

## DEĞERLEME RAPORU

- DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Turgut Reis Mahallesi, Barbaros Cad.,  
Tekstilkent Ticaret Merkezi,  
A-3 Blok, Dükkan no: 31 (<sup>1</sup>)  
**Esenler / İSTANBUL**
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 05 Aralık 2013 tarih ve 652 – 2013/22 no ile
- MÜŞTERİ NO** : 295
- RAPOR NO** : **2013/4300**
- EKSPERTİZ TARİHİ** : 05 Aralık 2013
- RAPOR TARİHİ** : 27 Aralık 2013
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **tripleks dükkanın** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

<sup>1</sup> Konu parsel için tarafımızca hazırlanan 22.08.2012 tarih 2012/1634 nolu değerlendirme raporunda 270.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.



# İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	3
2.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	5
4.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	6
4.1.	TAPU KAYITLARI.....	6
4.2.	TAPU TAKYİDATI .....	7
4.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	7
5.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU .....	7
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	7
5.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	8
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	8
6.	TAŞINMAZIN / TRİPLEKS DÜKKANIN ÖZELLİKLERİ .....	10
6.1.	YAPININ GENEL ÖZELLİKLERİ .....	10
6.2.	TRİPLEKS DÜKKANIN ÖZELLİKLERİ.....	11
6.3.	İMAR DURUMU .....	11
6.4.	DOSYA İNCELEMESİ .....	12
7.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	12
8.	DEĞERLENDİRME .....	12
9.	FİYATLANDIRMA .....	13
9.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI .....	13
9.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	14
10.	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	14
11.	SONUÇ.....	15



## 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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



## 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Miralay Şefik Bey Sokak, No:11, Kat:4-5-6 34437 Gümüşsuyu / İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: (212) 393 01 00
<b>FAKS NO</b>	: (212) 393 01 07
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 22.11.2005
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 200.000.000,00 TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 128.200.841,36 TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25,83
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanlarıdır.

### PORTFÖYÜNDE YER ALAN

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

### 3. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

## 4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 4.1. Tapu Kayıtları

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

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

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

(\*\*\*) Taşınmazın 43/100000 hissesine düşen arsa miktarı ~ **126,49 m<sup>2</sup>**'dir.

## 4.2. Tapu Takyidatı

İstanbul İli, Esenler İlçesi, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

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

- H: (a) ile gösterilen 357,78 m<sup>2</sup>'lik kısım üzerinde TEDAŞ lehine irtifak hakkı. tesisi vardır. (06.01.2006 tarih ve 216 yevmiye no ile)

### **Serhler Bölümü:**

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 21.04.1998 tarih ve 2450 yevmiye no ile 99 yıllığına kira şerhi.

## 4.3. Takyidat Açıklamaları

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

Taşınmaz üzerinde yer alan ve Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine tesis edilen kira şerhi de yine ana gayrimenkul üzerindeki elektrik hatları/trafo yerleri için olup parseldeki tüm bağımsız bölümler üzerinde mevcuttur. Taşınmazın değerine etki etmeyip, GYO portföyüne alınmasına da engel teşkil etmemektedir.

## 5. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

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

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

## 5.2. Bölge Analizi

### Esenler İlçesi :

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

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

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

## 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. TAŞINMAZIN / TRİPLEKS DÜKKANIN ÖZELLİKLERİ

### 6.1. Yapının Genel Özellikleri

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

(\*) Rapor konusu taşınmaz için.

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



## 6.2. Tripleks Dükkanın Özellikleri

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

## 6.3. İmar Durumu <sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### **6.4. Dosya İncelemesi**

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

### **7. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

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

### **8. DEĞERLENDİRME**

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

#### **Olumlu etkenler:**

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

#### **Olumsuz etken:**

- Sitenin henüz yeterli doluluk oranına ulaşmamış olması.

## 9. FİYATLANDIRMA

**Taşınmazın satış (pazar) değeri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

### 9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Emsal 1 :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 09 51)  
Taşınmazın yer aldığı A3 Bloкта konumlu üç katlı 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı içi yapılı dükkan 240.000,-USD bedelle satılıktır. **(1.333,-USD/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal 2 :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 09 51)  
Taşınmazlar ile aynı sitede A Bloklarda konumlu üç katlı 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı içi kısmen yapılı dükkan 210.000,-USD bedelle satılıktır. **(1.167,-USD/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal 3 :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 44 20)  
Taşınmazlar ile aynı sitede A7 Bloкта konumlu üç katlı 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı içi yapılı dükkan 270.000,-USD bedelle satılıktır. (Fiyat yüksektir.) **(1.500,-USD/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal 4 :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 38 47)  
Taşınmazlar ile aynı sitede A8 Bloкта konumlu üç katlı 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı içi yapılı dükkan 230.000,-USD bedelle satılıktır. **(1.278,-USD/m<sup>2</sup>)**
- **Emsal 5 :** (Emlakçı Tel: 0 212 438 46 46)  
Taşınmazın yer aldığı sitede A Bloklarda konumlu 3 katlı 180 m<sup>2</sup> kullanım alanlı içi yapılı dükkan aylık 1.600,-TL bedelle kiralıktır. **(~8.90 TL/m<sup>2</sup>)**

Bu araştırmalar neticesinde rapora konu tripleks dükkanın yer aldığı Tekstilkent İş Merkezi'nin lokasyonu, taşınmazın iş merkezi bünyesindeki konumu, kullanım alanı ve mimari ve inşai özellikleri dikkate alınarak takdir olunan **m<sup>2</sup>** birim değeri ile arsa payı dahil satış değeri aşağıda sunulmuştur.

**Taşınmazın arsa payı dahil toplam değeri:**

180 m<sup>2</sup> x 1.611,-TL/m<sup>2</sup> = **290.000,-TL**



## 9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Bölgede ve taşınmazların yer aldığı Tekstilkent İş Merkezi bünyesinde yapılan araştırmalarda taşınmazın aylık kira değerinin 1.400,-TL mertebesinde olduğu belirlenmiştir.

Taşınmazın günümüz ekonomik koşulları itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direkt kapitalizasyon oranı ise % 6 olarak öngörülmüştür.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmaz için takdir olunan satış değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kullanım Alanı	Aylık Birim Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direk Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri (TL)
180	7,78	1.400	16.800	0,06	280.000

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

**Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 290.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

## 10. UZMAN GÖRÜŞÜ

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

## 11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen, Tekstilkent İş Merkezi bünyesinde yer alan **tripleks dükkanın** yerinde yapılan incelemesinde ana gayrimenkulün lokasyonuna, taşınmazın blok bünyesindeki konumuna, büyüklüğüne, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki halihazır durumu itibariyle **arsa payı dahil değeri için,**

**290.000,-TL** (İkiyüzdoksanbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(290.000,-TL ÷ 2,840 TL/Euro (\*)  $\cong$  **102.000,-Euro**)

(290.000,-TL ÷ 2,075 TL/USD (\*)  $\cong$  **140.000,-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 342.200,-TL'dir.

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

Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 05 Aralık 2013)

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

### Eki:

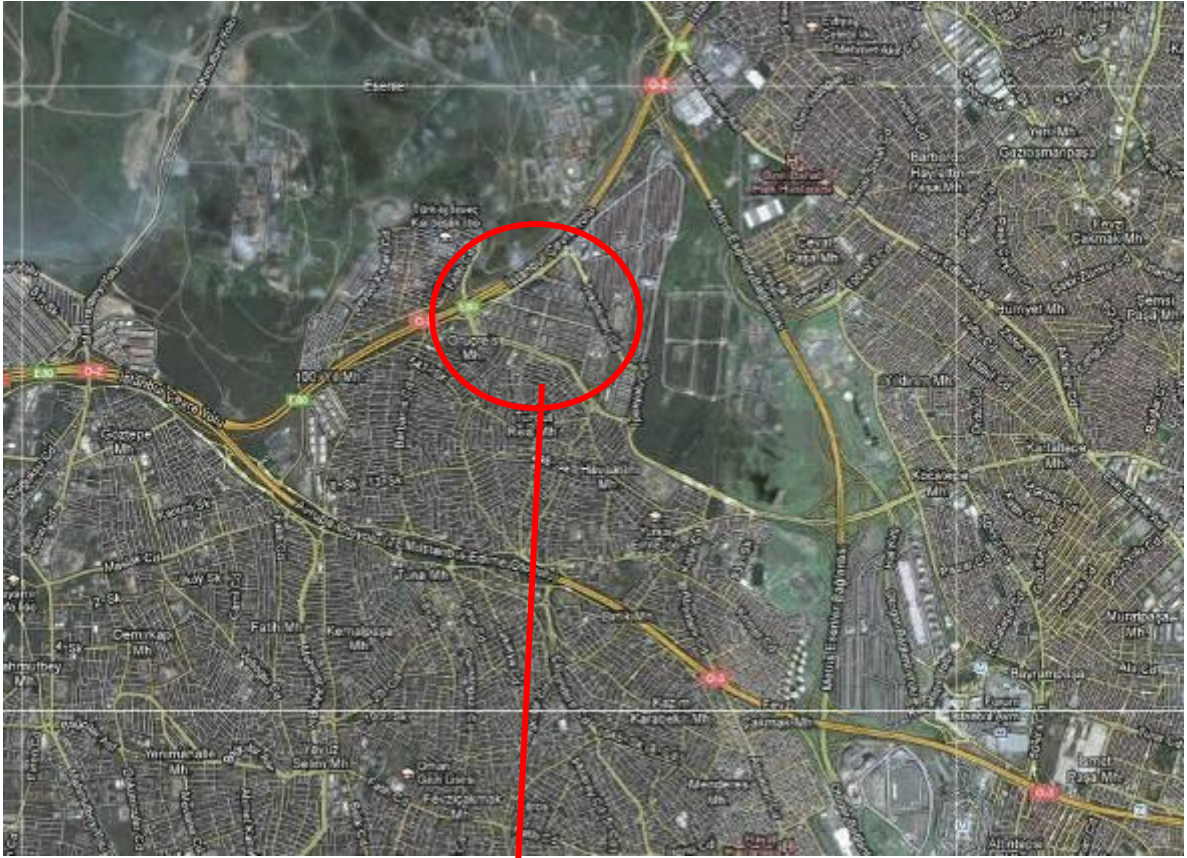
- Konum krokileri / Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar (3 sayfa)
- Tapu sureti
- Vaziyet Planı
- Kat Planları
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

**Nadir ERTÜRK**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400931)

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

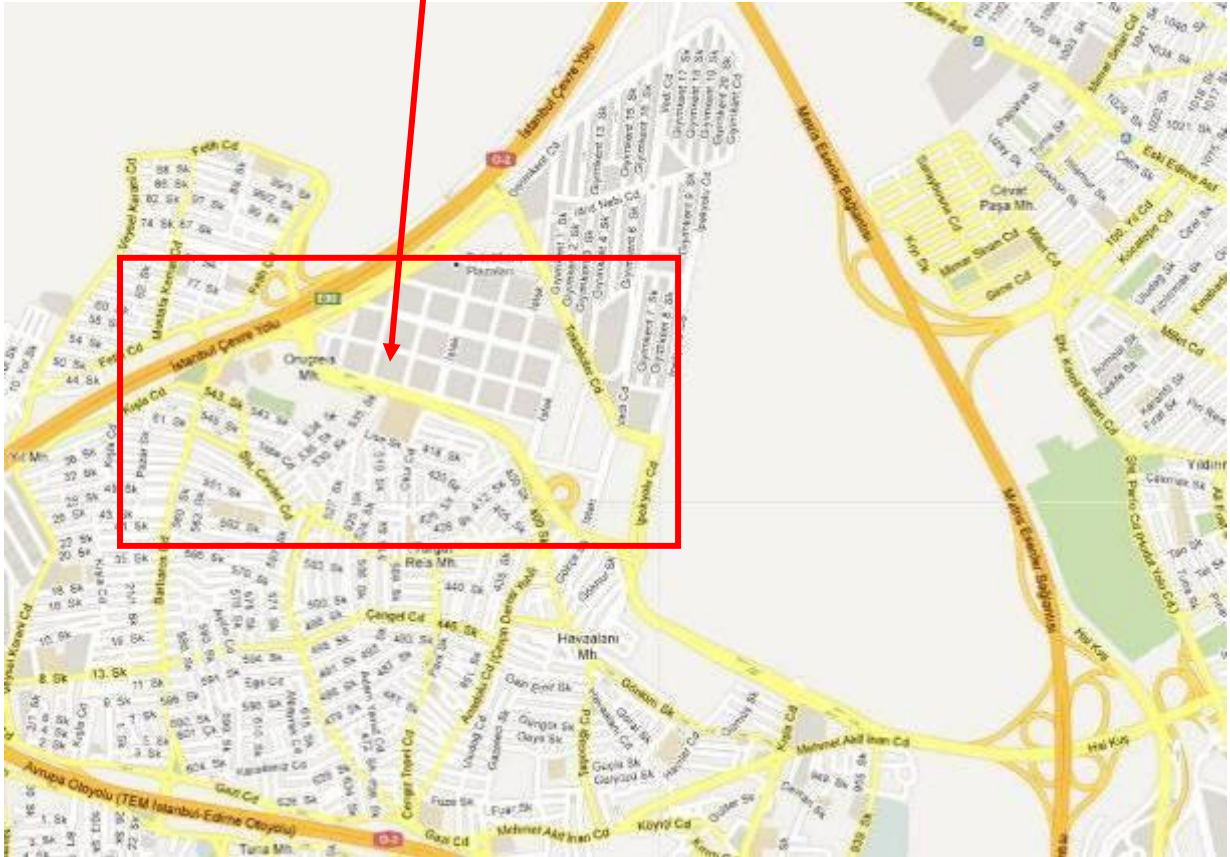
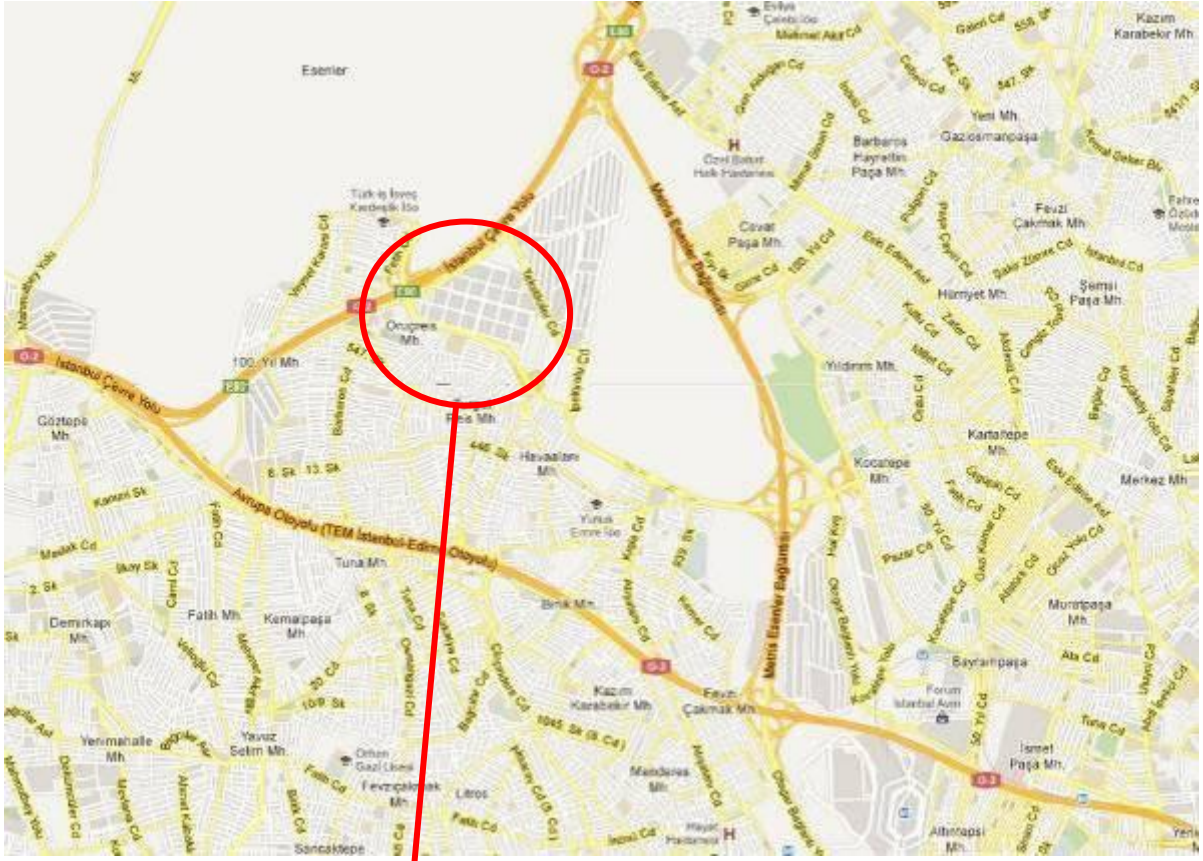






Uydu fotoğrafları





Konum krokisleri



**Taşınmazın yer aldığı A-3 Blokun Görünümleri**







**Taşınmazın bina ortak koridorundan görünümü**



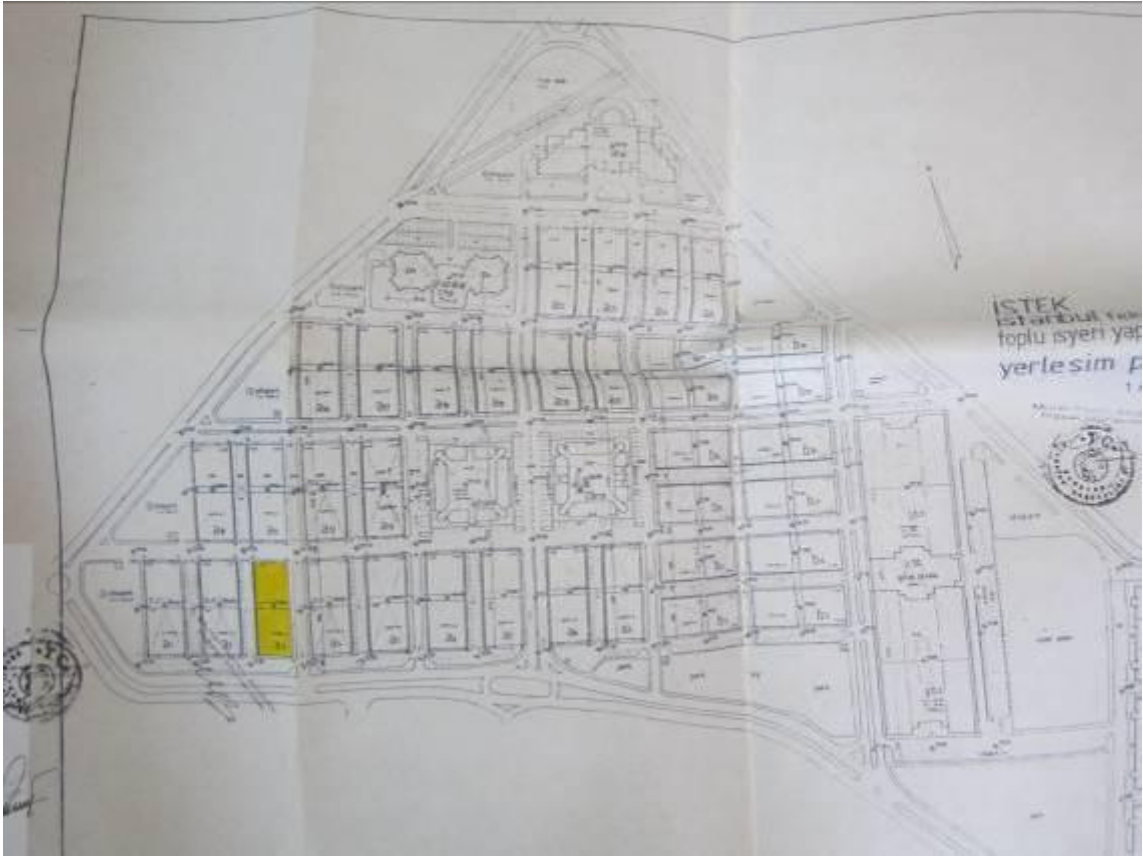
ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ESENLER					
	Mahallesi	ATIŞALANI					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafta No.	Ada No.	Parasel No.	Niteliği	Yüzölçümü			
246DT2D2A1A 3B	1082	14	KIRKÖÇ BLOKTAN OLUŞAN DÖRTBUNALTI B BÖLÜMLÜ KARGIR İŞ MERKEZİ	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>	
Sınırı	Planlıdır			Zemin Sistemi No : 2170643			
KAT MÜLKİYETİ <input checked="" type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>		DEVRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağimsiz Bim. No.
0,00		TRİPLEKS DÜKKAN		43/100000	A3	1	31
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebebi	Ticaret AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İken AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tüzel Kişilerarası Üstün Değişikliği İşlemiinden.					
	Sahibi	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tanı					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		3815	37	395		21/03/2013	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
						<small>NOT: Bu belge, tapu idaresi tarafından düzenlenmiştir. Müddetli olarak geçerlidir. Tapu Sicil Müdürlüğüne kaydedilmiştir.</small>	

D.M.O Basım İşi: M2

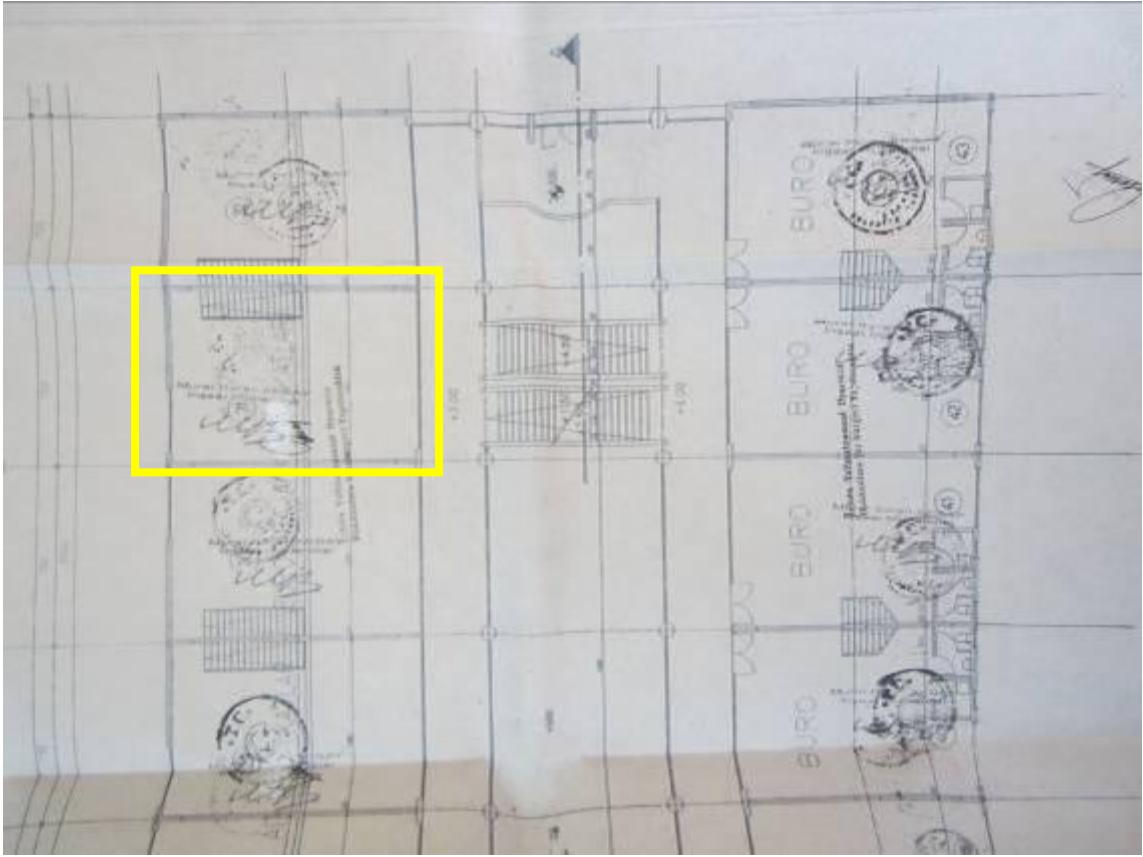
Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmaktadır.

Stok No

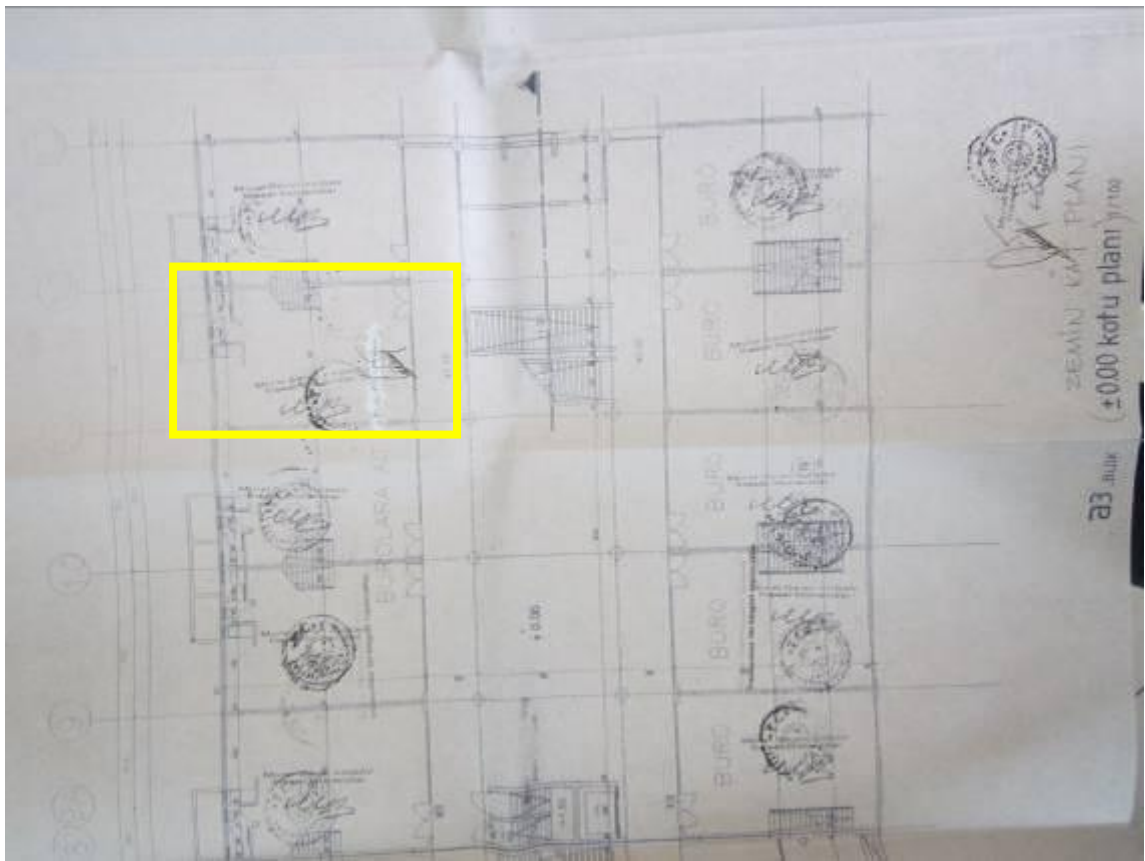
199



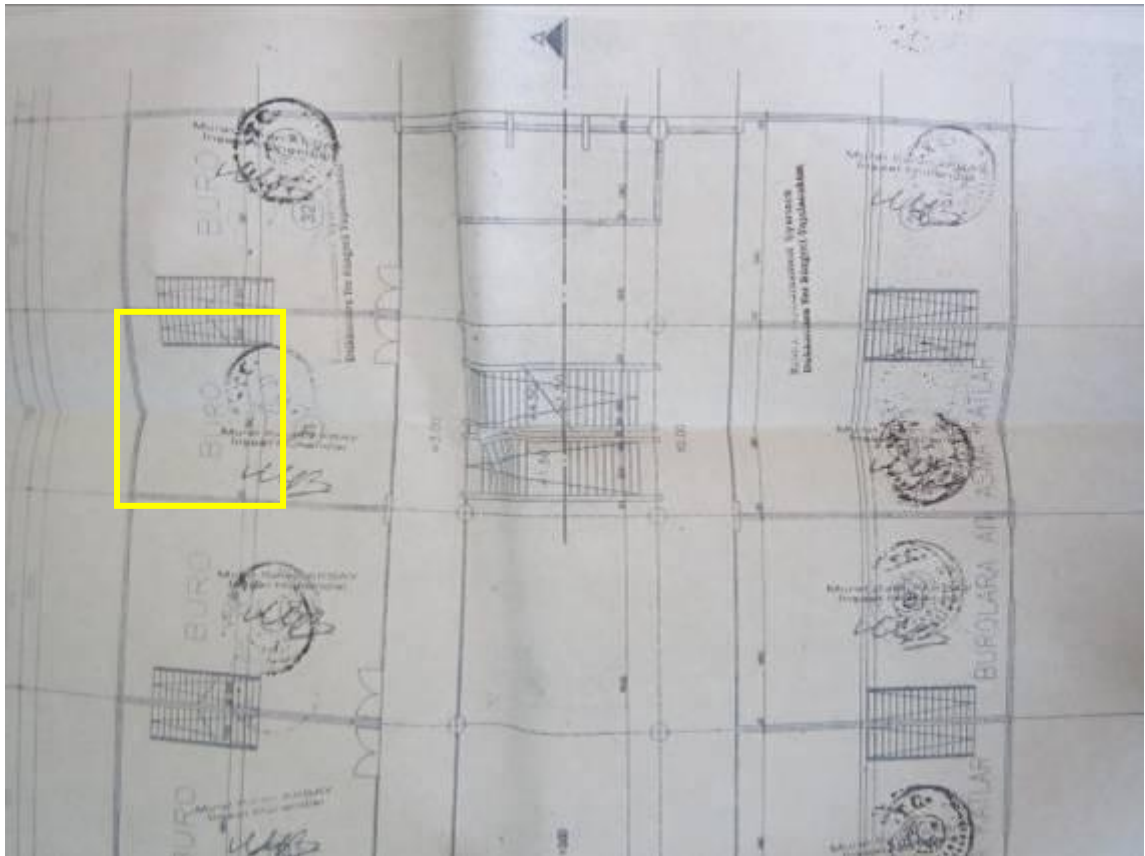
Vaziyet Planları



2.Kat Planı



1.Kat Planı



Zemin kat Planı



**YAPI RUHSATI**  
(BUILDING LICENCE)

1. YAPILANIN ADI <b>SEYHAN BELEDİYESİ</b>		2. YAPILANIN NO <b>17</b>		3. YAPILANIN YILI <b>1999</b>		4. YAPILANIN NO <b>38 R-335</b>		5. YAPILANIN NO <b>25</b>			
6. YAPILANIN ADI <b>YENİ YAPI</b>		7. YAPILANIN ADI <b>A 3 BLOK</b>		8. YAPILANIN ADI <b>246DT IIIA</b>		9. YAPILANIN ADI <b>1052</b>		10. YAPILANIN ADI <b>1</b>			
11. YAPILANIN TARİHİ <b>13.02.1998</b>		12. YAPILANIN NO <b>98/132</b>		13. YAPILANIN ADI <b>Kalerifer</b>		14. YAPILANIN ADI <b>Purol Oil</b>		15. YAPILANIN ADI <b></b>			
16. YAPILANIN YAPILANIN ADI <b>T. C. Esenler Tapu Sicil Müdürlüğü</b>				17. YAPILANIN TARİHİ <b>02.12.1997</b>		18. YAPILANIN ADI <b>449</b>		19. YAPILANIN ADI <b></b>			
20. YAPILANIN YAPILANIN ADI <b>S.S. İstanbul Tekstil İş. ve Satıcıları Toplu İşyeri Yap.Keop. BAYTÜR İnş.Şah.A.Ş. 139772-87248</b>					21. YAPILANIN ADI <b></b>						
22. YAPILANIN ADI <b>Hecapaya V.D.</b>		23. YAPILANIN ADI <b>4810027867</b>		24. YAPILANIN ADI <b>Beğarici Bur.V.D.</b>		25. YAPILANIN ADI <b>1600002652</b>		26. YAPILANIN ADI <b></b>			
27. YAPILANIN ADI <b>Ankara cad. Fakipoğlu İşhanı No:60/42 R.4 SİRKECI/İSTANBUL</b>				28. YAPILANIN ADI <b>19 Mayıs cad. No:34 ŞİŞLİ/İSTANBUL</b>				29. YAPILANIN ADI <b></b>			
30. YAPILANIN ADI <b>DURKAN</b>		31. YAPILANIN ADI <b>10</b>		32. YAPILANIN ADI <b>708.01</b>		33. YAPILANIN ADI <b>1</b>		34. YAPILANIN ADI <b>5</b>			
35. YAPILANIN ADI <b>EURO</b>		36. YAPILANIN ADI <b>44</b>		37. YAPILANIN ADI <b>5770.63</b>		38. YAPILANIN ADI <b>10.710.000</b>		39. YAPILANIN ADI <b>IV B</b>			
40. YAPILANIN ADI <b>ÇETAK ALAN</b>		41. YAPILANIN ADI <b>3594.13</b>		42. YAPILANIN ADI <b>7.840.000</b>		43. YAPILANIN ADI <b></b>		44. YAPILANIN ADI <b></b>			
45. YAPILANIN ADI <b>Totam</b>		46. YAPILANIN ADI <b>54</b>		47. YAPILANIN ADI <b>11072.77</b>		48. YAPILANIN ADI <b></b>		49. YAPILANIN ADI <b></b>			
50. YAPILANIN ADI <b>118.589.366.700</b>				51. YAPILANIN ADI <b>1999</b>		52. YAPILANIN ADI <b>38.842.000.000</b>		53. YAPILANIN ADI <b>157.431.366.700</b>			
54. YAPILANIN ADI <b>B.A.K.</b>				55. YAPILANIN ADI <b>Özetuğu-Delikliçizais</b>		56. YAPILANIN ADI <b></b>		57. YAPILANIN ADI <b></b>			
58. YAPILANIN ADI <b>RUHSAT EKİ PROJELER</b>					59. YAPILANIN ADI <b>FENNİ MESTULUN (TUS)</b>						
60. YAPILANIN ADI <b>10.11.1998-98/2224</b>				61. YAPILANIN ADI <b>Mehmet S.YASIOI</b>		62. YAPILANIN ADI <b>İSTİSK Baytur İnş.Şah.A.Ş.Ç.Çantıçı</b>		63. YAPILANIN ADI <b>P.Beis Mah.Barbaros Cd.100.Yıl Polik-</b>			
64. YAPILANIN ADI <b>25.9.1997/574</b>				65. YAPILANIN ADI <b>İniği arkası: ARICILAN-ŞEHİRCİLİK/İST</b>		66. YAPILANIN ADI <b></b>		67. YAPILANIN ADI <b></b>			
68. YAPILANIN ADI <b>139772-87248</b>		69. YAPILANIN ADI <b>31082</b>		70. YAPILANIN ADI <b></b>		71. YAPILANIN ADI <b></b>		72. YAPILANIN ADI <b></b>			
73. YAPILANIN ADI <b>RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER</b>											
74. YAPILANIN ADI <b>16.11.1998</b>		75. YAPILANIN ADI <b>5649</b>		76. YAPILANIN ADI <b>1.853.516.820</b>		77. YAPILANIN ADI <b>Otopark parsel bünyesinde sağlanmıştır.</b>		78. YAPILANIN ADI <b></b>			
79. YAPILANIN ADI <b>20.5.996</b>		80. YAPILANIN ADI <b>1726</b>		81. YAPILANIN ADI <b>725.000.000</b>		82. YAPILANIN ADI <b></b>		83. YAPILANIN ADI <b></b>			
84. YAPILANIN ADI <b>23.11.998</b>		85. YAPILANIN ADI <b>20774</b>		86. YAPILANIN ADI <b>4.578.516.820</b>		87. YAPILANIN ADI <b></b>		88. YAPILANIN ADI <b></b>			
89. YAPILANIN ADI <b>Yapı Ruhsatı</b>											
90. YAPILANIN ADI <b>Cemali MANTAS</b>			91. YAPILANIN ADI <b>K.OZOĞLU</b>			92. YAPILANIN ADI <b>Sevnet ÖZDİNG</b>			93. YAPILANIN ADI <b>T.Üğur ÖZTÜR</b>		
94. YAPILANIN ADI <b>Bölge Müh.</b>			95. YAPILANIN ADI <b>Yp.Dn.Şf.</b>			96. YAPILANIN ADI <b>Yapı Ş.en.Müd.</b>			97. YAPILANIN ADI <b>Başkan Yardımcısı</b>		

Yapı Ruhsatı



# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



Beğir Tarih: 20.06.2009

1. Başvuru yapıldığı yer: <input checked="" type="checkbox"/> Yerleşik Bölge <input type="checkbox"/> Yerleşik Bölge Dışı	2. Başvuru tarihi: 20.06.2009	3. Başvuru No: 2558
4. Başvuru yapanın adı: ESENLER BELEDİYE BAŞKANLIĞI	5. Başvuru adresi: 34610 1092	6. Başvuru alanı: 23.04.1986
7. Başvuru alanının adı: ESENLER TURGUTREİS	8. Başvuru alanının alanı: 14.08.2004 - 99/132	9. Başvuru alanının alanı: 17.03.1999 - 99/1-33
10. Başvuru alanının alanı: 10292 / 17.11.2008	11. Başvuru alanının alanı: 10292 / 17.11.2008	12. Başvuru alanının alanı: 10292 / 17.11.2008

13. YAPI SAHİBİNİN ADI: E.Ş. TEKSTİLENT	14. YAPI MÜTEAHHİDİNİN ADI: Baytur İnş. Taah. A.Ş. SN: 139772	15. MÜHÜR:
16. YAPININ ADI: ATISALANI	17. YAPININ ADI: ATISALANI	18. YAPININ ADI: ATISALANI
19. YAPININ ADI: ATISALANI	20. YAPININ ADI: ATISALANI	21. YAPININ ADI: ATISALANI

22. YAPININ ADI: A 03 BLOK	23. YAPININ ADI: A 03 BLOK	24. YAPININ ADI: A 03 BLOK	25. YAPININ ADI: A 03 BLOK
26. YAPININ ADI: A 03 BLOK	27. YAPININ ADI: A 03 BLOK	28. YAPININ ADI: A 03 BLOK	29. YAPININ ADI: A 03 BLOK
30. YAPININ ADI: A 03 BLOK	31. YAPININ ADI: A 03 BLOK	32. YAPININ ADI: A 03 BLOK	33. YAPININ ADI: A 03 BLOK
34. YAPININ ADI: A 03 BLOK	35. YAPININ ADI: A 03 BLOK	36. YAPININ ADI: A 03 BLOK	37. YAPININ ADI: A 03 BLOK

70. YAPININ İZİN BELGESİ	71. YAPININ İZİN BELGESİ	72. YAPININ İZİN BELGESİ	73. YAPININ İZİN BELGESİ	74. YAPININ İZİN BELGESİ
<input type="checkbox"/> Çatı	<input checked="" type="checkbox"/> Yığın taşınak	<input type="checkbox"/> Kışınca	<input type="checkbox"/> Yığın taşınak	<input type="checkbox"/> Beton
<input type="checkbox"/> Çatı	<input checked="" type="checkbox"/> Yığın taşınak	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Beton
<input type="checkbox"/> Çatı	<input checked="" type="checkbox"/> Yığın taşınak	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Beton
<input type="checkbox"/> Çatı	<input checked="" type="checkbox"/> Yığın taşınak	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik	<input checked="" type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Beton

Bu belge, belgenin kullanılması mümkün olan alanlarında Kamu Kullanma İzin düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının belirlenmesi ve kullanılabilir olması için, Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağimsiz bölümler elektrik, su, kanalizasyon, telekomünikasyon, gaz ve diğer hizmetlerden faydalanamaz. Toprakta gömülü bodrum katları, yapının kapalı olması halinde elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Yapının kullanım alanları, belgenin düzenlendiği bölüme bağlı olarak, kışınca, bağlı olduğu bağimsiz bölümler ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Yapının kullanım alanları, belgenin düzenlendiği bölüme bağlı olarak, kışınca, bağlı olduğu bağimsiz bölümler ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
	1. Kat	2. Kat	3. Kat	4. Kat	5. Kat	6. Kat
75. Dışarıdan girilen alan:						
76. Dışarıdan girilen alan:						
77. Parça alan dışarıdan girilen alan:						
78. Bir daire için kullanılan alan:						

Yapı Kullanma İzin Belgesi



## ÖZGEÇMİŞ

**Adı Soyadı** : Nadir ERTÜRK  
**Doğum Yeri ve Tarihi** : Konya, 08.9.1957  
**Medeni Hali** : Evli, 2 çocuklu  
**Mesleği** : İnşaat Mühendisi  
**Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı** : İstanbul Teknik Üniversitesi  
İnşaat Fakültesi / 1980

### Mesleki Tecrübe

ENKA İnşaat A.Ş.; : Mayıs 1982 – Temmuz 1988  
**Pendik Tersanesi ve Yurtdışı Şantiyeleri**

BAYINDIR İnşaat A.Ş.; : Eylül 1988 - Haziran 1996  
**Çeşitli Toplu Konut Projeleri ve  
Tatilya Eğlence Merkezi İnşaatı Şantiyesi**

ENER İnşaat A.Ş.; : Temmuz 1996 – Şubat 2002  
**İstanbul Beylikdüzü'nde Toplu Konut İnşaatı  
ve Elektrik Santralleri İnşaatları Şantiyeleri**

Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 2002 – Ekim 2004  
**Değerleme Uzmanı**

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : 19/01/2005 - .....  
**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 : 30.12.2008

No : 400931

**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

**Nadir ERTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**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.



İlkyay 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 Kıvanç 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  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Gözcük Sok. No:37  
Akgün İş Merkezi Kat:3/6  
34718 Acıbadem, Kadıköy - İstanbul  
Kadıköy Vergi Mük. No: 0600318479

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

  
AKİŞ  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 2 -