

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Çiftlikköy / YALOVA
(Tesis)**

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014 / 2825





LOTUS

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

DEĞERLEME RAPORU

YÖNETİCİ ÖZETİ

- DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Denizçalı Köyü, Taşköprü Mevkii,
Yalova – İzmit Karayolu üzeri
151 ada, 1 nolu parsel
Çiftlikköy / YALOVA
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 05 Aralık 2014 tarih ve 652 – 2014/018 no ile
- MÜŞTERİ NO** : 652
- RAPOR NO** : **2014/2825**
- EKSPERTİZ TARİHİ** : 08 Aralık 2014
- RAPOR TARİHİ** : 12 Aralık 2014
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **151 ada 1 parsel ve üzerinde konumlu tesisin** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
151 ADA 1 PARSELDE KONUMLU TESİSİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	21.650.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)



2014/2825

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
4.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	7
5.	TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU.....	7
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	7
5.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	8
	ÇİFTLİTKÖY İLÇESİ :.....	8
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	10
6.	TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ.....	11
6.1.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	11
6.2.	AÇIKLAMALAR.....	12
6.3.	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	12
6.4.	İMAR DURUMU.....	13
7.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
8.	DEĞERLENDİRME.....	14
9.	FİYATLANDIRMA.....	14
9.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	14
9.2.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	15
9.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	18
10.	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	18
11.	SONUÇ.....	19

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

PORTFÖYÜNDE YER ALAN

GAYRİMENKULLER

- Akbatı Projesi
- Akbatı Beyaz Kule Projesi
- Yalova Çiftlikköy Tesis
- Tekirdağ Çerkezköy Tesis
- Bozüyük Bilecik Tesis
- Bozüyük Bilecik Parsel
- İstanbul Tekstil Kent Dükkan

3. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

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

RAPOR TARİHİ	27.12.2013	22.08.2012	07.09.2011
RAPOR NUMARASI	2013/4214 (*)	2012/1622 (**)	2011/2939 (***)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Uygar TOST	Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	Kıvanç KILVAN (400114)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	53.440.000	46.400.000	5.565.000

(*) Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır. 1126 , 1145 ve eski 1146 nolu parsellerin üzerinde yer alan inşai yatırımları kapsamaktadır. 1146 nolu parsel ifraz olmuş, 151 ada, 1 ve 2 parseller meydana gelmiştir.

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

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

4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu kayıtları ¹

SAHİBİ	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (¹)
İLİ - İLÇESİ	: Yalova - Çiftlikköy
KÖYÜ	: Denizçalı
MEVKİİ	: Topçuçiftliği
PAFTA NO	: 1/1
ADA NO	: 151
PARSEL NO	: 1
NİTELİĞİ	: Kargir Fabrika Bina ve Arsa (²)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 55.052,80 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 5359
CİLT NO	: 17
SAYFA NO	: 1610
TAPU TARİHİ	: 23.10.2014

4.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 04.11.2014 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu görülmüştür.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu parsel aleyhine 855 parsel lehine 08.01.1976 tarih ve 63 yevmiye no ile folyesinde görüleceği gibi **arzi irtifak hakkı** vardır.

¹ Taşınmaz AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. adına kayıtlı iken 15.03.2013 tarihinde AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına unvan değişikliği olmuştur. Taşınmaz eski 1146 parselin 23.10.2014 tarihinde ifrazı ile oluşmuştur.

² Taşınmazın cins tashihi yapılmıştır. Tebliğin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine istinaden yapı kullanma izin belgesi alınmış olması (eski 1080 parsel olarak) ve cins tashihiinin taşınmazın mevcut durumuyla uyumlu olması sebebiyle GYO portföyünde **bina** olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. Takyidat Açıklamaları

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

5. TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Yalova İli, Çiftlikköy İlçesi, Taşköprü Beldesi, Denizçalı Köyü, Topçuçiftliği Mevkii, Yalova - İzmit (D-575) Karayolu üzerinde yer alan 151 ada 1 parselde konumlu olan **tesis**dir.

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

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

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

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



Konum krokisi

5.2. Bölge Analizi

Çiftlikköy İlçesi :

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

6. TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ

6.1. Tesisin Genel Özellikleri

TOPLAM İŞLETME ALANI: 55.052,80 m²

TOPLAM İNŞAAT ALANI: 31.573 m² (3)

ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
JENERATÖR	: Yok
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Arıtma tesisinden şebekeye deşarj
DOĞALGAZ	: Yok (Bölgede mevcut)
SU DEPOSU	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Ak-AI Elektrik Üretim A.Ş.'ye ait santralden gelen kızgın buhar ile ısıtılmaktadır.
KOMPRESÖR	: Mevcut
HAVALANDIRMA	: Mevcut (üretim alanlarında merkezi sistem)
ATIKSU	
ARITMA SİSTEMİ	: Mevcut
KULLANMA SUYU	
ARITMA SİSTEMİ	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Yangın hidrantları, söndürme cihazları ve dolapları
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

³ Yapı Kullanma İzin Belgesinden ve onaylı projesi üzerinden yapılan ölçümlerden hareketle tespit edilmiştir. Tesisin 151 ada, 1 parsel sınırları içerisinde kalan yaklaşık kullanım alanıdır.

6.2. Açıklamalar

- Rapora konu tesisin yer aldığı 151 ada, 1 nolu parsel 55.052,80 m² yüzölçümlüdür.
- Tesisin etrafı kısmen üzeri demir parmaklıklı ihata duvarı kısmen de beton direkli fens teli ile fiziksel olarak çevrilidir.
- Üzerinde AK-AL Tekstile (Halihazırda Kiracı Erzurum Tekstil tarafından iplik fabrikası olarak kullanılmaktadır) ait imalat tesisi bulunmaktadır.
- Üretim tesisi Boyahane ve İplikhane olmak üzere 2 ana bölümden oluşmakta olup bina içerisinde ayrıca ambarlar, mekanik ve teknik atölyeler, sevkiyat bölümü, fabrika içi idari bölümleri, tesisat alanları ve trafolar bulunmaktadır.
- Ayrıca parselin güney cephesinde arıtma tesisi, atık ve kullanım için su depoları gibi yardımcı yapılar mevcut olup fabrika binasına bitişik ve ayırık şekilde sundurma depolama alanları bulunmaktadır.
- Parsel büyesinde ana binadan ayırık şekilde inşa edilmiş iki katlı idari bina (864 m²) ve tek katlı yemekhane binası (813 m²) bulunmaktadır.
- Peyzaj düzenlemeleri yapılmış olup açık alanlar çim, yollar ise asfalt ve saha betonu kaplıdır.

6.3. İlgili Belediyede Yapılan İncelemeler

- Taşköprü Belde Belediyesi'nde yapılan incelemede eski 1079, 866, 1052 ve 1054 parsellerin birleşmesi ile 21.10.1997 tarihinde 1080 parselin olduğu bu parsel üzerinden 12.03.1987 tarih ve 19/11 sayılı 2981 sayılı yasa kapsamında 55.230 m² kullanım alanlı sanayi tesisi için alınmış yapı kullanma izin belgesi bulunduğu görülmüştür. Daha sonrasında, 04.01.2001 tarih ve 2 nolu güçlendirme ruhsatı ve 05.02.2003 tarih ve 13 nolu yapı kullanma izin belgesi (güçlendirme) bulunmaktadır. 1080 parsel daha sonrasında parsel numarası değiştirilerek 1117 parsel olmuştur. 1117 parsel ise tekrar ifraz olarak 1145 ve 1146 parseller meydana gelmiştir. En son olarak ise 23.10.2014 tarihinde 1146 parsel ifraz olarak 151 ada 1 ve 2 parseller oluşmuştur.
- Eski 1080 parsel üzerinde yer alan 55.230 m² ruhsatlı alanı olan sanayi tesisinin yerinde yapılan ölçümlere göre idari bina, yemekhane, ruhsatlı arıtma tesisi ve su deposu dahil halihazırda yaklaşık 31.573 m² lik bölümü 151 ada, 1 parselin üzerinde kalmaktadır. (Parsel büyesinde yer alan atık su arıtma tesisi (237,45 m²) ve Su deposu (150,81 m²) için 08.01.2014 tarih ve 1-2-3 nolu yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Sundurma alanları değerlendirilmediği dikkate alınmamıştır.

- İmar dosyasında parsel üzerindeki tesise ilişkin yer alan ruhsat ve iskan belgelerine ait bilgiler aşağıda verilmiştir.
 - 12.03.1987 tarih ve 19/11 nolu 2981 sayılı yasa kapsamında alınmış yapı kullanma izin belgesi
 - 04.01.2001 tarih ve 2 nolu güçlendirme ruhsatı
 - 05.02.2003 tarih ve 13 nolu yapı kullanma izin belgesi (güçlendirme)
 - 30.01.2001 tarih ve 30 nolu bodrum+2 katlı idari bina inşaatı için alınmış yapı ruhsatı. 12.12.2007 tarihli Taşköprü Belediye Başkanlığı yazısında ruhsatın süresinin dolduğu belirtilmiş olup parselde böyle bir yapı bulunmamaktadır.

Taşınmazın Yapı Denetim ile ilgili herhangi bir sorunu bulunmamaktadır.

Yapı kullanma izin belgesi alınmış olması (eski 1080 parsel olarak) ve cins tashihinin taşınmazın mevcut durumuyla uyumlu olması sebebiyle rapor konusu tesisin GYO portföyünde bina olarak yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

6.4. İmar Durumu ⁴

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

Emsal = 0,60

H_{maks} = Serbest

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

7. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

⁴ Son 3 yıl içerisinde taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

8. DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

- Üretim binalarının başka bir amaçla kullanılması söz konusu olduğunda oluşacak maliyetler.

9. FİYATLANDIRMA

Tesisin satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı

9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

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

9.2. İkameli Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler⁵ dikkate alınmıştır.

- Arsaların değeri
- İnşaat yatırımlarının toplam değeri

a) Arsanın Değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında, m² birim değerlerinin Yalova - İzmit Karayolu'na cepheli ya da yoldan görünebilir konumdaki sanayi imarlı parsellerde 250 ilâ 650,-TL; iç kesimlerde ise 150 ilâ 250,-TL aralığında olduğu ve bu m² birim değerlerinin büyüklük, geometrik şekil ve imar durumuna göre değişiklik arz ettiği öğrenilmiştir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazla çok yakın mesafede, Yalova-İzmit Karayolu üzerinde yer alan 65.895 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı, aynı imar durumuna sahip arsa 28.000.000,-TL (~425,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 262 322 40 66)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 2.000 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı (emsal: 0,60) arsa 650.000,-TL (~325,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 262 454 55 07)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 14.500 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı (emsal: 0,60) arsa 5.500.000,-TL (~379,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 532 202 21 67)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, net 4.400 m² yüzölçümlü, “Sanayi Alanı” imarlı Karayolu'ndan yaklaşık 400 m. içerideki arsa 900.000,-TL (~205,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 226 814 0447)
- Taşınmazla aynı bölgede konumlu, Yalova-İzmit Karayolu'nun kıuzeyinde yer alan, yola ve denize cepheli, 170.000 m² yüzölçümlü, Emsal:0,80 yapılaşma hakkına sahip, “Sanayi Alanı” imarlı arsa 40.000.000,-EURO (~235,-EURO/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 507 213 13 93)

⁵ Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Emsal Analizi

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Birim Satış Fiyatı		425 TL	325 TL	379 TL	205 TL	235 EURO
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 383 TL	-10% 293 TL	-10% 341 TL	-10% 185 TL	-10% 212 EURO
Alan Düzeltmesi	55.052,80	65.895 0%	2.000 0%	14.500 0%	4.400 0%	170.000 10%
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltilmesi	Sanayi (Kaks:0,60)	Sanayi (Kaks:0,60)	Sanayi (Kaks:0,60)	Sanayi (Kaks:0,60)	Sanayi (Kaks:0,60)	Sanayi (Kaks:0,80)
Konum		-15%	0%	0%	40%	-35%
Manzara		0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzetme		-25%	-10%	-10%	30%	-60%
Düzeltilmiş Değer	300 TL	325 TL	292 TL	341 TL	258 TL	113 EURO (*)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,801 TL dir.

Emsal analizinden hareketle tesisin yer aldığı parselin konumu, üzerindeki tesis yapılarının mevcudiyeti, mevcut imar durumu, büyüklüğü ve bölgenin gelişme potansiyeli dikkate alınarak emsallerin birim değerlerinin ortalaması alınmak suretiyle m² birim değeri **300 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Parselin değeri,

55.052,80 m² x 300,-TL/m² \cong **16.515.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

b) İnşai yatırımların değeri:

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

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

Tesis çevresindeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m² birim maliyetlerinin sanayi yapılarında (üretim ve idari kısım) 500 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir.

Fabrika üretim, idari kısım ve yemekhane binalarının yaşları (~ 20-30) itibariyle yıpranma payı ortalama % 70 olarak belirlenmiş ve hesaplamalarda bina değeri için 150 TL kıymet takdir edilmiştir.

Atıksu arıtma tesisi ve su deposu ise –işlevsel özellikleri dikkate alınmaksızın- sanayi yapısı vasfında kabul edilmiş (ortalama m² birim maliyetlerinin 500 TL) ve yapı yıpranma payı %70 olarak belirlenerek hesaplamalarda bina değeri için 150 TL kıymet takdir edilmiştir.

Bina Adı	Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Değeri (TL)
Fabrika üretim	29.508	150	4.425.000
İdari Bina ve Yemekhane	1.677	150	250.000
Arıtma tesisi	237	150	35.000
Su deposu	151	150	25.000
Diğer inşai yatırımlar (çevre çiti, saha kaplaması, arıtma tesisi, güvenlik kulübesi vd.)		Maktuen	400.000
TOPLAM			5.135.000

Ülaşılan Sonuç

Özet olarak konu tesisin İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAI YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
16.515.000	5.135.000	21.650.000

9.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

Mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan *Doğrudan indirgeme yöntemi*, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

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

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

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

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

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

10. UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapora konu tesisin değeri sadece 2. yöntemle bulunabilmektedir.

Rapor konusu taşınmaz, tapu kayıtları açısından ve cins tashihinin yapılmış olması ile yapı kullanma izin belgesi bulunması dikkate alınarak SPK mevzuatı hükümlerince bina olarak GYO portföyünde yer alabilir.

11. SONUÇ

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

21.650.000,-TL (Yirmibirmilyonaltıyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(21.650.000,-TL ÷ 2,818 TL/Euro (*) \cong **7.683.000,-Euro**)

(21.650.000,-TL ÷ 2,264 TL/USD (*) \cong **9.563.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,818 TL ; 1,-USD = 2,264 TL'dir.
Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 25.547.000,-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. 12 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 08 Aralık 2014)

Eki:

- Konum krokileri / Uydu Fotoğrafları
- Vaziyet Planı
- Güçlendirme ruhsatı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Yapı Kullanma izin belgesi
- Harita
- İmar plan örneği
- Fotoğraflar
- Tapu sureti
- Tapu kayıt örneği
- Değerleme uzmanlarını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

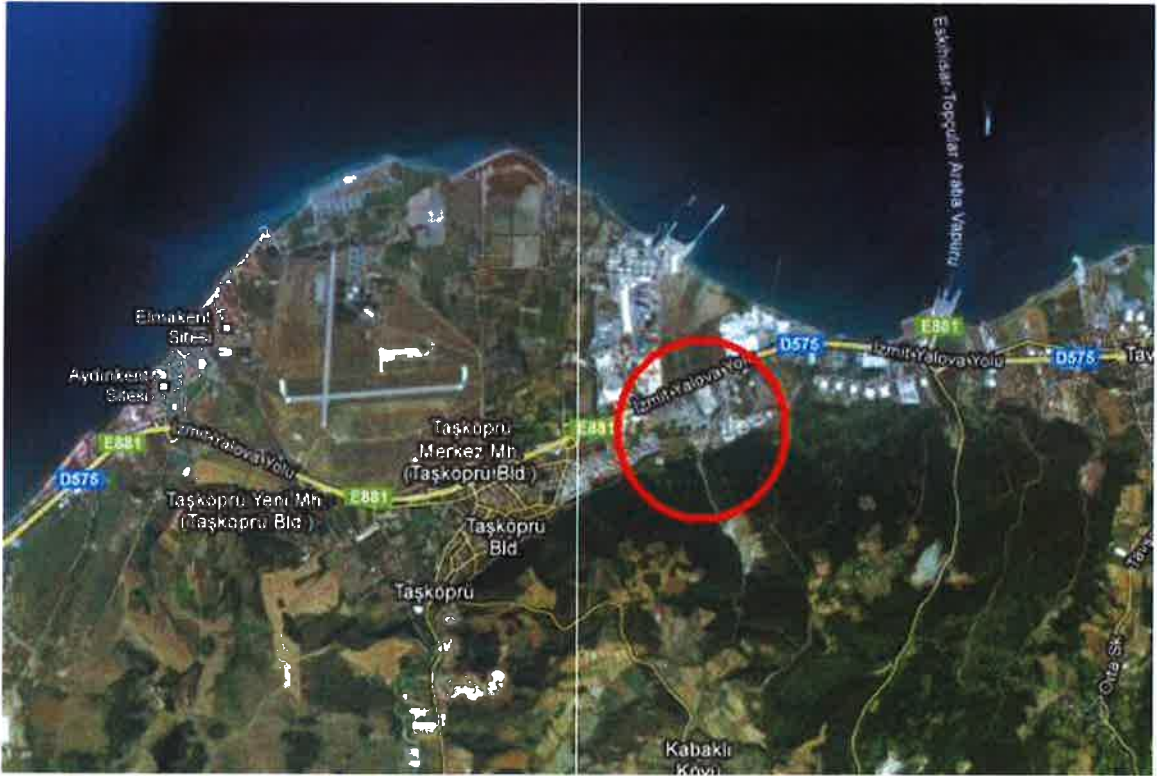
Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat 3/B
34718 Acıbadem, Kadıköy/İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi: 6090318479
T.C. Sic. No: 542757/490339

Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



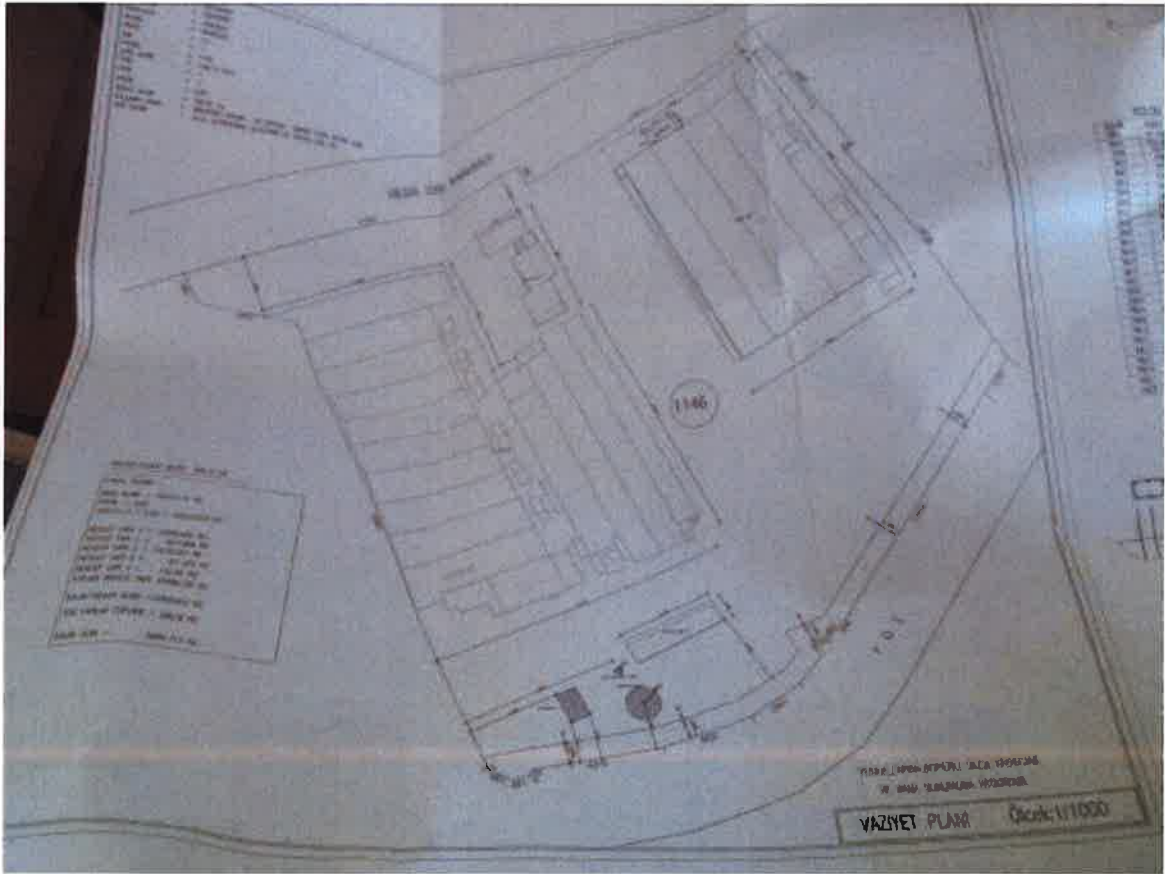
Konum krokisi



Uydu fotoğrafı



Uydu fotoğrafı



Vaziyet Planı (Eski 1146 parsel)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ A:529

YALOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Yalova Belediye İmar İş. Müdürlüğü

Denizgazi Köyü

AK-11 Tekstil San. A.Ş.

AK-11 Fabrikası

Denizgazi Köyü/YALOVA

Sanayi Tesisi

1-Nolu Bölüm: 18913m²

2-Nolu Bölüm: 34147m²

3-Nolu Bölüm: 577m²

4 Nolu Bölüm: 520m²

5 Nolu Bölüm: 472m²

6 Nolu Bölüm: 38m²

7 Nolu Bölüm: 500m²

8 Nolu Bölüm: 63m²

Toplam: 55230m²'dir.

BETONARME

TUĞLA

1004 1.200.000 Adana TB 13979

Yapı kullanma izin belgesi

2081 sayılı yasa kapsamında yapılan

Adı : T.C. Akbul Çizim No : 12
 İlçe : Yalova Çizim No : 11
 Belediyesi : Yalova Çizim No : _____

BÖLÜM 1 - Yapının yeri (Adres) : Belgenin varlığı maddeye belirlenir BÖLÜM 2 - Yapının amaç ve amaçları bölümü :

BÖLÜM 3 - Kapalı alan :

1 - Çatı alanı

2 - İçerideki alan

3 - Açık alan

4 - Diğer alanlar

BÖLÜM 4 - Yapının yapıya sınıfları :

1 - Çatı alanı

2 - İçerideki alan

3 - Açık alan

4 - Diğer alanlar

BÖLÜM 5 - Kullanılan malzemelerin ve miktarlarının listesi :

Kullanılan malzeme	Miktar	Birim	Miktar	Birim
1. Beton	18713	m ³		
2. Çimento	34143	m ³		
3. Tuğla	577	m ²		
4. Çiğir	520	m ²		
5. Çiğir	472	m ²		
6. Çiğir	38	m ²		
7. Çiğir	500	m ²		
8. Çiğir	63	m ²		
TOPLAM			55230	m²

BÖLÜM 6 - Yapının toplam alanı (m²) :

1 - Çatı alanı

2 - İçerideki alan

3 - Açık alan

4 - Diğer alanlar

BÖLÜM 7 - Belediyeye gelir (m²) :

1 - Çatı alanı

2 - İçerideki alan

3 - Açık alan

4 - Diğer alanlar

Yapının tarihi : 1982 **Belediye gelirleri tahmini :** 66.204.000
(Bölünmüş veya beşer gün bölünmüş olabilir) : mevcut yapıda tamamı taş duvarlı ve alüminyum kaplıdır **Belediye gelirleri tahmini :** 552.300
Bölüm 8 - Kullanılan malzemelerin ve miktarlarının listesi (Yapı kullanma izin belgesi için) : **Belediye gelirleri tahmini :** 52.708.650
Yapının diğer özellikleri (Bölüm 8 kapsamındaki yapılar için) : **Belediye gelirleri tahmini :** 149.464.350

Özellikler	Yer	Yük	Kat	Özellikler	Yer	Yük	Kat
Elektrik				Katiller			
Su tesisatı				Isınma			
Yalıtım				Kanalları			
				Fonksiyon			
				Diğerleri			

Yukarıda yer alan özellikler ve teknik şartlar yazılı olarak AK-14 maddesine göre hazırlanmıştır. Belediye gelirleri tahmini : 552.300
 2081 sayılı kanunun 8. maddesine göre hazırlanan belgeyi esas alarak 12/3/18 tarih ve 55230 sayılı karar ile 12/3/18 tarihinde Yalova Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Belediye gelirleri tahmini : 52.708.650
 Belediye başkanının imzası : Ali Kemal Çelik Belediye başkanının imzası : Ali Kemal Çelik
 Çizim : Ali Kemal Çelik Çizim : Ali Kemal Çelik
 (Bu belge yapı sahibine verilmelidir.)

Yapı Kullanma İzin belgesi

YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

08.01.2014 2014/1

<p>Yapı Bilgileri</p> <p>Yapı Adı: ... Yapı No: ... Yapı Türü: ...</p>		<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler</p> <p>Yapı No: ... Yapı Türü: ...</p>	
<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler</p> <p>Yapı Adı: ... Yapı No: ...</p>		<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler</p> <p>Yapı Adı: ... Yapı No: ...</p>	
<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler</p> <p>Yapı Adı: ... Yapı No: ...</p>		<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler</p> <p>Yapı Adı: ... Yapı No: ...</p>	
<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler</p> <p>Yapı Adı: ... Yapı No: ...</p>		<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler</p> <p>Yapı Adı: ... Yapı No: ...</p>	
<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler</p> <p>Yapı Adı: ... Yapı No: ...</p>		<p>Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gerekli Bilgiler</p> <p>Yapı Adı: ... Yapı No: ...</p>	

AKS
KUTAYPAZARI YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

AKKON

YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Bilgi Kaynakları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Yapı No: ...		Yapı Türü: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı No: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı No: ...	

Konu ile İlgili Durumlar:

Yapı No: ...		Yapı Türü: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı No: ...	
Yapı Adı: ...		Yapı No: ...	

Arıtma Tesisi Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPIMIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
1. Yapının adı ve adresi		2. Başvuru tarihi	
3. Yapının teknik özellikleri		4. Başvuru tarihi	
5. Yapının teknik özellikleri		6. Başvuru tarihi	
7. Yapının teknik özellikleri		8. Başvuru tarihi	
9. Yapının teknik özellikleri		10. Başvuru tarihi	
11. Yapının teknik özellikleri		12. Başvuru tarihi	
13. Yapının teknik özellikleri		14. Başvuru tarihi	
15. Yapının teknik özellikleri		16. Başvuru tarihi	
17. Yapının teknik özellikleri		18. Başvuru tarihi	
19. Yapının teknik özellikleri		20. Başvuru tarihi	
21. Yapının teknik özellikleri		22. Başvuru tarihi	
23. Yapının teknik özellikleri		24. Başvuru tarihi	
25. Yapının teknik özellikleri		26. Başvuru tarihi	
27. Yapının teknik özellikleri		28. Başvuru tarihi	
29. Yapının teknik özellikleri		30. Başvuru tarihi	
31. Yapının teknik özellikleri		32. Başvuru tarihi	
33. Yapının teknik özellikleri		34. Başvuru tarihi	
35. Yapının teknik özellikleri		36. Başvuru tarihi	
37. Yapının teknik özellikleri		38. Başvuru tarihi	
39. Yapının teknik özellikleri		40. Başvuru tarihi	
41. Yapının teknik özellikleri		42. Başvuru tarihi	
43. Yapının teknik özellikleri		44. Başvuru tarihi	
45. Yapının teknik özellikleri		46. Başvuru tarihi	
47. Yapının teknik özellikleri		48. Başvuru tarihi	
49. Yapının teknik özellikleri		50. Başvuru tarihi	
51. Yapının teknik özellikleri		52. Başvuru tarihi	
53. Yapının teknik özellikleri		54. Başvuru tarihi	
55. Yapının teknik özellikleri		56. Başvuru tarihi	
57. Yapının teknik özellikleri		58. Başvuru tarihi	
59. Yapının teknik özellikleri		60. Başvuru tarihi	
61. Yapının teknik özellikleri		62. Başvuru tarihi	
63. Yapının teknik özellikleri		64. Başvuru tarihi	
65. Yapının teknik özellikleri		66. Başvuru tarihi	
67. Yapının teknik özellikleri		68. Başvuru tarihi	
69. Yapının teknik özellikleri		70. Başvuru tarihi	
71. Yapının teknik özellikleri		72. Başvuru tarihi	
73. Yapının teknik özellikleri		74. Başvuru tarihi	
75. Yapının teknik özellikleri		76. Başvuru tarihi	
77. Yapının teknik özellikleri		78. Başvuru tarihi	
79. Yapının teknik özellikleri		80. Başvuru tarihi	
81. Yapının teknik özellikleri		82. Başvuru tarihi	
83. Yapının teknik özellikleri		84. Başvuru tarihi	
85. Yapının teknik özellikleri		86. Başvuru tarihi	
87. Yapının teknik özellikleri		88. Başvuru tarihi	
89. Yapının teknik özellikleri		90. Başvuru tarihi	
91. Yapının teknik özellikleri		92. Başvuru tarihi	
93. Yapının teknik özellikleri		94. Başvuru tarihi	
95. Yapının teknik özellikleri		96. Başvuru tarihi	
97. Yapının teknik özellikleri		98. Başvuru tarihi	
99. Yapının teknik özellikleri		100. Başvuru tarihi	

Arıtma Tesisi Yapı Kullanma İzin Belgesi

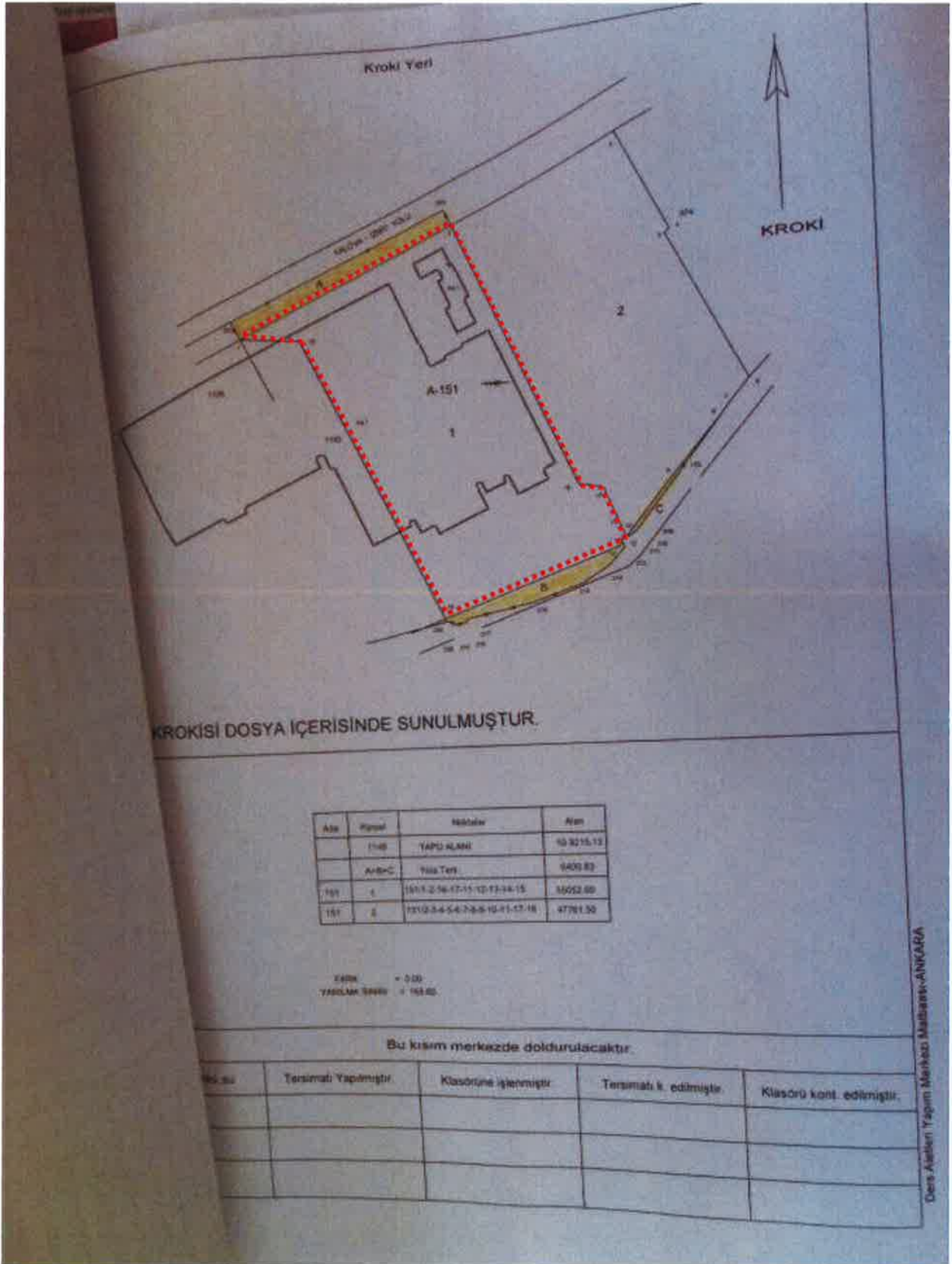
06/04/2014 20/4/3

Yapı Sahibi 1. Adı Soyadı: AKIS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 2. T.C. Kimlik No: 345678901234567890 3. Mersandeki Adres: ... 4. Telefon: ... 5. E-posta: ...		Yapı Mühürhürü 6. Adı Soyadı: ... 7. T.C. Kimlik No: ... 8. Mersandeki Adres: ... 9. Telefon: ... 10. E-posta: ...	
Belge Düzenleme Kurumuna İlgili Özellikler 11. Kurumun Adı: AKIS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 12. Kurumun Adres: ... 13. Kurumun Telefonu: ... 14. Kurumun E-postası: ...		Yapı ile İlgili Özellikler 15. Yapının Adı: ... 16. Yapının Adres: ... 17. Yapının Alanı: ... 18. Yapının Kat Sayısı: ... 19. Yapının Durumu: ...	
Yapının Teknik Özellikleri 20. Yapının Yapı Türü: ... 21. Yapının Kat Sayısı: ... 22. Yapının Alanı: ... 23. Yapının Durumu: ...		Konut ile İlgili Özellikler 24. Konutun Alanı: ... 25. Konutun Kat Sayısı: ... 26. Konutun Durumu: ...	

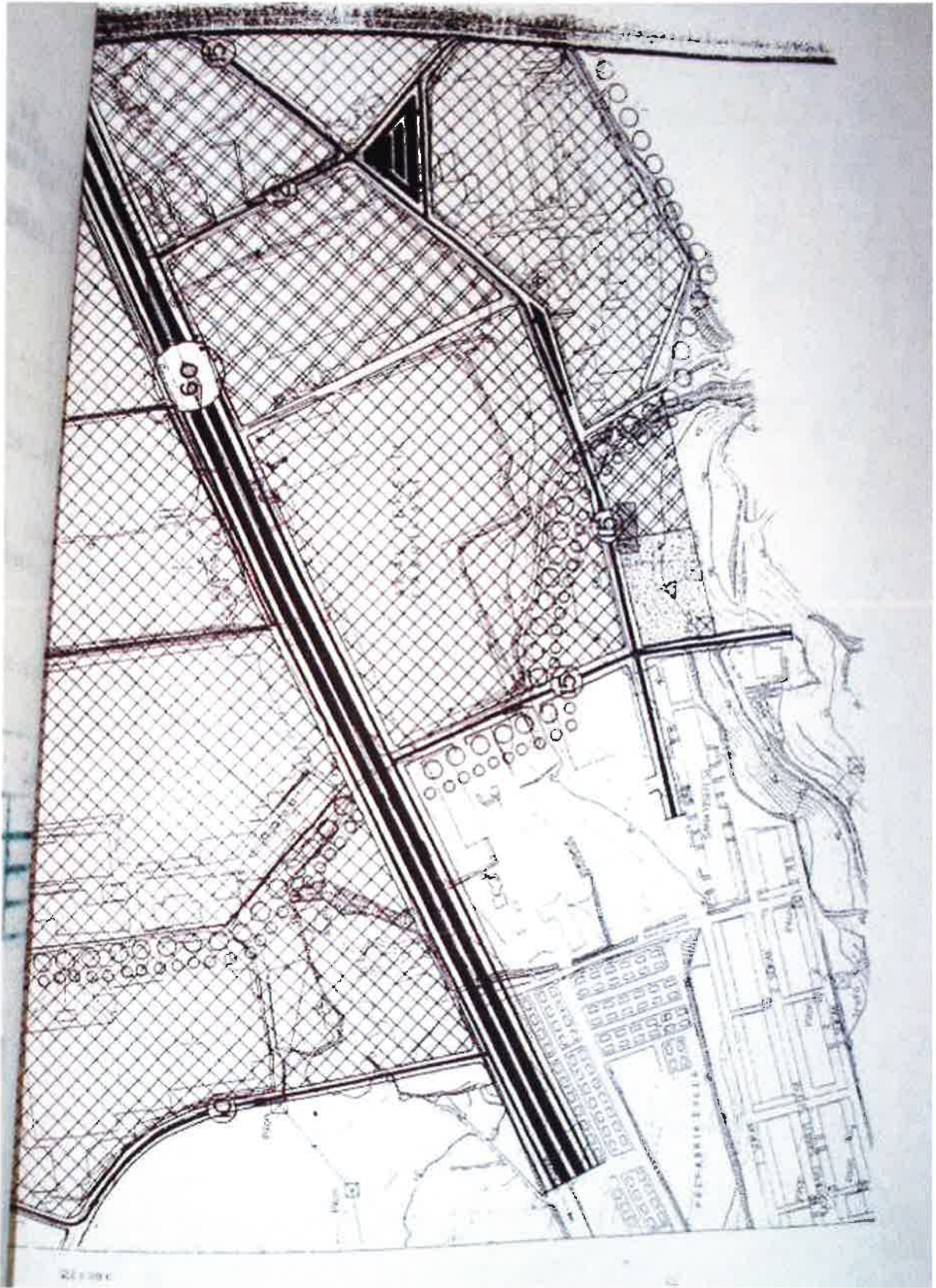
Yapının kullanılması mümkün olan alanların Kırım Kullanma İzin Belgesi düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar ve/veya beğenmez bölümler elektrik, su kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Özellikle görünür bodrum katları, yapının kapalı alanları hariç ortak alanları ile projesinde belirtilmeyen alanlar kamuya açık alanlar değildir. Beğenmez bölümlere bağlı depolar, kamusal, belediye beğenmez bölümler ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mekanlar ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ... adet daire, ... adet ofis, ... adet depo ve ... adet diğer kullanım alanları tamamı belediye hizmetlerinden faydalanabilir.

Yapının Bilgi Kayıtları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin 27. Yapının Adı: ... 28. Yapının Adres: ... 29. Yapının Alanı: ... 30. Yapının Durumu: ...		Konut ile İlgili Özellikler 31. Konutun Alanı: ... 32. Konutun Kat Sayısı: ... 33. Konutun Durumu: ...	
--	--	--	--

Su Deposu Yapı Kullanma İzin Belgesi



Mevcut parcel sınırlarını gösterir harita



İmar Plan Örneği



Tesis görünümü



Fabrika binası



Fabrika binası



Tesisin görünüŖleri



Sundurma Depo



İdari Bina



Yemekhane ve İdari Bina



Fabrikadan iç görünüm




Fabrikadan iç görünüm



Yemekhaneden iç görünüm



İdari binadan iç görünüm

İli	YALOVA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçesi	ÇİFTLİKKÖY						
Mahallesi							
Köyü	DENİZÇALI						
Sokağı							
Mevki	TOPÇUÇİFTLİĞİ	TAPU SENEDİ					
Satış Bedeli	Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü			
0,00	G22C09A4B	151	1	ha	m ²	dm ²	
	KARGIR FABRIKA BINA VE ARSA						
Niteliği	Planındadır						
Sınırı	Zemin Sistem No - 86774509						
GAYRİMENKULÜN	DENİZÇALI Köyü 1146 Parsel taşınmazının ifraz işlemi (TSM) işleminden.						
	Edinme Sebebi						
Sahibi	AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No:	Cilt No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	5359	17	1610		23/10/2014	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
NOT: Mülklerin parçaları halinde satılması için tapu kütüğüne ifraz işlemi yapılmış ve bu işlemle ilgili olarak Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirim yapılmıştır.							

Tapu Sureti

Tapu kayıt örneği

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Defont No	Miktar
TKGM Portal	04.11.2014 10:00:31	2014-7437	20141104-852-F00363	15,00 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	TOPÇUÇI TLİĞİ	
Zemin No	86774509	CEL / Sayfa No	17 / 1610	
İl / İlçe	YALOVA / ÇİFTLİKÖY	Ada / Parsel	151 / 1	
Kurum Adı	Çiftlikköy	Yüzölçüm	55052,80000	
Mahalle / Köy Adı	DENİZÇALI Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR FABRİKA BİNA VE ARSA	
S/BI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A.M.B.U PARSEL ALEYHİNE 855 PARSEL LEHİNE FOLYESİNDE GÖRÜLECEĞİ GEBİ ARZI İRTİFAK HAKKI		08.01.1978 - 63	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebabi - Tarih - Yevmiye
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	İhtaz İskemi (TSM) - 23.10.2014 - 5359

Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2014 / 10:11



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 : Engin AKDENİZ
Doğum Yeri ve Tarihi : Kadıköy, 09.10.1985
Medeni Hali : Bekar
Mesleği : Maliye
Yabancı Dilleri : İngilizce (orta düzeyde)
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İmamîye Anadolu Lisesi (2003)
Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler
Fakültesi, Maliye Bölümü (2007)

Mesleki Tecrübe

S.M.M.M. Ali Osman Özakdoğan : 2008 - 2009
(Muhasebe Elemanı)

Mega Redüktör Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. : 2010 - 2010
(Muhasebe ve Finans Sorumlusu)

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. : 2011 - 2012
(Değerleme Elemanı)

Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. : 2012 - 2013
(Değerleme Elemanı)

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. : 2013 -
(Değerleme Elemanı)

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 İlgilin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 27.08.2014

No : 400030

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Engin AKDENİZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)