

AKIŐ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

Fatih / İSTANBUL

(Bina)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014 / 2018



DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : İskenderpaşa Mahallesi, Hacı Salih Efendi Sokak
No:26 (Karakadı Sokak No:14-16)
Fatih/İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 04 Temmuz 2014 tarih ve 652 - 2014/008 no ile

MÜŞTERİ NO : 652

RAPOR NO : **2014/2018**

EKSPERTİZ TARİHİ : 04 Temmuz 2014

RAPOR TARİHİ : 09 Temmuz 2014

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve **3 adet bağımsız bölümden oluşan binanın** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	3
2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	5
4. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	6
4.1. TAPU KAYITLARI.....	6
4.2. TAPU TAKYİDATI.....	6
4.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	7
5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	8
5.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	8
5.2. BÖLGE ANALİZİ.....	9
5.3. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	12
6. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
6.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	13
6.2. AÇIKLAMALAR.....	14
7. PROJE, RUHSAT, İMAR DURUMU VB. BİLGİLER.....	14
8. DEĞERLENDİRME.....	15
9. FİYATLANDIRMA.....	15
10. UZMAN GÖRÜŞÜ.....	18
11. SONUÇ.....	19

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Akiş 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.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümünü 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

İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Fatih
MAHALLESİ	: İskender Paşa
PAFTA NO	: 436
ADA NO	: 2002
PARSEL NO	: 42
NİTELİĞİ	: Arsa (*)
ARSA ALANI	: 221,60 m ²
TAPU TARİHİ	: 06.06.2012/18.05.2010
YEVMIYE NO	: 11465/3800

SAHİBİ	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖLÜM NO	SAHİFE NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA MİKTARI (m ²)
ALİ KASAP	A	BODRUM+ ZEMİN	1	2771	DUBLEKS DAİRE	30/120	55,40
KARAMAN İNŞ. TAAH. GIDA MAD. VE MOB. OTO TEKS. İTH. İHR. KIRAAT SALON REST İŞLET. TİCARET A.Ş.	A	1. NORMAL- 2. NORMAL	2	2772	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS DAİRE	60/120	110,80
KARAMAN İNŞ. TAAH. GIDA MAD. VE MOB. OTO TEKS. İTH. İHR. KIRAAT SALON REST İŞLET. TİCARET A.Ş.	B	BODRUM- ZEMİN- 1. NORMAL	3	2773	TRİPLEKS DAİRE	30/120	55,40

(*) Kat irtifakı kurulmuş olup, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

4.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 04.07.2014 tarihi itibarıyla temin edilen tapu kayıtlarına göre rapora konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Bölümü:

Müştereken:

- 2. grup korunmaya muhtaç kültür varlığıdır (08.01.2007/5).
- A2 yapı grubuna dahil korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır (18.04.1986/991).
- Yönetim planı (18.05.2010/3800).

Rehinler Bölümü:

1 nolu b.b.:

- **Türkiye Garanti Bankası A.Ş.** lehine, 06.06.2012 tarih ve 11465 yevmiye no ile **425.272,-** tutarında **ipotek şerhi.**

2 nolu b.b.:

- **Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş.** lehine, 19.10.2011 tarih ve 20028 yevmiye no ile **750.000,-** tutarında **ipotek şerhi.**

3 nolu b.b.:

- **Türkiye Garanti Bankası A.Ş.** lehine, 18.02.2014 tarih ve 3965 yevmiye no ile **200.000,-** tutarında **ipotek şerhi.**
- **Türkiye Garanti Bankası A.Ş.** lehine, 25.06.2012 tarih ve 12858 yevmiye no ile **500.000,-** tutarında **ipotek şerhi.**

Not:TAKBİS kayıtlarında ipoteklerin para birimleri belirtilmemiştir.

4.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların üzerinde yer alan kültür varlığı beyanı SPK mevzuatı hükümlerine aykırı ve taşınmazların satışına engel olmayıp yapının korunması gerekli olduğunu belirtmekte ve herhangi bir yapılaşma durumunda K.T.V.K. Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

Taşınmazların GYO portföyüne alınabilmesi için üzerlerindeki ipotek şerhlerinin kaldırılması gerekli olup AKİŞ GYO yetkilileri bağımsız bölümler üzerindeki ipotek şerhlerinin satın alma aşamasında kaldırılacağını ifade etmişlerdir.

5. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Fatih İlçesi, İskender Paşa Mahallesi, Hacı Salih Efendi Sokak ile Karakadı Sokak'ın kesiştiği köşede konumlu Hacı Salih Efendi Sokak'ta 26, Karakadı Sokak'ta ise 14-16 kapı nolu **3 adet bağımsız bölümden oluşan binadır.**

Taşınmaz, Historia AVM'nin yanından Sofular Caddesi'ne girildiğinde soldan 4. sokakta, yaklaşık 70 m. ilerde sağ köşede konumludur.

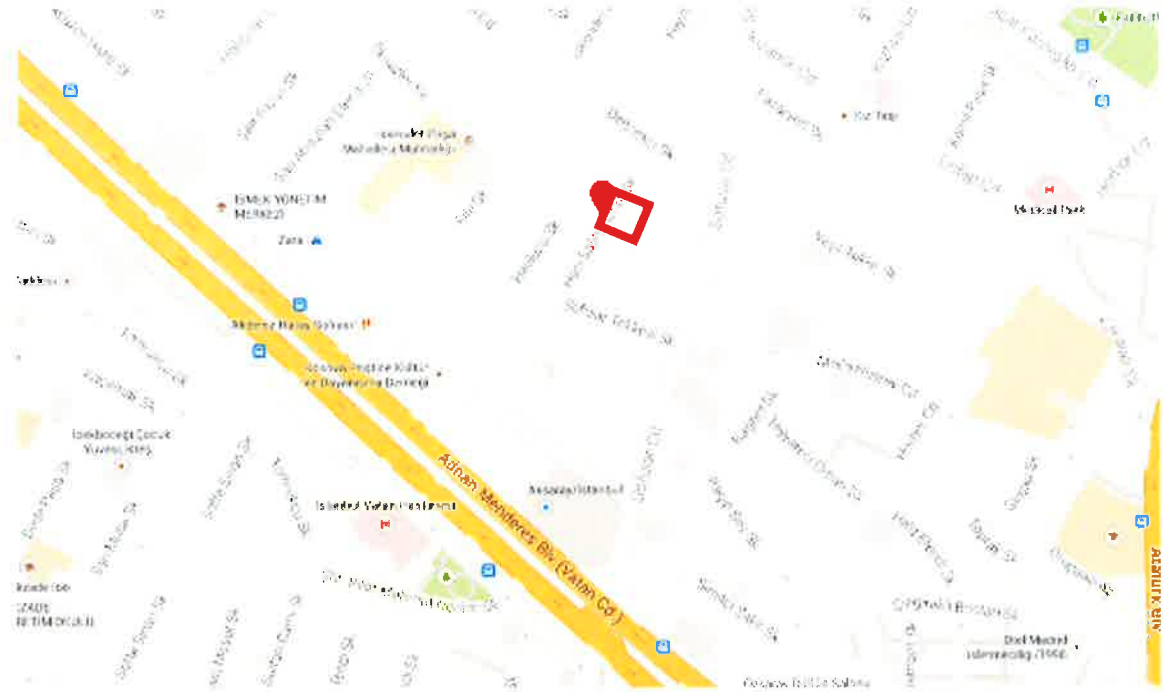
Hali hazırda kız öğrenci yurdu olarak kullanılan taşınmazın yakın çevresinde orta gelir grubu tarafından giriş katları dükkan ve mesken; diğer katları genellikle mesken olarak kullanılan bitişik nizamda inşa edilmiş 3-5 katlı binalar bulunmaktadır.

Taşınmaz, ulaşım imkanlarının kolaylığı ve merkezi konumu gibi ayrıcalıklı özelliklere sahiptir.

Taşınmaz, Sofular Caddesi'ne 70 m., Historia AVM'ye 200 m., Adnan Menderes Bulvarı'na 250 m., Fevzipaşa Caddesi'ne 350 m., Aksaray metro durağına ise yaklaşık 300 m. mesafededir.



Uydu görüntüsü



Konum krokisi

5.2. Bölge Analizi

Fatih İlçesi :

Fatih, Tarihi yarımada (Suriçi) denen İstanbul şehrinin kurulduğu ve geliştiği bölgenin tamamını kaplayan ve İstanbul'un merkezi sayılan ilçedir. Güneybatıdan Zeytinburnu, kuzey batıdan Eyüp ilçeleri ile kuzeyden Haliç, doğudan İstanbul Boğazı ve güneyden Marmara Denizi ile çevrilidir. Fatih İlçesi, 1928'den 2008'e kadar Eminönü'yle beraber Tarihi Yarımada'daki iki ilçeden biri olmuştur. 2008'de Eminönü İlçesi'nin varlığının ortadan kaldırıp Fatih İlçesi'ne katılmasından beri tüm Tarihi yarımada üzerindeki tek ilçe haline gelmiştir. Kırsal yerleşimi olmayan ve 15.62 km²'lik (1562 hektar) bir alanı kaplayan Fatih İlçesi 57 mahalleden oluşmaktadır.

Fatih'in sınırlarını tarihi surlar ile Haliç ve Marmara Denizi belirler. Haliç Ayvansaray'dan Yedikule'ye kadar uzanan surların bir bölümü tamir görmüştür ve Fatih'i Eyüp ve Zeytinburnu ilçelerinden ayırır. Haliç ve Marmara kıyılarındaki deniz surları büyük ölçüde tahrip olduğu için günümüze kadar ulaşamamıştır. Kıyılarının toplam uzunluğu 14 km'dir.

Fatih İlçesi'nin nüfus gelişimi İstanbul'un diğer ilçelerinden farklı olmuştur. Eski Eminönü İlçesinde 1960'larda başlayan nüfustaki gerileme 1990'lı yıllarda da eski Fatih İlçesinde başlamıştır. Bugün de ilçe nüfusu gerilemektedir. Bunun başlıca nedenleri gelişim alanlarının darlaşması, ekonomik olanakları gelişenlerin başka ilçelere taşınması ve önemli bölgelerin konut alanı olmaktan çıkıp iş alanı niteliği kazanmasıdır.

Marmaray kazıları neticesinde 8500 yıllık bir tarihe sahip olduğu anlaşılan İstanbul şehrinin en eski yerleşim alanlarından biri olan Fatih İlçesi, tarihsel yapılar açısından oldukça zengindir. Tarihi Yarımada, Roma İmparatorluğu'nun en önemli merkezlerinden biri olma özelliğine sahip bir yer olmasının yanında 1058 yıl Bizans'a, 469 yıl Osmanlı Devleti'ne başkentlik yapmıştır. Bu özelliği dolayısıyla Tarihi Yarımada'da bu üç önemli medeniyete ait çok önemli eserleri bir arada görmek mümkündür. Tarihi yarımada, üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı dönemlerinden kalma eserlerle adeta bir açık hava müzesi görünümündedir.

İlçenin ekonomik, özellikle de ticari fonksiyonu dışında diğer önemli fonksiyonları turizm, idari ve eğitimsel fonksiyonlardır. Tarihi yarımada üzerinde yer alan Roma, Bizans ve Osmanlı eserleri ilçede turizm fonksiyonuna giderek önem kazandırmaktadır; özellikle yarımadanın eski Eminönü İlçesi içinde kalan kısmındaki işyerleri giderek turizme dönük işletmelere dönüşmektedir. İstanbul Valiliği'nin burada bulunması, İstanbul ilinin birçok önemli resmi dairesinin de burada yer almasına yol açmıştır.

Çapa semtinde eczaneler ve sağlık ekipmanları satan işletmeler yoğunlaşmıştır. Laleli semtinde, ağırlıklı olarak Bağımsız Devletler Topluluğu ve Ortadoğu ülkelerine dönük satış yapan konfeksiyon mağazaları yoğunlaşmıştır.

Ulaşım:

Fatih İlçesi, hem kara, hem deniz hem de raylı sistemleriyle İstanbul'un ulaşımı en kolay ilçelerden birisidir.

Atatürk (Unkapanı) Köprüsünden itibaren başlayan Atatürk Bulvarı ve daha güneydeki Gazi Mustafa Kemal Paşa Caddesi, 2008'e kadar Eminönü ve Fatih ilçeleri arasında sınır oluşturuyordu. İstanbul kent içi ulaşım bağlantılarından bazıları Fatih İlçesi'nden geçer. Bunlardan başlıcaları Saraçhanebaşı'ndan Edirnekapı'ya uzanan Macar Kardeşler ve Fevzi Paşa caddeleri, Aksaray'ı Topkapı-Edirnekapı Caddesi'ne bağlayan Vatan Caddesi ile yine Aksaray'ı Topkapı'ya bağlayan Millet Caddesi'dir. Haliç kıyısı boyunca Ayvansaray, Mürsel Paşa, Abdülezel Paşa, Kadir Has ve Ragıp Gümüşpala caddeleri yer alır. Bu caddelerle Haliç arasında yeşil alanlar yer alır. İlçenin Marmara kıyısından Sirkeci'yi Bakırköy'e bağlayan "sahil yolu" da denen Kennedy Caddesi geçer. Atatürk (Unkapanı) ve Galata köprüleri tarihî yarımadaı Beyoğlu yakasına bağlar.

Sirkeci Garı'ndan başlayıp İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan ve kentin Avrupa Yakasındaki banliyö ulaşımını sağlayan çift hatlı demiryolu da yer yer sahil yoluna paralel olarak uzanır. Günümüzde o hatta yer alan demir yolu tadilat nedeniyle trafiğe kapalı olup Sirkeci tren garının bulunduğu noktada Anadolu yakası ile Avrupa yakasını birbirine bağlayan Marmaray hattı mevcuttur. Ayrıca Sirkeci'de 1992'de hizmete giren Zeytinburnu-Kabataş tramvay hattı Millet Caddesi, Ordu Caddesi, Divan Yolu ile Sirkeci'ye ulaştıktan sonra Galata Köprüsü üzerinden Karaköy'e ulaşır. Aksaray'dan başlayan M1 hafif metro hattı Atatürk Uluslararası Havalimanı'nda noktalanır.

Fatih İlçesi bir yarımada olarak suyolu ulaşımında oldukça avantajlı bir konumdadır; Sirkeci-Harem arasında feribot, Eminönü iskelesinden ise Kadıköy, Üsküdar ve İstanbul Boğazı'na şehir hatları seferleri düzenlenir. İDO Yenikapı İskelesi'nden ise Bakırköy, Bostancı ve Kadıköy'e deniz otobüsü seferleri düzenlenir. Haliç kıyısındaki Ayvansaray, Balat ve Fener iskelelerinden ulaşımdan çok gezinti amaçlı Haliç seferleri yapılmaktadır.

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. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

6.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Blok
YAŞI	: 2008 (Restorasyon tarihi)
KAT ADEDİ	: A Blok:5 (Bodrum+zemin+2 normal+çatı kat) B Blok:3 (Bodrum+zemin+1 normal kat)
TOPLAM ALANI (*)	: 539 m² (**)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Yok
HİDROFOR	: Yok
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Doğalgaz yakıtlı kombi
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
ASANSÖR	: Yok
PARK YERİ	: Yok
SATIŞ KABİLİYETİ (*)	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir (Tapu takyidatı dikkate alınmaksızın).

(*) Bağımsız bölümlerin tamamı içindir.

(**) Fatih Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yer alan 01.08.2007 tarih ve 2007/5284 nolu restorasyon projesi ve 03.01.2008 tarih ve 07/8070 nolu yapı ruhsatı üzerinden alınmıştır.

6.2. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu bina 221,60 m² yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiştir.
- Bitişik 2 blok şeklinde olup her ikisi de eski eser tescillidir.
- Yaklaşık toplam brüt 539 m² (Bodrum:135,31 m², zemin:135,31 m², 1. normal: 135,31 m², 2. normal:89,46 m², çatı:43,08 m²) kullanım alanıdır.
- Hali hazırda kız öğrenci yurdu olan binanın A Blok'unun bodrum katında 1 adet süit oda, yemekhane, çamaşır odası ve açık mutfak; zemin katında blok ana girişi, 3 adet oda ve banyo-WC; 1. normal katında 3 adet oda ve banyo-WC; 2. normal katında 4 adet oda ve banyo-WC; çatı katında 2 adet oda, banyo-WC ve balkon; B Blok'unun ise bodrum katında 2 adet oda ve banyo-WC; zemin katında 2 adet oda ve banyo-WC; 1. normal katında ise blok ana girişi, 2 adet oda ve banyo-WC hacimleri yer almaktadır.
- Ayrıca bahçede bekçi kulübesi bulunmaktadır.
- Odalara ait zeminler parke/seramik, duvarlar plastik boyalı, tavanlar ahşap lambridir.
- Yemekhane zemini parke, duvarları plastik boyalı, tavanı ahşap lambridir.
- Mutfak zemini seramik, duvarları plastik boyalı, tavanı ahşap lambridir. Mutfak tezgahı granit, dolapları ahşaptır.
- Islak hacimlere ait zeminler ve duvarlar seramik, tavanlar ahşap lambridir. Vitrifiye elemanları ve krome malzemelerin montajı tamdır.
- Pencere doğramaları ahşaptan mamul ve tek camlıdır.
- Tük kapılar ahşaptır.

7. PROJE, RUHSAT, İMAR DURUMU VB. BİLGİLER

Fatih Belediyesi'nde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi taşınmazın dosyasının iskan başvurusu nedeniyle işlemde olduğunu; dijital arşivde projesinin taranmadığını ancak 03.01.2008 tarih ve 07/8070 nolu yapı ruhsatının bulunduğunu; taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz belgenin (yapı tatil tutanağı ve encümen kararı) bulunmadığını belirtmiştir. Taşınmaz Fatih Tapu Sicil Müdürlüğü'nce incelenen 01.08.2007 tarih ve 2007/5284 sayılı restorasyon projesi ve belediyedeki yapı ruhsatına göre 539 m² kullanım alanıdır.

Fatih Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselin 24 ve 25 nolu parsellerin tevhibi sonucu oluştuğu, ancak tevhit işleminin imar planlarında görünmediği; 24 ve 25 nolu parsellerin 04.10.2012 tarihli 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında "Konut Alanı" olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve **Eski Eser** tescillerinin bulunduğu (15.12.2006 tarih ve 877 nolu kurul kararında koruma grubunun II-A2 olduğu belirtilmektedir.), buna göre yapıların gabarisini, dış mimari görüntüsünü ve dış cephe eleman ve malzemesini aynen korumak şartıyla, iç taşıyıcı elemanları, kat planları, iç malzeme ve iç mimarisinin Anıtlar Kurulu'nun onayı alınarak yenilenebileceği öğrenilmiştir.

8. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Kat irtifakının kurulmuş olması,
- Eski eser tescilli olması.

Olumsuz etkenler:

- Otopark alanının bulunmaması.

9. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

A. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

B. Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

A. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Bu yöntemde, taşınmaz ile aynı bölgede yer alan benzeri yatırımlardaki pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış taşınmazların satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü ve inşai kalite gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0542 587 99 44

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu yeni binanın 3. katında yer alan, 145 m² kullanım alanlı, 4+1 dubleks daire 820.000,-TL bedelle satılıktır. (5.655,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 631 31 50

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 26-30 yıllık binanın 1. katında yer alan, 145 m² kullanım alanlı 3+1 daire 550.000,-TL bedelle satılıktır. (3.793,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 631 31 50

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 180 m² kullanım alanlı, 4 adet daireden oluşan 26-30 yıllık yenilenmiş bina 400.000,-USD bedelle satılıktır. (2.222,-USD/ m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 534 62 55

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 900 m² kullanım alanlı, 6 adet daireden oluşan yeni bina 4.000.000,-USD bedelle satılıktır. (4.444,-USD/ m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 631 50 65

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 500 m² kullanım alanlı, 10 adet daireden oluşan yeni bina 1.500.000,-USD bedelle satılıktır. (3.000,-USD/ m²)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ KİRALIK – 0212 531 46 29

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 500 m² kullanım alanlı, 21-25 yıllık 5 katlı bina 11.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (22,-TL/ m²)

7-Emsal: EMLAK OFİSİ KİRALIK – 0212 534 83 05

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu 21-25 yıllık binanın 4. katında yer alan, 260 m² kullanım alanlı, 5+2 dubleks daire 3.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (13,-TL/ m²)

8-Emsal: EMLAK OFİSİ KİRALIK – 0212 523 15 90

Taşınmaz ile aynı bölgede konumlu binada ara katta yer alan 90 m² kullanım alanlı, 2+1, yenilenmiş daire 1.500,-TL/ay bedelle kiralıktır. (17,-TL/ m²)

Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli bina ve dairelerin fiyatları incelenmiş olup yeni binaların ortalama satış değerlerinin ağırlıklı olarak 6.000-8.000 TL/m² mertebelerinde olduğu tespit edilmiştir. Eski ancak kısmen ya da tamamen yenilenmiş yapılardaki rayiç değerlerin ise ortalama 4.000-5.000 TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Bu tespitlerden hareketle rapor konusu bağımsız bölümlerin birlikte kullanılıyor olması ve eski eser olmaları dikkate alınarak arsa dahil bir bütün halinde ortalama satış değeri için % 10 mertebesinde pazarlık payı olacağı da dikkate alınarak 4.360 TL/m² kıymet takdir edilmiştir.

Bölgedeki kiralık gayrimenkuller üzerinde yapılan piyasa araştırmalarında ise konut amaçlı kullanılan yapılardaki rayiç kira değerlerinin ortalama 18-20 TL/m² mertebesinde olduğu tespit edilmiş olup rapor konusu taşınmazın ticari bir işletme olması da dikkate alınarak aylık kira değeri 21,50 TL/m² olarak belirlenmiştir. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde satılık ve kiralık gayrimenkuller arasındaki geri dönüş süresinin 250 ay mertebesinde olduğu öğrenilmiş olup rapor konusu taşınmazlar için kapitalizasyon oranı ticari bir işletme olmaları da dikkate alınarak % 6 (200 Ay) olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu binanın satış değeri aşağıda sunulmuştur.

m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	KULLANIM ALANI (m ²)	YUV. DEĞERİ (TL)	SİGORTAYA ESAS İNŞAİ DEĞERİ (TL)
4.360	539	2.350.000	700.000

B. Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ve Ulaşılan Sonuç:

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, 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 gelirin 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.

Emsal analizi bölümünde belirtildiği üzere taşınmazların bir bütün halinde aylık m² kira değeri 21,50 TL olarak belirlenmiş olup buna göre aylık kira değeri yaklaşık 11.590,-TL'dir.

Taşınmazın günümüz ekonomik koşulları itibariyle oluşan piyasa şartlarındaki direkt kapitalizasyon oranı (mülkün yıllık net gelirin Pazar değerine oranı) ise yine bölgede yapılan araştırmalara istinaden % 6 (Başka bir ifadeyle yatırımın geri dönüş süresi 200 Ay) olarak öngörülmüştür.

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

Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı

Taşınmazın Yıllık Net Geliri = 12 Ay x 11.590 TL/Ay = 139.080 TL

Kapitalizasyon Oranı = % 6 olmak üzere

Taşınmazın Değeri = 139.080 TL / % 6 = 2.320.000 TL olarak belirlenmiştir.

10. UZMAN GÖRÜŞÜ

Görülebileceği 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 2.350.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Belediyede yapılan incelemelerde halihazırda iskan başvuru yapılmış olduğu öğrenilmiştir. Ancak halen bu işlemin tamamlanmamış olması ve dolayısıyla kat mülkiyetine geçilmemiş olması sebebiyle taşınmaz GYO portföyüne bina olarak alınamaz.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **3 adet bağımsız bölümden oluşan binanın** yerinde yapılan incelemesinde konumuna, kullanım alanı büyüklüğüne, inşai kalitesine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **arsa dahil toplam değeri için,**

2.350.000,-TL (İkimilyonüçyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.350.000,-TL ÷ 2,895 TL/Euro (*) \cong **812.000,-Euro**)

(2.350.000,-TL ÷ 2,129 TL/USD (*) \cong **1.104.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-Euro = 2,903 TL; 1,-USD = 2,135 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 2.773.000,-TL'dir.

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.

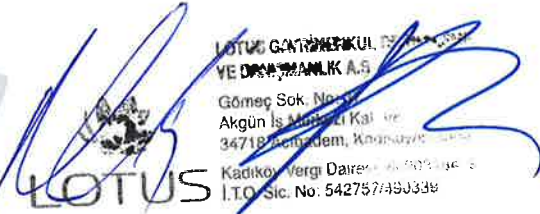
Bilgilerinize sunulur. 09 Temmuz 2014

(Ekspertiz tarihi: 04 Temmuz 2014)

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

Eki:

- Fotoğraflar
- Vaziyet planı
- Kat planları
- İmar plan örneği
- TAKBİS çıktıları
- Değerleme uzmanlarını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme Sözleşmesi sureti



Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401665)



Taşınmazın görünümü

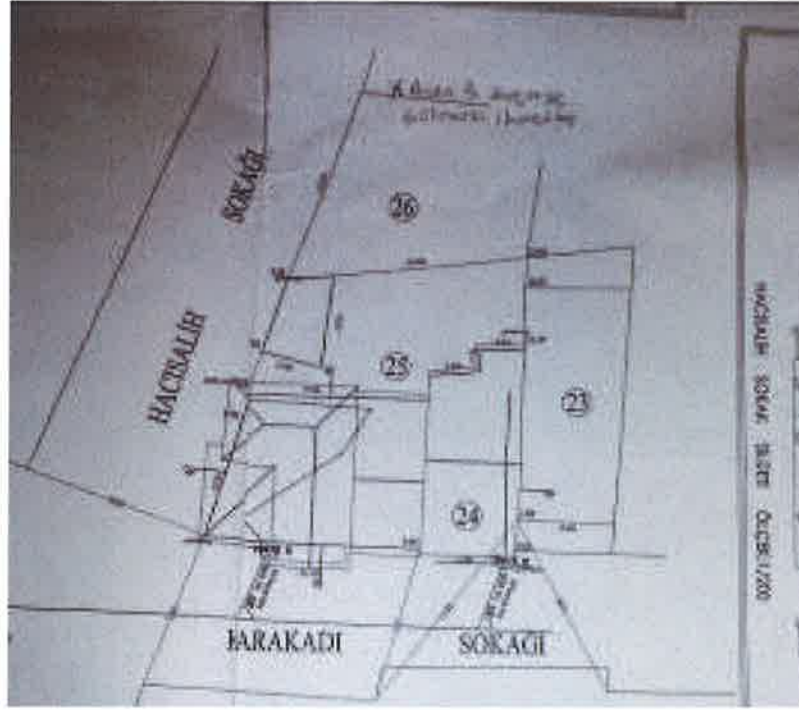


Taşınmazın görünümü





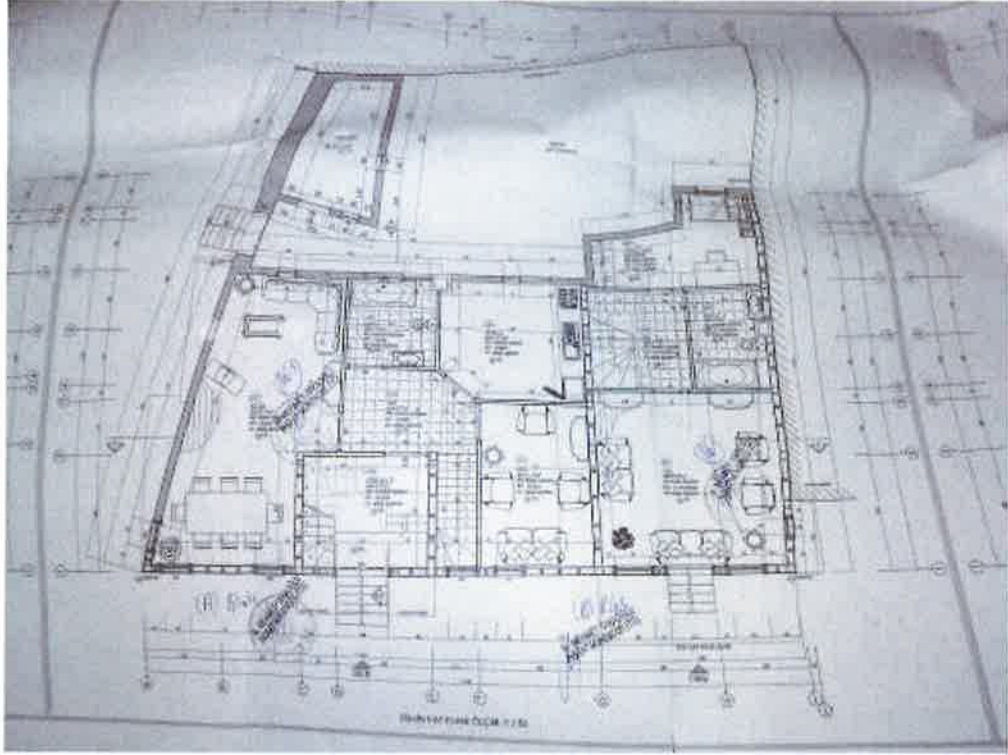




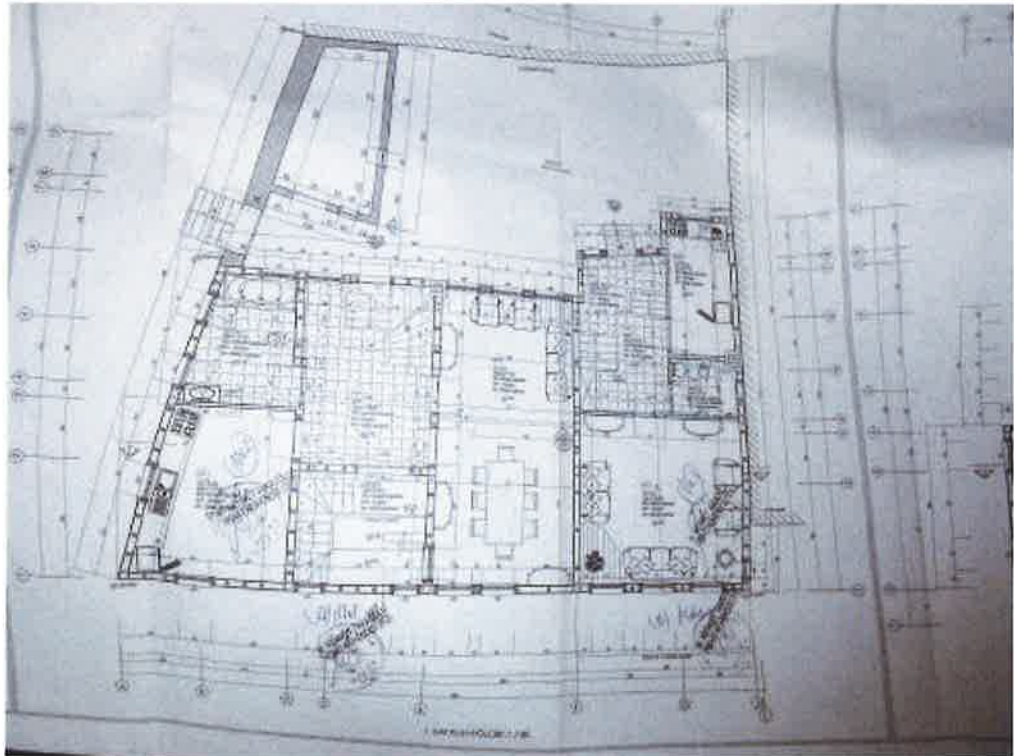
Vaziyet planı



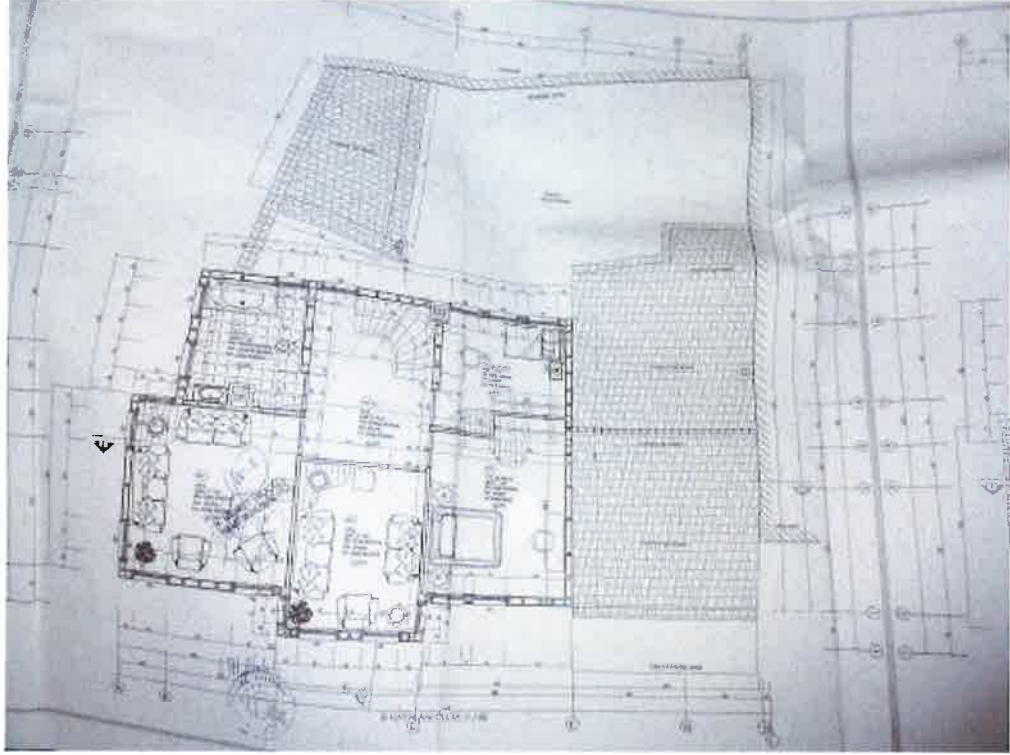
Bodrum kat planı



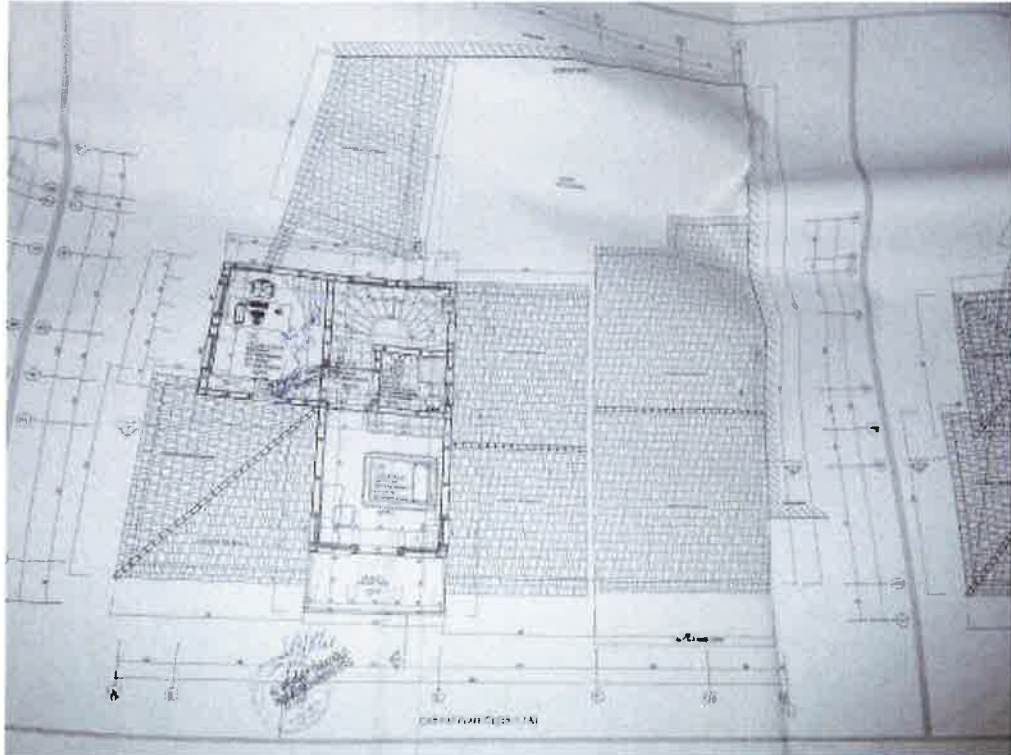
Zemin kat planı



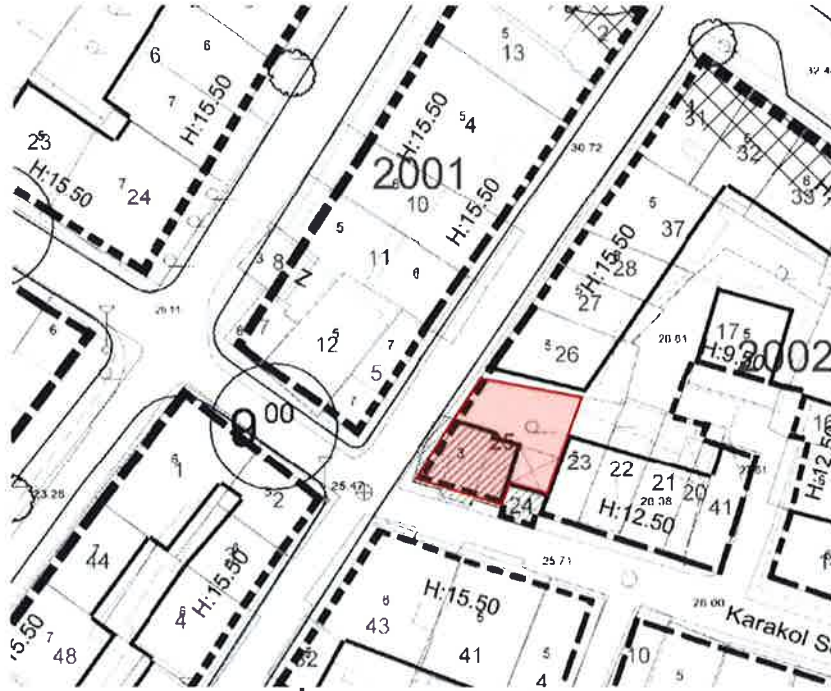
1. normal kat planı



2. normal kat planı



Çatı kat planı



İmar plan örneği

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	04.07.2014 09:52:54	2014-21355	20140704-852-F00270	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıraklı	Yüzölçüm	221,60000 m ²	
Zemin No	40340715	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: B) / (Kat: BODRUM-ZEMİN-1, NORMAL) / (Giriş:) (Bağ. Böl.No: 3)	
İl / İlçe	İSTANBUL / FATİH	Arsa Pay / Payda	30/120	
Kurum Adı	Fatih TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	TRİPLEKS DAİRE	
Mahalle / Köy Adı	İSKENDER PAŞA Mahallesi	Mevki		
Çiz / Sayfa No	20 / 2773	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	2002 / 42	Ana Taşınmaz Çiz / Sayfa No	16 / 16	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	2. GRUP KORUMAYA MUHTAÇ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 09/01/2007 TARİH SAYI 5		- 0	
Beyan	A-2 YAPI GRUBUNA DAHİL KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 18/4/1989/ GELİŞ-991		- 0	
Beyan	Yönetim Planı : 18/05/2010		18.05.2010 - 3800	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebabi - Tarih - Yevmiye
KARAMAN İNŞ. TAAH. GIDA MAD. VE MOB. OTO TEKS. İTH. İHRC. KİRAAT SALON REST İŞLET. TİCARET LTD ŞTİ.	1 / 1	Kat İrtifaki Tesisi - 18.5.2010 - 3800

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	200000,00	2.0	18.2.2014 - 3965
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	500000,00	1.0	25.8.2012 - 12858
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Fatih TM İSKENDER PAŞA 2002 Ada 42 Parsel Blok/Giriş/Kat B/BODRUM-ZEMİN-1. NORMAL 3 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	KARAMAN İNŞ. TAAH. GIDA MAD. VE MOB. OTO TEKS. İTH. İHRC.	18.2.2014 - 3965

Rapor Tarihi / Saati : 04.07.2014 / 10:10

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	04.07.2014 09:39:29	2014-21341	20140704-952-F00244	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıraklı	Yüzölçüm	221,00000 m²	
Zemin No	40340713	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A) / (Kat: BODRUM-ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ. Böl.No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / FATİH	Arsa Pay / Payda	30/120	
Kurum Adı	Fatih TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DUBLEKS DAİRE	
Mahalle / Köy Adı	İSKENDER PAŞA Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	20 / 2771	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	2002 / 42	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	16 / 16	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	2. GRUP KORUMAYA MUHTAÇ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 08/01/2007 TARİH SAYI 5		- 0	
Beyan	A.2 YAPI GRUBUNA DAHİL KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 18/4/1989/ GELİŞ:991		- 0	
Beyan	Yönetim Planı : 18/05/2010		18.05.2010 - 3800	

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
ALI KASAP	1 / 1	Satış ve İpotek - 0.0.2012 - 11465	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	425272,00	1.0	0.0.2012 - 11465

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Fatih TM İSKENDER PAŞA 2002 Ada 42 Parsel Blok/Giriş/Kat:A/BODRUM-ZEMİN 1 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	ALI KASAP	0.0.2012 - 11465

Rapor Tarihi / Saati : 04.07.2014 / 10:12

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	04.07.2014 09:42:51	2014-21345	20140704-952-F00280	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlıraklı	Yüzölçüm	221,00000 m²	
Zemin No	40340714	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A) / (Kat: 1, NORMAL-2, NORMAL) / (Giriş: -) (Bağ. Böl.No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / FATİH	Arsa Pay / Payda	00/120	
Kurum Adı	Fatih TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ÇATI PİYESLİ DUBLEKS DAİRE	
Mahalle / Köy Adı	İSKENDER PAŞA Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	20 / 2772	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	2002 / 42	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	16 / 16	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	2. GRUP KORUMAYA MUHTAÇ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 08/01/2007 TARİH SAYI 5		- 0	
Beyan	A.2 YAPI GRUBUNA DAHİL KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR. 18/4/1989/ GELİŞ:991		- 0	
Beyan	Yönetim Planı : 18/05/2010		18.05.2010 - 3800	




MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
KARAMAN İNŞ. TAAH. GIDA MAD. VE MOB. OTO TEKS. İTH. İHRC. KIRAAT SALON REST İŞLET. TİCARET LTD ŞTİ.	1 / 1	Kat İrtifaki Tesisi - 18.5.2010 - 3800	

İpotek			
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	750000,00	1.0	10.10.2011 - 20028



İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi			
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Fatih TM İSKENDER PAŞA 2002 Ada 42 Parsel Blok/Giriş/Kat:A/1. NORMAL-2. NORMAL 2 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	KARAMAN İNŞ. TAAH. GIDA MAD. VE MOB. OTO TEKS. İTH. İHRC. KIRAAT SALON REST İŞLET. TİCARET LTD	10.10.2011 - 20028

Rapor Tarihi / Saati : 04.07.2014 / 10:11

1

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	STANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		 TAPU SENEDİ			
	İlçesi	FATİH							
	Mahallesi	SKENDER PAŞA							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
PAFTA NO.	Arsa No.	Parsel No.	Niteligi		Muzonçono		m ²		dan
	456	2002	42	ARSA	221,60 m ²				
Sınırı	Planında		Zemin Sırtası No		10310213				
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>			KAT İRTİFAKI <input type="checkbox"/>			DEVİRE MÜLK <input type="checkbox"/>			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağonsuz Bina No.		
240.000,00		DUBLEKS DAİRE		10/120	4	808/17	1		
BAĞIMSIZ BÖLÜN	Tamamı KARAMAN İNŞ. TAARİ GIDA MAD. VE MOB. QTO TEKS. İHL. İLİRC. KİRAAT SALON REST. İŞLET. TİCARET LTD ŞTİ. adına kayıtlı İken ALİ KASAP - HASAN OĞLU adına Satış ve ipotek planından.								
	YÖN PLANI : Yönetim Planı : 18/05/2010								
Edinme Sahibi	Dairemin ekspertizinin yapılması na muvafakat ediyorum. Ali Kasap								
Sahibi	ALİ KASAP - HASAN OĞLU Tam								
Geldisi	Yevmiye No	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gitti:			
Cilt No.	11465	29	2771		06/06/2012	Cilt No.			
Sahife No.						Sahife No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
									
Stok No 199									

2012 5 14 14 14

AVA CAYIRMENKULÜN	İli	İSTANBUL		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>		Fotoğraf		
	İlçesi	FATİH						
	Mahallesi	İSKENDER PAŞA						
	Köyü							
	Sokağı			<i>YAPILAN İŞLEMİN</i>				
	Mevkii							
	Pafta No.	Ada No.	Parçel No.	Niteliği		Yüzölçümü		
436	9002	42	ARSA		m ²	221,60 m ²		
Stratij	Planladadı				Zemin Sistemi No: 40140			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVİNE MÜLK <input type="checkbox"/>				
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Değerlendirme No.	
0,00		ÇATI PİYESİ DUBLEKS DAİRE		60/120	A	1	2000.541.2.5000.75	
SAGIMSIZ BÖLÜM	Edinme Sebabı	Kat İrtifakı Tesisi İşleminde YON PLANI : Yönetim Planı : 18/03/2010						
	Sahibi	KARAMAN İNŞ. TAHH. GIDA MAD. VE MÖH. ÖLÜ DEKS. İTH. İHR. KİRAAT SAĞ. ÖN. REPESTİŞİ E. ÇİCARET LTD. 1300						
Geldisi		Yayın No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	GİBİ	
Cilt No.		3500	29	777		18/03/2010	GİBİ No.	
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih		İBOL: *Etiler, Beşiktaş/İstanbul **Yapı İşleri Bakanlığı Çiçarek					Tarih	
SHÇEK - 50. YIL		Döner Sermaye İşletmesi tarafından basılmıştır.				Şekil No 199		

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf	
	İlçesi	FATİH					
	Mahallesi	İSKENDER PAŞA					
	Köyü			TAPU SENEDİ		Zemin Sistem No: 493103	
	Sokağı						
	Mevkii						
Pafila No	Ada No.	Parsel No.	Niteligi	ha	Yüzölçümü m ²	dm ²	
036	2002	42	ARSA		221.60 m ²		
Sınırı	Planlıdır						
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAKI <input checked="" type="checkbox"/>		DEVİRE MÜLK <input type="checkbox"/>		
	Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No	Kat No
	0,00		TRİPLEKS DAİRE		90120	11	BODRUM KAT
	Edinme Sebabı		Kat İrtifaki Tesisiylemlerinden		YON PLANI Yon.2000/Planı 18.03.2010		
	Sahibi		KARAMAN İNŞ. TAÇM. GIDA MAD. VE KİMYA ÖZEL TİC. LİM. ŞİRK. KİRAAT SALON RESTORASYON VE GELİTİM		Etiler		
	Girdisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
Cilt No.		1800	20	111		18.03.2010	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : M. Kıvanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **14 Nisan 2003 / 400114**
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995
İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans
İngilizce Hazırlık Programı / 1996
İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi
İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir : Ağustos 1997 – Kasım 1998
Yedek Subay
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005
Değerleme Uzmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...
Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı



ÖZGEÇMİŞ

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

Mesleki Tecrübe

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Öznur AKTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

EKSPERTİZ HİZMETLERİ ANLAŞMASI
(SÖZLEŞME NO: 652 – 2014/008)

1. Anlaşmanın Tarafları:

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

Gömeç Sokak, Akşün İş Merkezi
No: 37/8 34718
Anadoluhisari - Kadıköy/İSTANBUL
("Ekspertiz")

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

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

2. Anlaşmanın Konusu:


İşbu anlaşmanın konusu İstanbul II, Fatih İlçesi, İskender Paşa mahallesinde yer alan 2002 ada, 42 parselde konumlu binanın A Blok 1 ve 2 nolu dubleks mesken ile B Blok 3 nolu Tripleks meskenin ekspertiz tarafından (yerinde ve ilgili resmi kurumlar nezdinde gerekli incelemelerin yapılması suretiyle) satış değerlerinin belirlenmesi ve ekspertiz raporlarının düzenlenmesi işidir.

3. Tarafların Yükümlülükleri:

Ekspertiz'in Yükümlülükleri ve Taahhütleri:

Ekspertiz, yukarıda belirtilen taşınmazların ekspertiz ve değerlendirme çalışmasını yaparak SPK mevzuatı çerçevesinde hazırlayacağı raporu İşveren'e sunacaktır. Ekspertiz, 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 KILYAN	22899994580	Sor. Değ. Uzmanı	İnş. Muh.
Özür AKTULAN	17776643720	Değ. Uzmanı	İşletme


LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No: 37
Akşün İş Merkezi
34718 Anadoluhisari / KADIKÖY / İSTANBUL
KAYITLI VEYHA NO: 270318/2013
TIC. Sic. No: 270318/00000001

- 1 -

(SÖZLEŞME NO: 652 – 2014/008)

İşveren'in Yükümlülükleri:

İşveren, elinde mevcut bulunan ve Ekspertiz hizmetini gerçekleştirmek için ihtiyacı duyduğu tapu sureti, tapu taksitler yazıları, imar durum belgesi, plankote, yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi, turizm işletme belgesi, tasarım çalışmalar gibi gerekli olabilecek her türlü belge/belgiyi Ekspertiz'e verecek ve taşınmazın görülmeli/gözden alınması için yetki/dinden kişilerle ilgili ve ilgili bilgilerini eksperte iletacaktır.

4. Süretilmesi:

Sözleşme tarihinden itibaren azami 5 (beş) iş günüdür.

5. İşin bedeli ve ödeme şekli:

Hizmet bedeli, 850.-TL (Sekizyüzlük 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 tebliğat için 1.maddede belirtilen adresler geçerlidir. Adreslerde meydana gelebilecek değişiklikler, taraflarca bir gün içinde yekolüğüne bildirilecektir.

8. İmza ve Yürürlük:

İşbu anlaşma 04 Temmuz 2014 tarihinde tek nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

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

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


LOTUS
MÜHÜR: AKİŞ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜHÜR: AKİŞ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜHÜR: AKİŞ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜHÜR: AKİŞ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜHÜR: AKİŞ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.


AKİŞ
MÜHÜR: AKİŞ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜHÜR: AKİŞ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜHÜR: AKİŞ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.