

## DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi,  
No: 481, 3206 ada, 14 parsel  
**Kadıköy / İSTANBUL**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 26 Ağustos 2014 tarih ve 652 - 2014/011 no ile

**MÜŞTERİ NO** : 652

**RAPOR NO** : **2014/2297**

**EKSPERTİZ TARİHİ** : 27 Ağustos 2014

**RAPOR TARİHİ** : 29 Ağustos 2014

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **çok katlı mağaza projesinin** 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.....	6
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 .....	9
6.	PROJENİN TANIMI .....	10
7.	İMAR DURUMU.....	11
8.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	11
9.	DEĞERLENDİRME .....	11
10.	FİYATLANDIRMA .....	12
11.	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	16
12.	SONUÇ .....	19



## 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>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<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>	: 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>	: 200.000.000,00 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>	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (9/320) Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (267/320) Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (11/80)
<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>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 1.604 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 24948
<b>CİLT NO</b>	: 60
<b>SAYFA NO</b>	: 6069
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 24.05.2011

### 4.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 26.08.2014 tarihi itibarıyla temin edilen tapu kayıtlarına göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır (26.11.2013/32208)

#### **Rehinler Bölümü:**

- **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.** lehine, 19.12.2013 tarih ve 34882 yevmiye no ile **24.750.000** tutarında ipotek şerhi (267/320 hisse üzerinde).
- **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.** lehine, 10.03.2014 tarih ve 7059 yevmiye no ile **11.000.000** tutarında ipotek şerhi (11/80 hisse üzerinde).
- Not:TAKBİS kayıtlarında ipoteklerin para birimleri belirtilmemiştir.

### 4.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazın üzerinde yer alan riskli yapı şerhi eski binaya ait olup halihazırda bu bina yıkıldığından bu not SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotek şerhleri ise finansman sağlamak amacı ile taşınmazın teminat olarak gösterilmesi sebebiyle konulmuş olup SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazın satışına engel değildir. İpotekler ile ilgili AKİŞ GYO yazısı ekte sunulmuştur.



## 5. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

### 5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu **3206 ada, 14 nolu parsel ve üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan çok katlı mağaza projesidir.**

Taşınmazın 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.

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



Uydu fotoğrafı

## 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, 2012 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

## 6. PROJENİN TANIMI

- Rapora konu çok katlı mağaza projesi, **1.604 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü 3206 ada, 14 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilecektir.
- Parselin topografik yapısı az eğimli ve engebesizdir.
- Parselin Bağdat Caddesi'ne cephesi yaklaşık 38 m., derinliği ise yaklaşık 42,50 m.'dir.
- Planlanan proje için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.
- Çok katlı mağaza projesi, 4 bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katlı olarak planlanmıştır.
- İlgililerden edinilen bilgiye göre binanın 4-2. bodrum katlarında ortak alanlar ve otopark alanı; diğer katlarında ise mağaza ve mağazaya ait bölümler bulunacaktır.
- Projenin toplam brüt inşaat alanı yaklaşık 6.500 m<sup>2</sup> olarak planlanmış olup kiralanabilir alanı ise 3.432 m<sup>2</sup> mertebesindedir. Kiralanabilir alanların katlara göre dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

<b>KAT NO</b>	<b>KİRALANABİLİR ALAN (m<sup>2</sup>)</b>
1. BODRUM	741
ZEMİN KAT	337
1-4. NORMAL KATLAR	1.976 (4x494)
ÇATI KATI	378
<b>TOPLAM</b>	<b>3.432</b>

### **Projenin Halihazır Durumu:**

- Halihazırda arsa üzerindeki eski yapının yıkıldığı görülmüştür.
- Henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

## 7. İMAR DURUMU

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.

Ayrıca parselin yaklaşık 145 m<sup>2</sup>'lik kısmının yola terk edileceği belirtilmiştir.

## 8. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Parsel üzerinde açıklamalar bölümünde de özetle bahsedildiği üzere planlanan çok katlı mağaza projesinin mevcut ekonomik koşullar ve bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alındığında en verimli kullanım şekli olduğu kanaatindeyiz.

## 9. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Ticari potansiyeli yüksek bir bölgede konumlanması,
- Yoğun yaya ve araç trafiğine sahip Bağdat Caddesi'ne cepheli olması nedeniyle müşteri celbi ve reklâm kabiliyetinin yüksek olması,
- İmar durumu.

### Olumsuz etkenler:

- Projenin inşasına henüz başlanmamış olması (geçici etken).

## 10. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu projenin değer tesbiti aşağıda belirtilen ana başlıklar altında yapılmıştır. (Proje değerinin tesbitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda tarafımıza verilen konsept projenin özellikleri ve inşai büyüklükleri dikkate alınmış olup değişimleri/kesinleşmeleri durumunda değerlemenin revize edilmesi gerekmektedir.)

### 1. Arsanın değeri

### 2. Projenin halihazır durumuyla değeri

### 3. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri (Projeksiyon Değeri)

#### 10.1. Arsanın değeri

Arsanın değeri "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" ile belirlenmiştir.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

## Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen tesbitlerde bulunulmuştur.

- Caddebostan, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 877 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, konut+ticaret imarlı, H:18,50 imar şartına sahip arsa 25.000.000,-USD bedelle satılıktır. (Sahibinden:0212 522 76 41)
- Feneryolu Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, 1.100 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ticari imarlı, H:15,50, Taks:0,25 imar şartına sahip arsa 16.500.000,-USD bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi:0537 959 66 64)
- Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 750 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş 4 katlı, 31 üzeri yıllık bina 16.800.000,-USD bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi:0533 266 06 66)
- Çatalçeşme Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 720 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilmiş 1.400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 4 katlı, 26-30 yıllık bina 22.000.000,-USD bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi:0554 579 09 79)



	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
<b>Birim Satış Fiyatı</b>		28.506 USD	15.000 USD	22.400 USD	30.556 USD
<b>Pazarlıklı Birim Fiyatı</b>		(% 10) 25.655 USD	(% 10) 13.500 USD	(% 0) 21.280 USD	(% 10) 27.500 USD
<b>Alan Düzeltmesi</b>	1.459 (terk sonrası)	877 % 5	1.100 %5	750 % 5	720 % 5
<b>Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi</b>	Ticaret+ Konut (H:18, Taks:0,25 / E:2,07)	Konut+ Ticaret (H:18,50) % 0	Ticaret (H:15,50 Taks:0,25) % 20	Konut+ Ticaret Yapılaşma Benzer % 0	Konut+ Ticaret Yapılaşma Benzer % 0
<b>Konum</b>		%0	%60	%0	%0
<b>Manzara</b>		%0	%0	%0	%0
<b>Toplam Düzetme</b>		%5	% 85	% 5	% 5
<b>Düzeltilmiş Değer</b>	<b>25.780 USD</b>	26.935 USD	24.975 USD	22.345 USD	28.875 USD

Emsal analizinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle konu taşınmazın konumu, büyüklüğü, imar durumu ve üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin mevcudiyeti ve öngörülen büyüklükleri ile kullanım fonksiyonları dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri 25.780 USD olarak belirlenmiş olup rapor tarihindeki USD kuru da dikkate alınarak satış değeri **56.000 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

**Buna göre arsanın değeri,**

1.459 m<sup>2</sup> (\*) x 56.000 TL/m<sup>2</sup>  $\cong$  **81.700.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(\*) Yola terk edilecek kısım düşülmüştür.

## 10.2. Projenin halihazır durumuyla değeri

Projenin mevcut durumuyla değeri aşağıda belirtilen iki yöntemle hesaplanmıştır.

- 1. İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemi**
- 2. İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemi**

### **10.2.1. İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemi ile projenin mevcut durumuyla değerini tesbiti**

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen **fiktif büyüklüklerdir.**)

Proje bünyesinde henüz inşai faaliyetlere başlanmadığından bu değer yukarıda emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan arsa değeri olarak alınmıştır.

İkame maliyet yöntemiyle hesaplanan projenin mevcut durumu itibariyle değeri **81.700.000,-TL**'dir.

### **10.2.2. İndirgenmiş Nakit Akınları yöntemi ile projenin bugünkü finansal değerinin tesbiti**

Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

#### **Varsayımlar:**

#### **Makroekonomik Büyüklükler:**

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE), A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI), Dönemsel Devalüasyon Oranı, Yıllık Enflasyon Oranı, Dönem Sonu Kuru ve Ortalama Kur varsayımları sayfa 17'deki tabloda sunulmuştur.

#### **Reel İskonto Oranı :**

Reel iskonto oranı, sektörün özellikleri ve mevcut piyasa koşulları ile uzun süreli kira sözleşmesi yapılacak olması da dikkate alınarak % 7,50 olarak belirlenmiştir.

#### **Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :**

GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde mağazanın bir bütün halinde ve uzun süreli (en az beş yıl) olarak tek bir kullanıcıya kiralanmasının planlandığı öğrenilmiştir. Hesaplamalarda aylık kira geliri 300.000 USD olarak alınmış olup kira gelirinde USD bazında yıllık % 5 artış olacağı varsayılmıştır.



### **Proje Alanları:**

Projenin toplam inşaat alanı yaklaşık 6.500 m<sup>2</sup> olup kiralamaya esas toplam alanı ise 3,432 m<sup>2</sup> dir.

### **İnşaat Süresi ve Maliyeti:**

Proje inşaatının yaklaşık 1 yıl süreceği, 2014 yılında % 30'unun, 2015 yılında ise geri kalan % 70'inin tamamlanacağı varsayılmıştır. İnşaat m<sup>2</sup> maliyeti GYO yetkilileri ve inşaat firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde kullanım fonksiyonu ve bir kısım ince imalatların kiraca tarafından yapılacak olması da dikkate alınarak 700 USD alınmıştır.

### **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Özet olarak:**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile (sayfa 17'de sunulan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) projenin bugünkü finansal değeri ~**103.200.000,-TL** olarak bulunmuştur.

**Bu değer, ekonomideki gelişmelere bağlı olarak satışların gerçekleşme oranlarındaki ve birim fiyatlardaki değişimlere ve müteahhitlik becerisine (maliyetlerin kontrolüne) göre artabileceği ya da azalabileceği tabiidir.**

### **SONUÇ:**

Projenin mevcut durumuyla değeri olarak projenin çok kısa süreli olması sebebiyle yaklaşık 1 yıl içerisinde gelir üretmeye başlayacak olması dikkate alınarak İNA yöntemiyle bulunan değer alınması uygun görülmüştür. Buna göre **projenin halihazır durumuyla değeri 103.200.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### **10.3. Projenin tamamlanmış halinin bugünkü finansal değeri (Projeksiyon Değeri)**

Projenin bitmiş haldeki bugünkü değeri yukarıdaki varsayımlar altında hazırlanan ve sayfa 18'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere ~ **125.140.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## **11. UZMAN GÖRÜŞÜ**

**Taşınmazın, Sermaye Piyasası Kurulu hükümleri uyarınca GYO portföyünde arsa olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**





**SUADİYE - ÇOK KATLI MAĞAZA PROJESİ**

(TL)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	3.432									
İnşaat m <sup>2</sup> maliyeti (USD)	700									
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	6.500									
Aylık Kira Geliri (USD)		300.000	315.000	330.750	347.288	364.652	382.884	402.029	422.130	443.237
Doluluk Oranı		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

29/08/2014 USD/TL	2,166
08/2013 – 07/2014 TÜFE	9%
Reel İskonto Oranı	7,50%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	9%	8%	7%	6%	6%	5%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	2%	6%	5%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	2,215	2,350	2,474	2,581	2,680	2,769	2,851	2,935	3,021	3,110
Ortalama Kur	2,191	2,283	2,412	2,528	2,631	2,725	2,810	2,893	2,978	3,065

Reel İskonto Oranı	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Nominal İskonto Oranı	17%	16%	15%	14%	14%	13%	13%	13%	13%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,03	1,20	1,39	1,60	1,82	2,07	2,34	2,64	2,98	3,37

Etkin Vergi Oranı	0%									
-------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Yıllık Kira Gelirleri (TL)	0	2.739.273	9.118.364	10.033.012	10.962.734	11.922.250	12.910.693	13.954.940	15.083.649	16.303.650
İnşaat Maliyeti	-2.990.303	-7.270.487								
Serbest Nakit Akımı	-2.990.303	-4.531.214	9.118.364	10.033.012	10.962.734	11.922.250	12.910.693	13.954.940	15.083.649	16.303.650
Uç Değer										217.381.999
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	-2.910.869	-3.778.215	6.560.921	6.281.999	6.015.311	5.759.976	5.515.547	5.281.646	5.057.664	4.843.180
Uç Değerin Bugünkü Değeri										64.575.734

29/08/2014 İtibarı İle Toplam Değer	103.202.894
29/08/2014 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	47.646.765

**SUADIYE - ÇOK KATLI MAĞAZA PROJESİ**

(TL)

**2014      2015      2016      2017      2018      2019      2020      2021      2022      2023**

Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	3.432										
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)		300.000	315.000	330.750	347.288	364.652	382.884	402.029	422.130	443.237	465.398
Doluluk Oranı		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

<b>29/08/2014 USD/TL</b>	2,166
<b>08/2013 – 07/2014 TÜFE</b>	9%
<b>Reel İskonto Oranı</b>	7,50%

<b>Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)</b>	9%	8%	7%	6%	6%	5%	5%	5%	5%	5%
<b>A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)</b>	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
<b>Dönemsel Devalüasyon Oranı</b>	2%	6%	5%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%

<b>Dönem Sonu Kuru</b>	2,215	2,350	2,474	2,581	2,680	2,769	2,851	2,935	3,021	3,110
<b>Ortalama Kur</b>	2,191	2,283	2,412	2,528	2,631	2,725	2,810	2,893	2,978	3,065

<b>Reel İskonto Oranı</b>	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
<b>Nominal İskonto Oranı</b>	17%	16%	15%	14%	14%	13%	13%	13%	13%	13%
<b>1 / İskonto Faktörü</b>	1,03	1,20	1,39	1,60	1,82	2,07	2,34	2,64	2,98	3,37

<b>Etkin Vergi Oranı</b>	0%									
--------------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

<b>Yıllık Kira Gelirleri (TL)</b>	<b>2.628.838</b>	<b>8.628.710</b>	<b>9.574.282</b>	<b>10.534.663</b>	<b>11.510.871</b>	<b>12.518.363</b>	<b>13.556.228</b>	<b>14.652.687</b>	<b>15.837.831</b>	<b>17.118.832</b>
<b>Serbest Nakit Akımı</b>	<b>2.628.838</b>	<b>8.628.710</b>	<b>9.574.282</b>	<b>10.534.663</b>	<b>11.510.871</b>	<b>12.518.363</b>	<b>13.556.228</b>	<b>14.652.687</b>	<b>15.837.831</b>	<b>17.118.832</b>
<b>Uç Değer</b>										<b>228.251.099</b>
<b>Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri</b>	<b>2.559.006</b>	<b>7.194.788</b>	<b>6.888.967</b>	<b>6.596.099</b>	<b>6.316.077</b>	<b>6.047.975</b>	<b>5.791.325</b>	<b>5.545.728</b>	<b>5.310.547</b>	<b>5.085.339</b>
<b>Uç Değerin Bugünkü Değeri</b>										<b>67.804.520</b>

<b>29/08/2014 İtibarı İle Toplam Değer</b>	<b>125.140.371</b>
<b>29/08/2014 İtibarı İle Toplam Değer (USD)</b>	<b>57.774.871</b>

## 12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve 3206 ada, 14 nolu parsel üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan **çok katlı mağaza projesinin** yerinde ve konsept projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda lokasyonuna, planlanan mimari özelliklerine, inşai büyüklüklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre,

### 1. Arsa değeri için,

**81.700.000,-TL** (Seksenbirmilyonyediyüzbin Türk Lirası)

(81.700.000,-TL ÷ 2,858 TL/Euro (\*)  $\cong$  **28.586.000,-Euro**)

(81.700.000,-TL ÷ 2,166 TL/USD (\*)  $\cong$  **37.719.000,-USD**)

### 2. Halihazır durumuyla değeri için,

**103.200.000,-TL** (Yüzüçmilyonikiyüzbin Türk Lirası)

(103.200.000,-TL ÷ 2,858 TL/Euro (\*)  $\cong$  **36.109.000,-Euro**)

(103.200.000,-TL ÷ 2,166 TL/USD (\*)  $\cong$  **47.645.000,-USD**)

### 3. Tamamlanmış halinin bugünkü değeri (projeksiyon değeri) için ise,

**125.140.000,-TL** (Yüzyirmibeşmilyonyüzkırkbin Türk Lirası)

(125.140.000,-TL ÷ 2,858 TL/Euro (\*)  $\cong$  **43.786.000,-Euro**)

(125.140.000,-TL ÷ 2,166 TL/USD (\*)  $\cong$  **57.775.000,-USD**)

kıymet takdir edilmiştir.

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1 Euro = 2,858 TL; 1 USD = 2,166 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

**Takdir olunan değerlerin KDV dahil bedelleri ise yukarıdaki sıralamayla;**

1. **96.406.000,-TL**
2. **121.776.000,-TL**
3. **147.665.200,-TL**

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

Bilgilerinize sunulur. 29 Ağustos 2014  
(Ekspertiz tarihi: 27 Ağustos 2014)

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

**Eki:**

- Konum krokisi ve uydu fotoğrafı
- Fotoğraflar
- Konsept proje kat planları
- İmar durum örneği
- TAKBİS çıktısı
- Tapu sureti
- AKİŞ GYO yazısı
- 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**



**Taşınmazın görünümü**



**Taşınmazın görünümü**



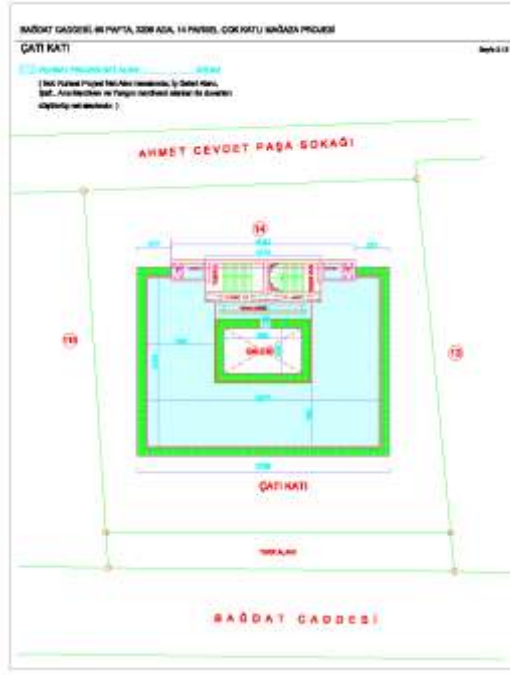
**Taşınmazın görünümü**



**İmar plan örneği**







Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	28.08.2014 17:55:46	2014-37918	20140826-852-F00936	15,00 TL
<b>TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	BAĞDAT CADDESİ VE AHMET CEVDET PAŞA SO.	
Zemin No	21741817	Cilt / Sayfa No	80 / 8069	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Ada / Parsel	3206 / 14	
Kurum Adı	Kadıköy	Yüzölçüm	1604.00000	
Mahalle / Köy Adı	BOSTANCI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
	Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		26.11.2013 - 32208	

<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	9 / 320	Kat Mülkiyetinin Terkini - 26.8.2014 - 24948
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	267 / 320	Kat Mülkiyetinin Terkini - 26.8.2014 - 24948
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11 / 80	Kat Mülkiyetinin Terkini - 26.8.2014 - 24948

<b>İpotek</b>			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	24750000,00	1.0	19.12.2013 - 34882
<b>İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi</b>			
<b>Taşınmaz</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Tescil Tarih-Yevmiye</b>
Kadıköy TM BOSTANCI 3206 Ada 14 Parsel	267/320	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	19.12.2013 - 34882
YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş.	11000000,00	1.0	10.3.2014 - 7059
<b>İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi</b>			
<b>Taşınmaz</b>	<b>Hisse Pay/Payda</b>	<b>Borçlu Malik</b>	<b>Tescil Tarih-Yevmiye</b>
Kadıköy TM BOSTANCI 3206 Ada 14 Parsel	11/80	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI	10.3.2014 - 7059

Rapor Tarihi / Saati : 28.08.2014 / 17:57

1

İli	İSTANBUL	<p style="text-align: center;"><b>Türkiye Cumhuriyeti</b></p>  <p style="text-align: center;"><b>TAPU SENEDİ</b></p>			Fotoğraf		
İlçesi	KADIKÖY						
Mahallesi	BOSTANCI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii	BAĞDAT CADDESİ VE AH						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00	67		3206	14	ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
						1.604,00 m2	
Niteliği	ARSA						
Planındadır							
Sınırı	Zemin Sistem No : 21741817						
Edinme Sebebi	Kat Mülkiyetinin Terkini işleminden.						
Sahibi	AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		9/ 320				
	AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		267/ 320				
	AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		11/ 80				
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
	24948	60	6069		26/08/2014	Cilt No.	
Sahife no.	<p style="text-align: center;">Şiciline Uygundur.</p> <p style="text-align: center;">Aysun ÖZTÜRK</p> <p style="text-align: center;">Yetkili Müdür Yardımcısı</p> 					Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT: * Mülkiyetin gayri menkuller ile ilgili tapu müdürlüğüne müracaat edilmelidir.</p> <p>** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>							



Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

29/08/2014

İstanbul İli Kadıköy İlçesinde 3206 Ada 14 Parsel üzerindeki gayrimenkulün satın alınması sırasında satın alım işlemlerin finansmanına ilişkin olarak Şirketimiz tarafından kredi temini amacıyla Yapı ve Kredi Bankası adına toplam 35.750.000 TL ipotek tesis edilmiştir. Söz konusu işlem "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği" esasları çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla



AKIŞ  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Miralay Şefik Bey Sokak No: 11 Kat: 4-5-6 34437 Gümüşsuyu - İstanbul / TÜRKİYE T: +90(212) 393 01 00 - F: +90(212) 393 01 02 - www.akisgyo.com





## 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 TÖKGÖZ  
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 – 2014/011)**

**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 İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi üzerinde yer alan 3206 ada, 14 parselde gerçekleştirilmesi planlanan çok katlı mağaza projesinin eksper tarafından (yerinde ve ilgili resmi kurumlar nezdinde gerekli incelemelerin yapılması suretiyle) satış değerlerinin belirlenmesi ve ekspertiz raporlarının düzenlenmesi işidir.

**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 5 (beş) 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 Gayrimenkul Değerleme  
Ve Danışmanlık A.Ş.  
Gömeç Sok. No: 37/8  
Akgün İş Merkezi  
34718 Acıbadem - Kadıköy/İstanbul  
Kadıköy Şubesi Durumu: 0090318479  
İTÖ Sicil No: 542767/40033R

**İşveren'in Yükümlülükleri:**

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

**4. İşin süresi:**

Sözleşme tarihinden itibaren azami 5 (beş) iş günüdür.

**5. İşin bedeli ve ödeme şekli :**

Hizmet bedeli, 2.500,-TL (İki bin beş yüz Türk Lirası) + KDV olarak belirlenmiştir.

**6. Masraflar :**

Bu anlaşma konusu Ekspertiz Hizmetleri ile ilgili olan ulaşım, konaklama ve sair masraflar (Resmi kurum harçları hariç) Ekspertiz 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 26 Ağustos 2014 tarihinde tek nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

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

  
İ. T. C. Ticaret Sicil No: 274634  
ŞİŞLİ M. B. N. O. 2. K. D. 1. B. 1. D. 1. No: 1/1  
Öğretmen Sok. 10. Kat Kat: 10/B  
Akademi İş Merkezi Kat: 10/B  
34718 Nispetiye, İstanbul  
Kadıköy Şişli Dairesi 609031B47b  
Tic. Sicil No: 542757400336

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

  
T. C. Ticaret Sicil No: 274634  
ŞİŞLİ M. B. N. O. 2. K. D. 1. B. 1. D. 1. No: 1/1  
Öğretmen Sok. 10. Kat Kat: 10/B  
Akademi İş Merkezi Kat: 10/B  
34718 Nispetiye, İstanbul  
Kadıköy Şişli Dairesi 609031B47b  
Tic. Sicil No: 542757400336