

DEĞERLEME RAPORU

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi,
No: 492, Ak Apartmanı
(16 adet bağımsız bölüm)
Kadıköy / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 02 Ocak 2014 tarih ve 652 - 2014/001 no ile

MÜŞTERİ NO : 652

RAPOR NO : **2014/025**

EKSPERTİZ TARİHİ : 02 Ocak 2014

RAPOR TARİHİ : 03 Ocak 2014

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve **16 adet bağımsız bölümden oluşan binanın 31.12.2013 tarihi itibariyle** değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	3
2.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	5
4.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	6
4.1.	TAPU KAYITLARI	6
4.2.	TAPU TAKYİDATI.....	7
4.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	7
5.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	8
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	8
5.2.	BÖLGE ANALİZİ	8
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	9
6.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	11
6.1.	GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
6.2.	AÇIKLAMALAR.....	12
7.	PROJE, RUHSAT, İMAR DURUMU VB. BİLGİLER.....	15
8.	DEĞERLENDİRME	16
9.	FİYATLANDIRMA	16
10.	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	21
11.	SONUÇ	22

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gōmeç Sokak, No: 37 Akgūn İŐ Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıkōy / 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 alınıŐ Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Dūzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınıŐ Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Őimdiki Sermayesi	: 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

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

RAPOR TARİHİ	10.10.2013	30.04.2013
RAPOR NUMARASI	2013/3124	2013/1275
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	17.700.000	16.307.000

3. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

4. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu kayıtları

İLİ - İLÇESİ	: İstanbul – Kadıköy
MAHALLESİ	: Bostancı
MEVKİİ	: Bağdat ve
PAFTA NO	: 65
ADA NO	: 315
PARSEL NO	: 3
NİTELİĞİ	: Bahçesinde iki kargir müstemilatı bulunan ve altında dokuz dükkanı bulunan kargir apartmanı (*)
ARSA ALANI	: 957,75 m ²
CİLT NO	: KM 4

SAHİBİ	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	SAYFA NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
Maliye Hazinesi	1	1	Daire	6/57	318	4777	06.08.1970
Zeynep Yeşim Üner	1	2	Daire	6/57	319	1816	06.04.1989
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2	3	Daire	6/57	320	18563	02.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2	4	Daire	6/57	321	15161	24.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3	5	Daire	6/57	322	14058	15.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3	6	Daire	6/57	323	18566	02.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	7	Dükkan	2/57	324	15161	24.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	8	Dükkan	2/57	325	15161	24.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	9	Dükkan	2/57	326	14060	15.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	10	Dükkan	2/57	327	12568	02.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	11	Dükkan	2/57	328	12570	02.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	12	Dükkan	2/57	329	12570	02.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	13	Dükkan	2/57	330	12570	02.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	14	Dükkan	2/57	331	12574	02.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Zemin	15	Dükkan	2/57	332	12574	02.05.2013
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Bahçede	16	Müştemilat	3/57	333	13177	08.05.2013

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 03.01.2014 tarihi itibariyle temin edilen tapu kayıtlarına göre 2 ila 16 nolu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da şerhe rastlanmamış, 1 nolu bağımsız bölüm üzerinde ise aşağıdaki notun bulunduğu görülmüştür.

Beyanlar Bölümü:

- 6306 sayılı yasa gereği riskli yapıdır (23.07.2013 tarih ve 21573 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- **1 nolu B.B.:** H:İntifası İstanbul İmam Hatip Okuluna aittir (06.08.1970/4777)

4.3. Takyidat Açıklamaları

2 ila 16 nolu bağımsız bölümlerin GYO portföyünde yer almasına tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır. 1 nolu bağımsız bölümün GYO portföyüne alınabilmesi için üzerindeki notun kaldırılması gerekmektedir.

5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 492 kapı nolu **Ak Apartmanı (16 adet bağımsız bölüm)**'dir.

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

Taşınmazlar, Çetin Emeç Bulvarı'na 150 m., Bostancı Deniz Otobüsü iskelesine 700 m., Emin Ali Paşa Caddesi'ne ise yaklaşık 850 m. mesafede yer almaktadır.

5.2. Bölge Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

6.1. GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
YAŞI	: ~ 56 (ruhsat tarihi 1957)
KAT ADEDİ	: 4 (zemin + 3 normal kat)
TOPLAM ALANI (*)	: 1, 3, 5 nolu B.B: Yaklaşık brüt 70 m ² 2, 4, 6 nolu B.B: Yaklaşık brüt 75 m ² 7 nolu B.B: Yaklaşık brüt 18 m ² 8 nolu B.B: Yaklaşık brüt 12 m ² 9 nolu B.B: Yaklaşık brüt 14 m ² 10 nolu B.B: Yaklaşık brüt 20 m ² 11 nolu B.B: Yaklaşık brüt 12 m ² 12 nolu B.B: Yaklaşık brüt 21 m ² 13 nolu B.B: Yaklaşık brüt 10 m ² 14 nolu B.B: Yaklaşık brüt 16 m ² 15 nolu B.B: Yaklaşık brüt 15 m ² 16 nolu B.B: Yaklaşık brüt 48 m ² (**)
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
DOĞALGAZ TESİSATI	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Yok
YANGIN MERDİVENİ	: Yok
ASANSÖR	: Yok
PARK YERİ	: Açık otopark alanı mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ (*)	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptirler.

(*) Konu taşınmazlar içindir.

(**) 7-16 nolu bağımsız bölümlerin kullanım alanları Kadıköy Belediye Başkanlığı'nda incelenen 01.09.1986 tarih ve 2233 sayılı mimari proje üzerinden; 3 ve 6 nolu bağımsız bölümlerin kullanım alanları yerlerindeki ölçümlerden; diğer bağımsız bölümlerin kullanım alanları ise dışarıdan yapılan gözlemlerden hareketle yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

6.2. AÇIKLAMALAR

- Taşınmazların yer aldığı Ak apartmanı; zemin ve 3 normal kat olmak üzere 4 kattan oluşmaktadır.
- Binanın,
 - bahçesinde **1 adet müstemilat,**
 - zemin katında.....**bina girişi ve 9 adet dükkan,**
 - normal katlarında.....**2'şer adet daire**bulunmaktadır.
- Binada toplam 16 adet bağımsız bölüm mevcuttur.
- Ekspertiz tarihi itibarıyla taşınmazların içerisine girilmemiş olup tarafımızca hazırlanan 2013/1275 ve 2013/3124 nolu raporlardaki bilgiler aynen aktarılmıştır.
- Konu rapor tarihinde 9-15 nolu dükkanlar ile 3 ve 6 nolu dairelerin içerisine girilebilmiş; dükkanların kullanım alanları incelenen mimari proje üzerinden; 3 ve 6 nolu bağımsız bölümlerin kullanım alanları yerindeki ölçümlerden; diğer bağımsız bölümlerin kullanım alanları ise dışarıdan yapılan gözlemlerden hareketle yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

2, 4 ve 6 nolu daireler:

- Yaklaşık brüt 75 m² kullanım alanlıdırlar.
- Dışarıdan yapılan gözlemlerde 2 nolu dairenin, 8 ve 9 nolu dükkanlarda yapılan kapalı çıkmanın üzerini balkon olarak kullandığı tespit edilmiş olup değerlemede bu alan dikkate alınmamıştır.
- Antre-koridor, salon, 2 adet oda, mutfak, banyo-WC ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar.
- İçi görülen 6 nolu dairenin salon ve odalarının zeminleri laminat parke, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.
- Mutfak zemini seramik, duvarları seramik/plastik boyalı, tavanı plastik boyalıdır. Mutfak dolapları laminattır.
- Banyo-WC zemini ve duvarları seramik, tavanı plastik boyalıdır. İçerisinde klozet ve lavabo bulunmaktadır.
- Pencere doğramaları ahşaptan mamuldür.
- Daire giriş kapısı çelik, iç kapılar ahşaptır.

1, 3 ve 5 nolu daireler:

- Yaklaşık brüt 70 m² kullanım alanlıdırlar.
- Antre-koridor, salon, 1 adet oda, kiler, giysi odası, mutfak, banyo-WC ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar.
- İçi görülen 3 nolu dairenin salon ve odasının zeminleri ahşap, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.
- Mutfak zemini karo mozaik, duvarları seramik/plastik boyalı, tavanı plastik boyalıdır. Mutfak dolapları laminattır.
- Banyo-WC zemini karo mozaik, duvarları seramik/plastik boyalı, tavanı plastik boyalıdır. İçerisinde klozet ve lavabo bulunmaktadır.
- Pencere doğramaları ahşaptan mamuldür.
- Daire giriş kapısı ve iç kapılar ahşaptır.

11 ila 15 nolu dükkanlar:

- Ara bölme duvarlarının kaldırılması suretiyle birleştirilmiştir.
- Hali hazırda boşlardır.
- Projeye göre 11 nolu dükkan 12 m²; 12 nolu dükkan 21 m²; 13 nolu dükkan 10 m²; 14 nolu dükkan 16 m²; 15 nolu dükkan ise 15 m² kullanım alanlıdır.
- 13 ve 14 nolu dükkanlar Bağdat Caddesi'ne; diğer dükkanlar ise yan cepheye (15 nolu dükkan bina girişine göre sağ; 10 ve 11 nolu dükkanlar bina girişine göre arka) bakmaktadır.
- Bir bütün halindeki durumuyla dükkan, mutfak ve WC hacimlerinden oluşmaktadırlar.
- Dükkan zemini seramik, duvarları dekoratif/plastik boyalı, tavanı spot aydınlatmalı asma tavandır.
- Mutfak zemini seramik, duvarları ve tavanı plastik boyalıdır.
- WC zemini ve duvarları seramik, tavanı spot aydınlatmalı asma tavandır. İçerisinde klozet ve lavabo bulunmaktadır.

9 ve 10 nolu dükkanlar:

- Ara bölme duvarlarının kaldırılması suretiyle birleştirilmiştir.
- Halihazırda petshop olarak kullanılmaktadır.
- Projeye göre 9 nolu dükkan 14 m²; 10 nolu dükkan ise 20 m² kullanım alanlıdır.
- 9 nolu dükkan Yazmacı Tahir Sokak'a; 10 nolu dükkan ise yan cepheye (bina girişine göre arka) bakmaktadır.
- Mevcutta 9 nolu dükkan cephesinde yaklaşık 2 m. büyüme yapıldığı tespit edilmiş olup bu alan değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.
- Dükkan zemini ve duvarları seramik, tavanı spot aydınlatmalı asma tavanıdır.

7 ve 8 nolu dükkanlar:

- Ara bölme duvarlarının kaldırılması suretiyle birleştirilmiştir.
- Halihazırda ofis olarak kullanılmaktadır. İçerisine girilememiştir.
- Projeye göre 7 nolu dükkan 18 m²; 8 nolu dükkan ise 12 m² kullanım alanlıdır.
- 9 nolu dükkan Yazmacı Tahir Sokak'a; 10 nolu dükkan ise yan cepheye (bina girişine göre ön-sol) bakmaktadır.
- Mevcutta 8 nolu dükkan cephesinde yaklaşık 2 m. büyüme yapıldığı tespit edilmiş olup bu alan değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

7. PROJE, RUHSAT, İMAR DURUMU VB. BİLGİLER

Taşınmazların Kadıköy Belediyesi dijital arşivde yer alan yapı muayene ve kullanma izin raporu ile 01.09.1986 tarih ve 2233 sayılı mimari projeleri incelenmiş olup projede yalnızca zemin kat planının bulunduğu; bu kat planında bazı dükkanların bağımsız bölüm numaraları ve kullanım alanlarının yer almadığı görülmüştür.

Dükkanların bağımsız bölüm numaraları ve kullanım alanları projede yer alan kısmi numaralandırma ve ölçülendirmeden hareketle tespit edilmiş; 3 ve 6 nolu bağımsız bölümlerin kullanım alanları yerlerindeki ölçümlerden; diğer bağımsız bölümlerin kullanım alanları ise dışarıdan yapılan gözlemlerden hareketle yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Dairelerin bağımsız bölüm numaralarında mevcut kapı numaraları dikkate alınmıştır.

Belediye dosya incelemesinde taşınmazlar ile ilgili herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır (Belediye yetkilisi bir adet yapı tatil tutanağı bulunduğunu, ancak belge okunaksız durumda olduğundan içeriği hakkında bilgi veremediklerini belirtmiştir.).

Ancak belediye yetkilisi taşınmazların 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapı olarak ilan edildiğini, belirlenen süre içerisinde yıkılıp imar planı ve plan notlarına uygun yapı yapılacağını belirtmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde 8 ve 9 nolu dükkanlarda yaklaşık 2 m. boyunda kapalı çıkma yapıldığı; 2 nolu dairenin de bahsi geçen kapalı çıkmanın üzerini balkon olarak kullandığı tespit edilmiştir. Değerlemede bu alanlar dikkate alınmamıştır.

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_{max}: 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 1.500 m² olarak hesaplanmıştır. (Yerinde mevcut binanın kullandığı emsale dahil alan yaklaşık 621 m²'dir.)

Ayrıca parselin yaklaşık 39 m²'lik kısmı yola terk edilecektir.

8. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

- Binanın eski olması,
- 6306 sayılı yasa gereği riskli yapı olarak belirlenmiş olması.

9. FİYATLANDIRMA

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

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

A. İkame Maliyet Yaklaşımı:

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler¹ dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımın değeri

Arsa ve bina değerleri aşağıda belirlenmiş olup bu değerlerden hareketle bağımsız bölüm bazında hazırlanan tablo sayfa 18'de sunulmuştur.

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

a) Arsa Değeri:

Rapor konusu arsanın rayiç değerinin tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**" kullanılmıştır.

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 950 m² yüzölçümlü, konut+ticaret imarlı, E:2,07 imar şartına sahip arsanın 12.000.000,-USD bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir (Emlak Ofisi:0216 449 34 34).
- Bağdat Caddesi ile Şemsettin Günaltay Caddesi arasında konumlu 10.600 m² yüzölçümlü, konut+ticaret imarlı, E:2,07 imar şartına sahip arsa 45.000.000,-USD bedelle satılıktır (Emlak Ofisi:0216 362 37 05).
- Bostancı sahil yoluna cepheli konumda yer alan 900 m² yüzölçümlü, ticari imarlı, E:2,07 imar şartına sahip arsa 12.500.000,-USD bedelle satılıktır (Emlak Ofisi:0537 959 66 44).
- Aynı bölgede yer alan 870 m² arsa üzerindeki eski binanın (yıkılacağı belirtilmiştir) 21.000.000,-USD bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi:0216 363 31 60).
- Aynı bölgede yer alan 819 m² arsa üzerindeki eski binanın (yıkılacağı belirtilmiştir) 35.000.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi:0532 715 32 72).
- Aynı sırada yer alan 356 m² arsa üzerindeki eski binanın (yıkılacağı belirtilmiştir) 15.000.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi:0532 715 32 72).
- Bağdat Caddesi'ne cepheli konumda yer alan 720 m² arsa üzerindeki eski binanın (yıkılacağı belirtilmiştir) 45.000.000,-USD bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Emlak Ofisi:0216 550 79 10).

Yukarıda özetlenen araştırmalardan ve ofisimizdeki mevcut verilerden hareketle konu taşınmazların yer aldığı parselin konumu, yüzölçümü büyüklüğü, imar özellikleri dikkate alınarak **m² birim değeri için 18.500,-TL** kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

b) İnşai yatırımların değeri:

Binanın 6306 sayılı yasa gereği riskli yapı olarak belirlenmiş olması sebebiyle yıkılacağından inşai yatırım değeri takdir edilmemiştir.

KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	ARSA m ² DEĞERİ (TL)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	KULLANIM ALANI (m ²)	BİNA m ² DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
1	1	Daire	6/57	100,80	18.500,00	1.865.000	70	0	0	1.865.000
1	2	Daire	6/57	100,80	18.500,00	1.865.000	75	0	0	1.865.000
2	3	Daire	6/57	100,80	18.500,00	1.865.000	70	0	0	1.865.000
2	4	Daire	6/57	100,80	18.500,00	1.865.000	75	0	0	1.865.000
3	5	Daire	6/57	100,80	18.500,00	1.865.000	70	0	0	1.865.000
3	6	Daire	6/57	100,80	18.500,00	1.865.000	75	0	0	1.865.000
Zemin	7	Dükkan	2/57	33,60	18.500,00	620.000	18	0	0	620.000
Zemin	8	Dükkan	2/57	33,60	18.500,00	620.000	12	0	0	620.000
Zemin	9	Dükkan	2/57	33,60	18.500,00	620.000	14	0	0	620.000
Zemin	10	Dükkan	2/57	33,60	18.500,00	620.000	20	0	0	620.000
Zemin	11	Dükkan	2/57	33,60	18.500,00	620.000	12	0	0	620.000
Zemin	12	Dükkan	2/57	33,60	18.500,00	620.000	21	0	0	620.000
Zemin	13	Dükkan	2/57	33,60	18.500,00	620.000	10	0	0	620.000
Zemin	14	Dükkan	2/57	33,60	18.500,00	620.000	16	0	0	620.000
Zemin	15	Dükkan	2/57	33,60	18.500,00	620.000	15	0	0	620.000
Bahçede	16	Müştemilat	3/57	50,40	18.500,00	930.000	48	0	0	930.000
									TOPLAM	17.700.000

B. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

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

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen tesbitlerde bulunulmuştur.

1- Emsal: Tel: 0537 959 66 64

Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 16-20 yıllık binanın 1. katında yer alan, 220 m² kullanım alanlı, 4+1, lüks daire 1.600.000,-USD bedelle satılıktır. (7.273,-USD/m²)

2- Emsal: Tel: 0216 478 54 68

Çatalçeşme Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 26-30 yıllık binanın 3. katında yer alan, 340 m² kullanım alanlı, 6+2, lüks daire 4.000.000,-TL bedelle satılıktır. (11.765,-TL/m²)

3- Emsal: Tel: 0216 464 05 97

Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 31 üzeri yıllık binanın bahçe katında yer alan, 70 m² kullanım alanlı, 1+1, daire/ofis 550.000,-USD bedelle satılıktır. (7.857,-USD/m²)

4- Emsal: Tel: 0537 959 66 64

Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 26-30 yıllık binada yer alan, toplam 1.200 m² kullanım alanlı 8 adet daire 8.000.000,-USD bedelle satılıktır. (6.667,-USD/m²)

5- Emsal: Tel: 0216 445 15 83

Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 21-25 üzeri yıllık binanın 2. katında yer alan, 180 m² kullanım alanlı, 3+1 daire 1.000.000,-USD bedelle satılıktır. (5.556,-USD/m²)

6- Emsal: Tel: 0216 362 37 05

Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 26-30 üzeri yıllık binanın 3. katında yer alan, 160 m² kullanım alanlı, 3+1 daire 1.400.000,-USD bedelle satılıktır. (8.750,-USD/m²)

7- Emsal: Tel: 0216 302 00 75

Suadiye Bağdat Caddesi üzerinde konumlu 26-30 üzeri yıllık binanın 3. katında yer alan, 190 m² kullanım alanlı, 3+1 daire 1.350.000,-USD bedelle satılıktır. (7.105,-USD/m²)

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

Bu araştırmalardan ve değerlendirme prosesinden hareketle konu taşınmazların bina içindeki konumları, büyüklükleri, reklam kabiliyetleri ile **özellikle arsanın imar durumu itibariyle ilave yapılaşma hakkı bulunması** dikkate alınarak takdir olunan **arsa payları dahil değerleri** ile **sigortaya esas inşai değerleri (riskli yapı olarak belirlenmiş olması sebebiyle yıkılacağından sigorta değeri belirlenmemiştir)** aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİK	KULLANIM ALANI (M2)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)	SİGORTAYA ESAS İNŞAİ DEĞERİ (TL)
1	1	Daire	70	1.325.000	0
1	2	Daire	75	1.420.000	0
2	3	Daire	70	1.325.000	0
2	4	Daire	75	1.420.000	0
3	5	Daire	70	1.325.000	0
3	6	Daire	75	1.420.000	0
Zemin	7	Dükkan	18	345.000	0
Zemin	8	Dükkan	12	255.000	0
Zemin	9	Dükkan	14	300.000	0
Zemin	10	Dükkan	20	325.000	0
Zemin	11	Dükkan	12	195.000	0
Zemin	12	Dükkan	21	345.000	0
Zemin	13	Dükkan	10	255.000	0
Zemin	14	Dükkan	16	410.000	0
Zemin	15	Dükkan	15	245.000	0
Bahçede	16	Müştemilat	48	885.000	0
			621	11.795.000	0

C. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

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

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

10. UZMAN GÖRÜŞÜ

Görüleceği üzere iki yöntemle bulunan değerler birbirinden farklıdır. Bu fark Emsal Karşılaştırma Yaklaşımının arsanın ilave yapılaşma hakkı sebebiyle sağladığı faydayı tam olarak yansıtmamasından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle nihai değer olarak arsanın imar durumu sebebiyle sağladığı faydayı ihtiva etmesi sebebiyle İkame Maliyet Yaklaşımı ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların 31.12.2013 tarihi itibariyle toplam değeri 17.700.000,-TL olarak belirlenmiştir.

2 ila 16 nolu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası hükümlerince GYO portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır. 1 nolu bağımsız bölümün ise GYO portföyüne alınabilmesi için üzerindeki notun kaldırılması gerekmektedir.

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **binanın (6 adet daire, 9 adet dükkan ve müstemilat)** yerinde (**kısmen dışarıdan**) yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşaat kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **31.12.2013 tarihi itibariyle arsa payları dahil toplam değeri için,**

17.700.000,-TL (Onyedimilyonyediyüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(17.700.000,-TL ÷ 2,942 TL/Euro (*) \cong **6.015.000,-Euro**)

(17.700.000,-TL ÷ 2,138 TL/USD (*) \cong **8.280.000,-USD**)

(*) 31.12.2013 tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,942 TL; 1,-USD = 2,138 TL'dir.

Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu değerlere KDV dahil değildir.

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

Bilgilerinize sunulur. 03 Ocak 2014

(Ekspertiz tarihi: 02 Ocak 2014)

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

Eki:

- Konum krokisi ve uydu fotoğrafı
- Fotoğraflar
- İmar durum örneği
- Tapu kayıt örnekleri
- 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)





Konum krokisi ve uydu fotoğrafı



Taşınmazların yer aldıkları binanın görünümü (Bağdat caddesinden)

Arşiv Fotoğrafları:



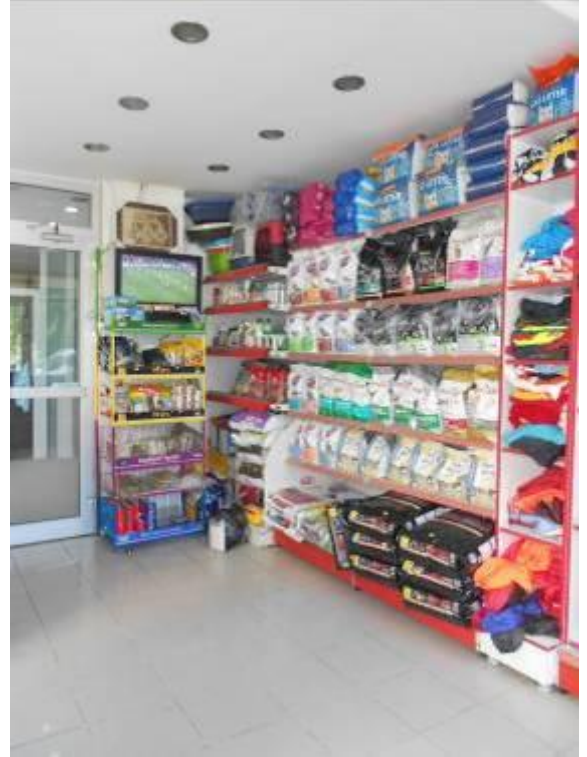
Taşınmazların yer aldıkları binanın görünümü (Yazmacı Tahir sokaktan)

11-15 nolu dükkanlar:





9-10 nolu dükkanlar:



3 nolu daire:



6 nolu daire:



Müştemilat:



İmar plan örneği

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	03.01.2014 10:16:00	2014-246	20140103-852-F00281	11,40 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	957,75000 m ²	
Zemin No	21754953	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 1)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	6/57	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE	
Mahalle / Köy Adı	BOSTANCI Mahallesi	Mevkii	BAĞDAT VE	
Cilt / Sayfa No	4 / 318	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇESİNDE İKİ KARGİR MÜŞTEMLATI BULUNAN VE ALTINDA DOĞUZ DÜKKANI BULUNAN KARGİR APARTIMANI	
Ada / Parsel	315 / 3	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 1	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 05/08/1959		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
MALİYE HAZİNESİ	1 / 1	İntikal - 6.8.1970 - 4777		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	H: İNTIFASI İSTANBUL İMAM HATİP OKULUNA AİTTİR.		06.08.1970 - 4777	

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	03.01.2014 10:16:46	2014-250	20140103-852-F00322	11,40 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	957,75000 m ²	
Zemin No	21754954	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 1) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 2)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	6/57	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE	
Mahalle / Köy Adı	BOSTANCI Mahallesi	Mevkii	BAĞDAT VE	
Cilt / Sayfa No	4 / 319	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇESİNDE İKİ KARGİR MÜŞTEMLATI BULUNAN VE ALTINDA DOĞUZ DÜKKANI BULUNAN KARGİR APARTIMANI	
Ada / Parsel	315 / 3	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 1	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 05/08/1959		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
ZEYNEP YEŞİM ÜNER	1 / 1	İntikal - 6.4.1989 - 1816		

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
Hüseyin Çalış	03.01.2014 10:17:34	2014-252	20140103-852-F00345	11,40 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	957,75000 m ²	
Zemin No	21754955	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok:) / (Kat: 2) / (Giriş:) - (Bağ.Böl.No: 3)	
İl / İlçe	İSTANBUL / KADIKÖY	Arsa Pay / Payda	6/57	
Kurum Adı	Kadıköy TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DAİRE	
Mahalle / Köy Adı	BOSTANCI Mahallesi	Mevkii	BAĞDAT VE	
Cilt / Sayfa No	4 / 320	Ana Taşınmaz Nitelik	BAHÇESİNDE İKİ KARGİR MÜŞTEMLATI BULUNAN VE ALTINDA DOĞUZ DÜKKANI BULUNAN KARGİR APARTIMANI	
Ada / Parsel	315 / 3	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	1 / 1	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI: 05/08/1959		- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Satış - 2.5.2013 - 12563		



ÖZGEÇMİŞ

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

Mesleki Tecrübe

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



ÖZGEÇMİŞ

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

Mesleki Tecrübe

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

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Öznur AKTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

EKSPERTİZ HİZMETLERİ ANLAŞMASI
(SÖZLEŞME NO: 652 – 2014/001)

1. Anlaşmanın Tarafları :

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

Gömeç Sokak, Akgün İş Merkezi
No: 37/8 34718
Acıbadem – Kadıköy/İSTANBUL
("Eksper")

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

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

2. Anlaşmanın Konusu:

İşbu anlaşmanın konusu aşağıdaki tabloda yer alan gayrimenkullerin eksper tarafından (yerinde ve ilgili resmi kurumlar nezdinde gerekli incelemelerin yapılması suretiyle) satış değerlerinin belirlenmesi ve ekspertiz raporlarının düzenlenmesi işidir.

Sıra No	İli	İlçesi	Mahallesi	Ada/Parsel	Açıklama
1	İstanbul	Kadıköy	Bostancı	315/3	1 İla 16 nolu bağımsız bölümler (binanın tamamı)
2	İstanbul	Kadıköy	Caddebostan	1435/39	Arsa değerlendirme

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 2 (iki) 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
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sokak, Akgün İş Merkezi
No: 37/8 34718
Acıbadem – Kadıköy / İstanbul
Kadıköy İlgil Divanı: 62903/3479


AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İşveren'in Yükümlülükleri:

İşveren, elinde mevcut bulunan ve Ekspertiz'in ekspertizini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu tapu suretli, 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 2 (iki) iş günüdür.

5. İşin bedeli ve ödeme şekli :

Hizmet bedeli, 1.500,-TL (Binbeşyüz 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 02 Ocak 2014 tarihinde tek nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

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


LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sokak No:1
Akgün İş Merkezi Kat:3/B
34716 Acıbadem, Kadıköy / İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi: 60903318479

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


AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.