.600.000,-USD bedelle satılıktır.

#### **2-Emsal: Tel: 533 9207088**

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Bağdat caddesine cepheli binanın bodrum ve zemin katlarındaki toplam 120 m<sup>2</sup> (B:50 m<sup>2</sup>, Z:70 m<sup>2</sup>) kullanım alanlı depolu dükkan 3.200.000,-USD bedelle satılıktır.

#### **3- Emsal: Tel: 0537 959 66 64**

Taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat caddesine cepheli konumda olan binanın zemin katında yer alan 150 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 2.400.000,-TL bedelle satılıktır.

#### **4- Emsal: Tel: 0216 445 15 84**

Taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat caddesine cepheli konumda olan 26-30 yıllık binanın 3. normal katındaki 160 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 daire 750.000,-USD bedelle satılıktır.

#### **5- Emsal: Tel: 0216 349 22 22**

Taşınmazlar ile aynı bölgede, Bağdat caddesine cepheli konumda olan 30 üzeri yıllık binanın 4. normal katındaki 165 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 daire 1.350.000,-USD bedelle satılıktır.

## 6- Emsal: Tel: 537 9596664

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan Bağdat caddesine cepmeli yaklaşık 30 yıllık binanın

1. normal katındaki 80 m<sup>2</sup> kullanım alanlı ofis 750.000,-TL bedelle satılıktır.

NOT: Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, emlak firmalarından aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Aynı kullanım alanlı daireler ve hatta kimi zaman aynı daire için farklı emlak firmaları farklı ve abartılı rakamlar kullanabilmektedirler. Ayrıca emsallerin içerisine girilememesi de önemli bir faktördür. Emsallerin değerlendirilmesi sırasında bu hususların göz önünde bulundurulması gerektiğini düşünmekteyiz.

Bu araştırmalardan ve değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazların bina içindeki konumları, büyüklükleri, reklam kabiliyetleri ile **özellikle arsanın imar durumu itibariyle ilave yapılaşma hakkı bulunması** dikkate alınarak takdir olunan **arsa payları dahil değerleri** ile **sigortaya esas inşai değerleri** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KULLANIM ALANI (M2)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	SİGORTAYA ESAS İNŞAİ DEĞERİ (TL)
A	ZEMİN	1	Daire	104	1.870.000	48.000
A	ZEMİN	2	Daire	109	1.960.000	50.000
A	BİRİNCİ	3	Daire	119	2.140.000	55.000
A	BİRİNCİ	4	Daire	118	2.125.000	54.000
A	İKİNCİ	5	Daire	119	2.140.000	55.000
A	İKİNCİ	6	Daire	118	2.125.000	54.000
A	ÜÇÜNCÜ	7	Daire	119	2.140.000	55.000
A	ÜÇÜNCÜ	8	Daire	118	2.125.000	54.000
A	DÖRDÜNCÜ	9	Daire	119	2.140.000	55.000
A	DÖRDÜNCÜ	10	Daire	118	2.125.000	54.000
B	ZEMİN	11	Daire	109	1.960.000	50.000
B	ZEMİN	12	Daire	104	1.870.000	48.000
B	BİRİNCİ	13	Daire	118	2.125.000	54.000
B	BİRİNCİ	14	Daire	119	2.140.000	55.000
B	İKİNCİ	15	Daire	118	2.125.000	54.000
B	İKİNCİ	16	Daire	119	2.140.000	55.000
B	ÜÇÜNCÜ	17	Daire	118	2.125.000	54.000
B	ÜÇÜNCÜ	18	Daire	119	2.140.000	55.000
B	DÖRDÜNCÜ	19	Daire	118	2.125.000	54.000
B	DÖRDÜNCÜ	20	Daire	119	2.140.000	55.000

2322      **41.780.000**      1.068.000

### **C. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:**

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

Ancak rapor konusu taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu itibariyle ilave yapılaşma hakkı bulunması ve kira gelirlerinin arsanın sağladığı bu faydayı yansıtmaması sebebiyle bu yöntemin sağlıklı bir şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.

## **10. UZMAN GÖRÜŞÜ**

**Görüleceği üzere iki yöntemle bulunan değerler birbirinden farklıdır. Bu fark Emsal Karşılaştırma Yaklaşımının arsanın ilave yapılaşma hakkı sebebiyle sağladığı faydayı tam olarak yansıtmamasından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle nihai değer olarak arsanın imar durumu sebebiyle sağladığı faydayı ihtiva etmesi sebebiyle İkame Maliyet Yaklaşımı ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri 65.234.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

**2, 3, 5-7, 9-13, 15, 16, 19 ve 20 nolu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası hükümlerince GYO portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır. Diğer bağımsız bölümlerin ise GYO portföyüne alınabilmeleri için üzerlerindeki şerhlerin kaldırılması gerekmektedir.**

## 11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **binanın (20 adet daire)** yerlerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşaat kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki **arsa payları dahil toplam değeri için,**

**65.234.000,-TL** (Altmışbeşmilyonikiyüzotuzdörtbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(65.234.000,-TL \div 2,721 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{23.974.000,-Euro}$ )

$(65.234.000,-TL \div 2,000 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{32.617.000,-USD}$ )

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro = 2,721 TL; 1,-USD = 2,000 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu değerlere KDV dahil değildir.

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

Bilgilerinize sunulur. 07 Ekim 2013

(Ekspertiz tarihi: 01 Ekim 2013)

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

### Eki:

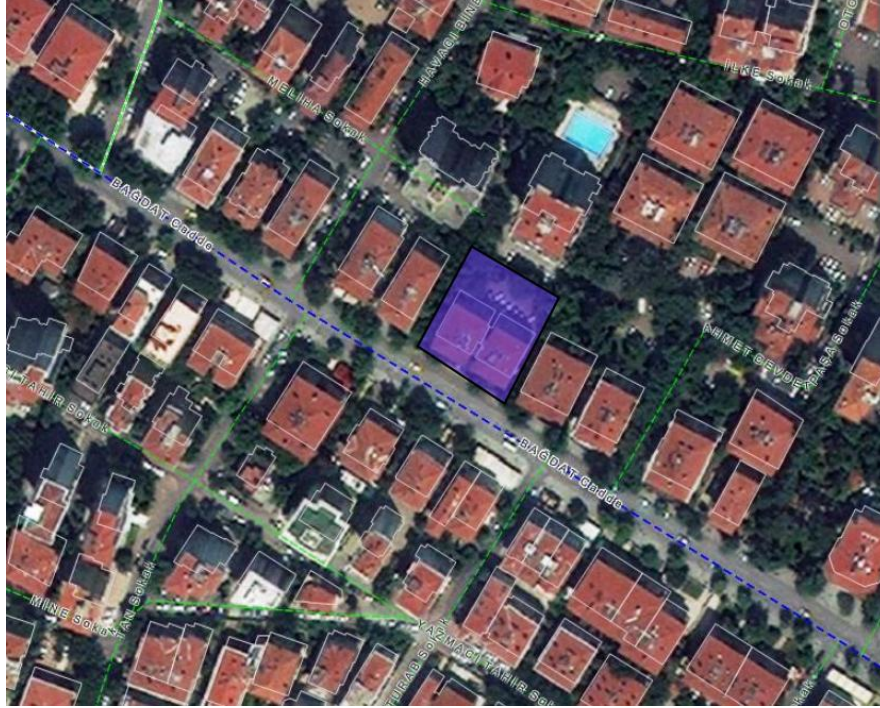
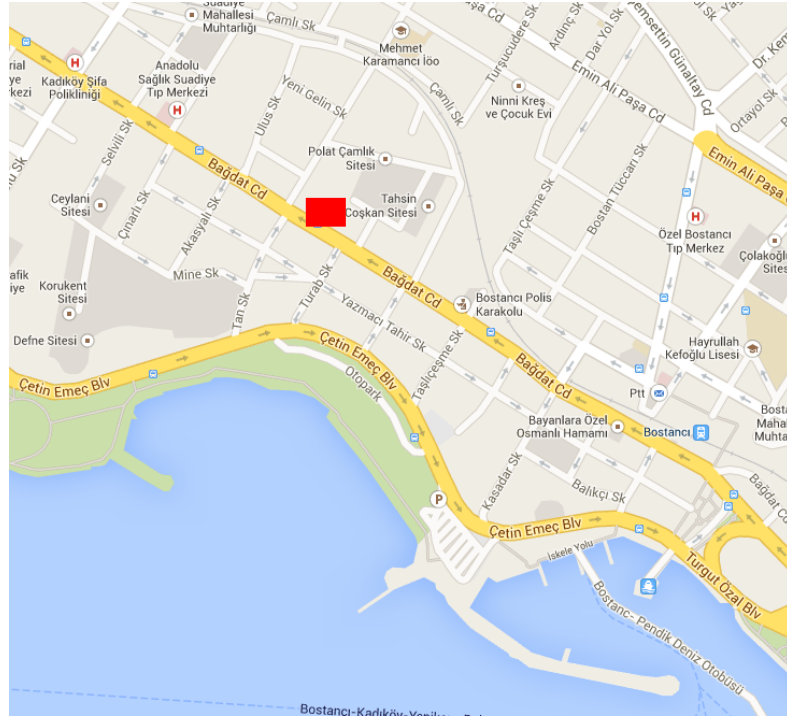
- Konum krokisi ve uydu fotoğrafı
- Fotoğraflar
- İmar durum örneği
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme Sözleşmesi sureti

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



**Öznur AKTULAN**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401665)

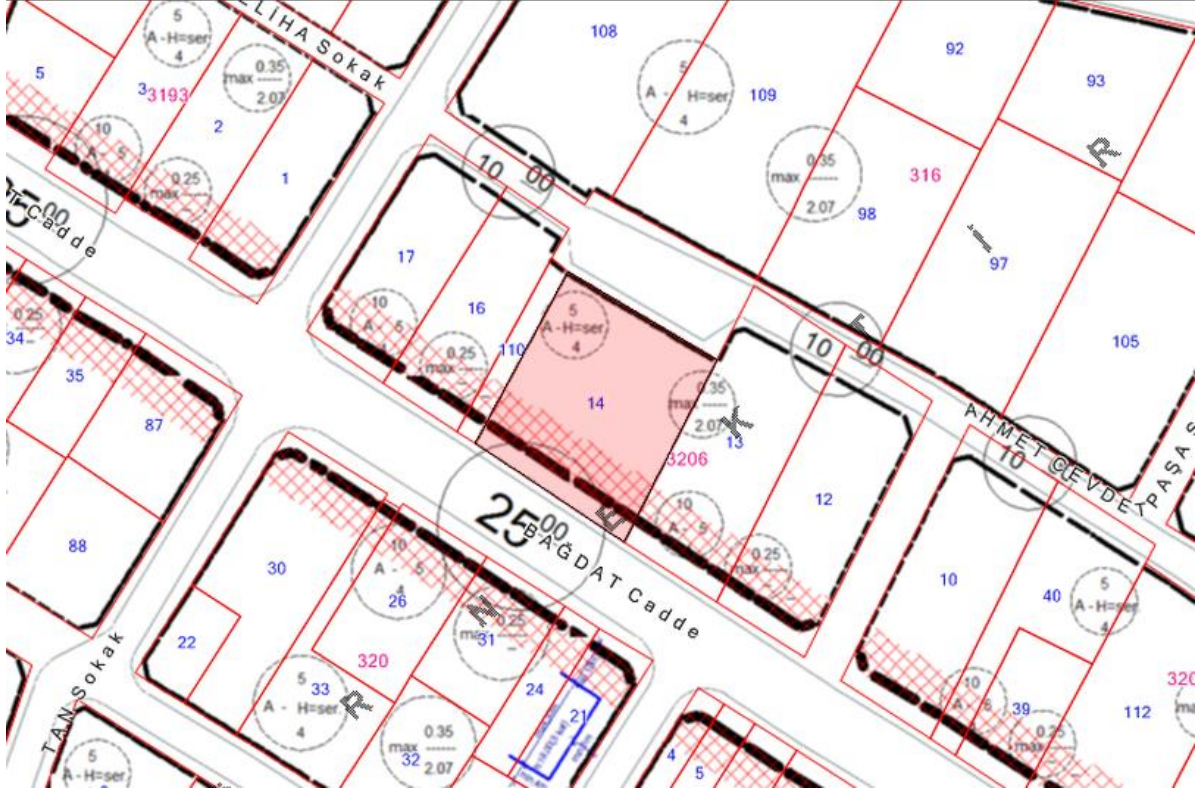




**Konum krokisi ve uydu fotoğrafı**



**Uşaklıgil Apartmanı'nın görünümü**



İmar plan örneği





## 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** : Öznur AKTULAN  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : İstanbul, 17.04.1985  
**Medeni Hali** : Bekâr  
**SPK Lisans Belgesi tarih ve No** : **01 Nisan 2011 / 401665**  
**Mesleği** : İşletmeci  
**Yabancı Dilleri** : İngilizce (orta düzeyde)  
**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler  
Fakültesi (İşletme) / 2007

### Mesleki Tecrübe

**Ankara Emeklilik A.Ş. - İstanbul;** : Temmuz 2007 – Ocak 2008  
Finansal Güvence Danışmanı  
**Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;** : Şubat 2008 - ...  
Değerleme Uzmanı

**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 TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y.Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

**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

**Öznur AKTULAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**EKSPERTİZ HİZMETLERİ ANLAŞMASI**  
**(SÖZLEŞME NO: 652 – 2013/017)**

**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) satış değerlerinin belirlenmesi ve ekspertiz raporlarının düzenlenmesi işidir.

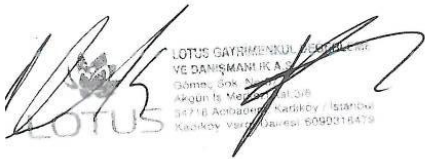
Sıra No	İli	İlçesi	Mahallesi	Ada/Parsel	Açıklama
1	İstanbul	Kadıköy	Bostancı	3206/14	1 ila 20 nolu bağımsız bölümler (binanın tamamı)
2	İstanbul	Kadıköy	Bostancı	3206/14	1 nolu bağımsız bölüm
3	İstanbul	Kadıköy	Bostancı	3206/14	14 nolu bağımsız bölüm

**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, TC Kimlik numaraları ve meslekleri belirtilen kişilerin saha ve kontrol çalışmaları suretiyle tamamlanacak ve en geç sözleşme tarihinden itibaren 10 (on) iş günü içerisinde sonuçlandırılacaktır.

Ad ve Soyadı	TC Kimlik No	Görevi	Mesleği
Mustafa Kıvanç KILVAN	22699984560	Sor. Değ. Uzmanı	İnş. Müh.
Öznur AKTULAN	17776643720	Değ. Uzmanı	İşletmeci

  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gömeç Sok. No: 37/8  
Akgün İş Merkezi  
34718 Acıbadem Kadıköy / İstanbul  
Kadıköy Yatırım Danışmanı: 6090016479

- 1 -

(SÖZLEŞME NO: 652 – 2013/017)

**İşveren'in Yükümlülükleri:**

İşveren, elinde mevcut bulunan ve Ekspert'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 Ekspert'e verecek ve taşınmazın görülmesi/gezdirilmesi için yetkilendirilen kişilerin isim ve iletişim bilgilerini ekspere iletacaktır.

**4. İşin süresi:**

Sözleşme tarihinden itibaren azami 10 (on) iş günüdür.

**5. İşin bedeli ve ödeme şekli :**

Hizmet bedeli, 1.800,-TL (Binsekizyüz Türk Lirası) + KDV olarak belirlenmiştir.

**6. Masraflar :**

Bu anlaşma konusu Ekspertiz Hizmetleri ile ilgili olan ulaşım, konaklama ve sair masraflar (Resmi kurum harçları hariç) Ekspert 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 30 Eylül 2013 tarihinde tek nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

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

  
LOTUS  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Güneş Sok. No: 10  
Akmerkez Maslak Kat: 3/B  
34718 Arslanbey Cad. No: 10 / İstanbul  
Kadıköy Veri Dairesi 0990318475

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

  
AKİŞ  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 2 -