

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Yeni Mahalle, Ay Sokak, 414 ada, 148 nolu parsel (1) <u>Bozüyük / BİLECİK</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 05 Aralık 2013 tarih ve 652 – 2013/22 no ile
MÜŞTERİ NO	: 652
RAPOR NO	: 2013/3919
EKSPERTİZ TARİHİ	: 04 Aralık 2013
RAPOR TARİHİ	: 27 Aralık 2013
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

¹ Konu parsel için tarafımızca hazırlanan 22.08.2012 tarih 2012/1632 nolu değerlendirme raporunda 70.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.



İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET BİLGİLERİ	3
2.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	4
3.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	5
4.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI.....	6
4.1.	TAPU KAYITLARI	6
4.2.	TAPU TAKYİDATI	6
5.	PARSELİN ÇEVRE VE KONUMU	7
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	7
5.2.	BÖLGE ANALİZİ	7
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
6.	TAŞINMAZIN / PARSELİN ÖZELLİKLERİ.....	8
6.1.	AÇIKLAMALAR	9
6.2.	İMAR DURUMU	9
7.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	9
8.	DEĞERLENDİRME	10
9.	FİYATLANDIRMA	10
9.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	10
9.2.	ALTBÖLÜMLER GELİŞTİRME TEKNİĞİ	11
9.3.	SONUÇ.....	11
10.	UZMAN GÖRÜŞÜ	11
11.	SONUÇ.....	12



1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ő.
ŞİRKET MERKEZİ	: İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	: Gómeç Sokak, No: 37 Akgün İř Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıkóy / 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.

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

4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu kayıtları ²

SAHİBİ	: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	: Bilecik – Bozüyük
MAHALLESİ	: Yeni Mahalle
MEVKİİ	: Kızıltepe
PAFTA NO	: 30KIC
ADA NO	: 414
PARSEL NO	: 148
NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 486 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 1173
CİLT NO	: 41
SAYFA NO	: 3997
TAPU TARİHİ	: 22.03.2013

4.2. Tapu Takyidatı

Bilecik İli, Bozüyük İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

² Taşınmaz AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. adına kayıtlı iken AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına unvan değişikliği olmuştur.

5. PARSELİN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni Mahalle, Meteoroloji Caddesi ile Ay Sokak'ın kesiştiği köşede konumlu **414 ada, 148 nolu parseldir.**

Eczacıbaşı Vitra, Eczacıbaşı Karo, Demirdöküm, Mass Kablo ve ABS Alçı başta olmak üzere orta ve büyük ölçekli sanayi tesislerinin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olan taşınmazın yakın çevresinde orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan 2-4 katlı binalar bulunmaktadır.

İsmet İnönü Caddesi'nden girilen ve Ay Sokak ile bu sokağı dik kesen Meteoroloji Caddesi'nin kesiştiği köşede yer alan parsel, İsmet İnönü Caddesi'ne (Bursa-Eskişehir Karayolu) 50 m., Bozüyük İlçe Emniyet Müdürlüğü'ne 150 m., Bozüyük Belediyesi'ne ise yaklaşık 500 m. mesafededir.

5.2. Bölge Analizi

Bozüyük İlçesi :

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bilecik İlinin merkez dahil sekiz ilçesinin yüzölçümü bakımından en büyüğü olan Bozüyük, bilinen en eski yerleşim birimlerinden biridir. Tarih boyunca kervan yolları bu ilçeden geçmiş olup halen de Marmara'dan Anadolu'nun iç ve güney kesimlerine geçişte yoğun olarak kullanılan Bursa – Eskişehir Yolu üzerinde kuruludur.

İlçe, dağlık ve engebeli bir arazi yapısına sahip olup su ve orman bakımından zengindir. Gümüşdere, Pazaryeri istikametinden gelip Akpınar, İnönü, Çukurhisar istikametinde devam eden fay aynaları üzerinde bulunduğundan 2. derece deprem kuşağındadır.

Her ne kadar Marmara bölgesinde kalmakta ise de Marmara, Batı Karadeniz, İç Anadolu ve Ege Bölgelerinin kesiştiği noktada bulunduğundan bu dört bölgenin de etkilerinin görüldüğü bir iklime sahiptir.

İlçenin ekonomisi ağırlıklı olarak tarım ve ormancılığa dayalıdır. 90 yılların başlarında özellikle Bursa – Eskişehir Yolu'na cepheli alanlar üzerine kurulan orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri ile birlikte sanayi açısından da büyük bir gelişme göstermiş olup başta Eczacıbaşı, Demirdöküm, Eti, ABS Alçı, Toprak Kağıt ve Mass Kablo olmak üzere birçok büyük firmanın üretim, montaj ve depo amaçlı kullandığı tesisleri bünyesinde barındırmaktadır.



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

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

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

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

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

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

6. TAŞINMAZIN / PARSELİN ÖZELLİKLERİ

6.1. Açıklamalar

- Değerlemeye konu 414 ada, 148 nolu parsel, 486 m² yüzölçümlüdür.
- Geometrik yapısı yamuk biçimindedir.
- Az eğimli ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Meteoroloji Caddesi kotundan yaklaşık 1 m. aşağıdadır.
- Halihazırda iki yönden komşu olduğu parsellerdeki binalar ile sınırlı olan parselin Ay Sokak ve Meteoroloji Caddesi ile sınırlarını belirleyen herhangi bir eleman (tel, çit vs.) bulunmamaktadır.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir unsur yoktur.
- **"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir.

6.2. İmar Durumu ³

Bozüyük Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu 414 ada, 148 nolu parselin 1/1000 ölçekli, 21.08.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bozüyük Revizyon İmar Planı'nda **"Konut Alanı"** olarak belirlenen bölgede yer aldığı ve yapılaşma şartlarının,

Yapı Nizamı = Bitişik

H_{maks} = 12,50 m. (4 kat)

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

7. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Parselin konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında "konut" amaçlı kullanılmasının en uygun yol olacağı düşünülmektedir.

³ İmar durumunda, eski 02.04.2012 tarihli uygulama imar planına göre herhangi bir farklılık yoktur

8. DEĞERLENDİRME

Parselin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- Bursa-Eskişehir Karayolu'na yakın olması,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Meteoroloji Caddesi'ne cepheli olması,
- Mevcut imar durumu,
- Köşe parsel konumunda olması,
- Tamamlanmış altyapı,
- Bölgede emsal büyüklük ve imar durumuna sahip arsaların azlığı.

Olumsuz etken:

9. FİYATLANDIRMA

Taşınmazın 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 Yöntemi
- Altbölümler Geliştirme Tekniği

9.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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 ilçe merkezinde konumlu konut imarlı parsellerin m² birim değerlerinin 200 ilâ 300,-TL; merkez dışındaki parsellerin ise 80 ilâ 100,-TL aralığında olduğu ve birim değerlerin büyüklük, geometrik şekil ve imar durumuna göre değişiklik arz ettiği tespit edilmiştir.

Bulunan emsal bilgileri aşağıdadır.

- Bozüyük merkezde konut imarlı 165 m² arsa 35.000,-TL (~212,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 545 445 30 15)
- Bozüyük merkezde konut imarlı 283 m² arsa 85.000,-TL (~300,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 506 445 30 15)
- Aynı bölgede, Yediler Mahallesi'nde konut imarlı 350 m² arsa 35.000,-TL (~100,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 545 445 30 15)
- Aynı bölgede ancak daha iyi konumda yer alan, yeni binanın 5. Normal katındaki 130 m² kullanım alanlı 3+1 daire 120.000,-TL(~923,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 536 318 33 10)

- Aynı bölgede ancak daha iyi konumda yer alan, yeni binanın 2. Normal katındaki 100 m² kullanım alanlı 2+1 daire 80.000,-TL(~800,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Tel: 542 644 35 96)

Yukarıda özetlenen araştırmalardan ve ofisimizdeki mevcut verilerden hareketle konu parselin köşe konumu, yüzölçümü büyüklüğü ve imar durumu dikkate alınarak **m² birim değeri için 155,-TL** kıymet takdir edilmiştir. Buna göre parselin değeri;

486 m² x 155,-TL/m² \cong **75.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

9.2. Altbölümler Geliştirme Tekniği

Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar.

Rapor konusu arsa üzerinde imar durumu itibarıyla bir konut binası inşa edilebilir olup yapılabilecek bu bina ile ilgili varsayımlar aşağıda sıralanmıştır.

Toplam İnşaat Alanı : 2.430 m² (1 adet bodrum kat dahil)

Satışa Esas Toplam İnşaat Alanı : 1.944 m² (Emsale dahil alan)

Birim İnşaat Maliyeti : 585 TL/m² (2013 yılı III B sınıfı yapı maliyeti)

m² Satış Değeri : 785 TL/m²

Satış Karı : % 25

Buna göre rapor konusu arsanın değeri aşağıdaki formülden hesaplanmıştır.

Arsa Değeri = (A - B) x (1- satış kârı)

A= Toplam Hasılat ; B= Toplam Maliyet

Özet olarak rapor konusu arsanın değeri;

A= 1.944 m² x 785,-TL/m² \cong 1.525.000,-TL,

B= 2.430 m² x 585,-TL/m² \cong 1.420.000,-TL olmak üzere

Arsa değeri = (1.525.000,-TL - 1.420.000,-TL) x (1 - 0,25) \cong 79.000,-TL olarak belirlenmiştir.

9.3. Sonuç

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

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 75.000,-TL olarak belirlenmiştir.

10. UZMAN GÖRÜŞÜ

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

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **değeri için,**

75.000,-TL (Yetmişbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(75.000,-TL ÷ 2,840 TL/Euro (*) \cong **26.000,-Euro**)

(75.000,-TL ÷ 2,075 TL/USD (*) \cong **36.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-Euro = 2,840 TL ; 1,-USD = 2,075 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Parselin KDV dahil değeri 88.500,-TL'dir.

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

Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 04 Aralık 2013)

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

Eki:

- Konum krokileri / Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- İmar plan örneği
- Tapu sureti
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

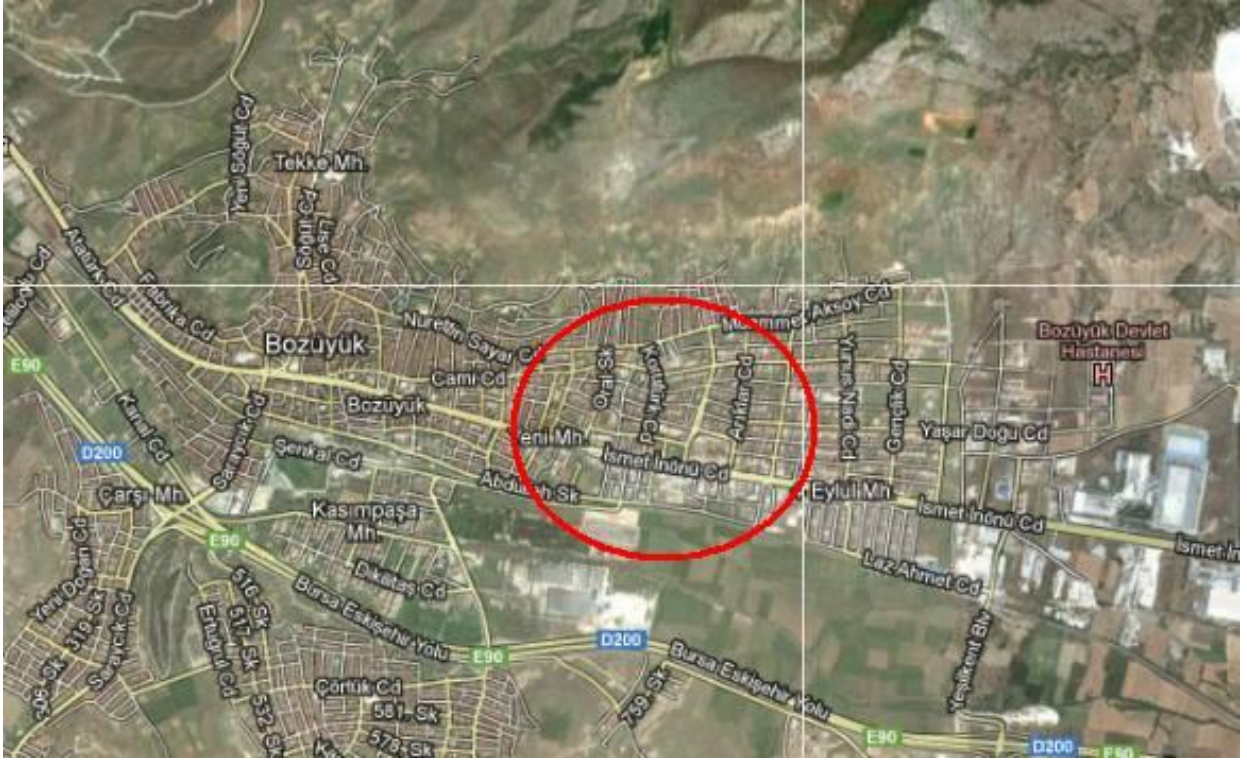


Uygar TOST
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)





Konum krokisleri



Uydu fotoğrafları



Parselin görünüřleri



Parselin görünüřleri



İmar plan örneği

İl		BİLECİK		Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçe		BOZDUYUK						
Mahalle		YENİ						
Köy								
Sokaç								
Mevki		KIZILTEPE						
Sahib Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü			
0,00		306/1C	414	144	ha	m ²	dm ²	
Nispeti		ARSA						
Sınırları		Belirli değildir						
Sınır		Zemin Satış No : 63653800						
Edinme Sebebi		Tanımlı AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TİCARİT, SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına keşif ile AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Taahhüt Kapılımları Çerçevesinde						
Sahibi		AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Gözetil		Yerleşme No.	CIR No.	Sahibe No.	Sıra No.	Tarih	Gözetil	
CIR No.		173	41	3997		22/03/2013	CIR No.	
Sahibe No.							Sahibe 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

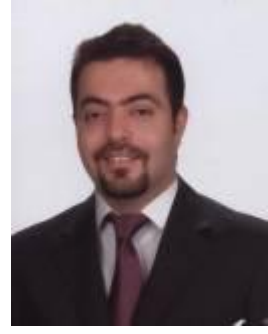
Mesleki Tecrübe

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 : Uygur TOST
Doğum Yeri ve Tarihi : Kocaeli, 02.01.1979
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **01 Nisan 2011 / 401681**
Mesleği : Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Yıldız Teknik Üniversitesi / 2002

Mesleki Tecrübe

Eskidji Gayrimenkul – İstanbul; : Mart 2004 – Ekim 2004
Gayrimenkul Danışmanı
Colliers International- İstanbul; : Ocak 2005 - Mayıs 2005
Yatırım Danışmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. : Mayıs 2005 - ...



LOTUS

2013/3919

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401681

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Uygar TOST

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



EKSPERTİZ HİZMETLERİ ANLAŞMASI
(SÖZLEŞME NO: 652 – 2013/022)

1. Anlaşmanın Tarafları :

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

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

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

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

2. Anlaşmanın Konusu:

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

İli	İlçesi	Pafta	Ada	Parsel	Niteliği
İstanbul	Esenler	246Dt2a-d-3a-b	1082	14	31 Nolu Tripleks Dükkan
Tekirdağ	Çerkezköy	29.K.IID	956	10	Fabrika Binası ve Müştemilatı
Yalova	Çiftlikköy	1/1	---	1126, 1145,1146	Kargir Fabrika Binası
Bilecik	Bozüyük	30L1	237	33	Fabrika Binası ve Sosyal Tesisleri
Bilecik	Bozüyük	30L4	237	21,22,25,30	Tarla
Bilecik	Bozüyük	30K1C	414	148	Arsa
Bulgaristan	Silistre	---	23	1	2 Nolu Pist
Bulgaristan	Silistre	---	23	2	1 Nolu Pist
Bulgaristan	Silistre	---	24	1	Demirci Atölyesi
Bulgaristan	Silistre	---	24	2	Marangoz Atölyesi ve Levha Fabrikası
Bulgaristan	Silistre	---	24	3	Tamirci Atölyesi
Bulgaristan	Silistre	---	24	4	Metal Deposu
Bulgaristan	Silistre	---	24	5	Hizmet Binası
Bulgaristan	Silistre	---	24	6	Depo 2
Bulgaristan	Silistre	---	24	7	Depo 3
Bulgaristan	Silistre	---	24	8	Depo 4
Bulgaristan	Silistre	---	25	1	Hazır Ürün Deposu 2
Bulgaristan	Silistre	---	25	2	Hazır Ürün Deposu 1
Bulgaristan	Silistre	---	26	1	Yük Boşaltma Yeri
Bulgaristan	Silistre	---	26	2	Beton, Çimento Deposu
Bulgaristan	Silistre	---	27	1	Açık Depo
Bulgaristan	Silistre	---	27	2	Ana Bina
Bulgaristan	Silistre	---	27	3	Demir Fabrikası 2
Bulgaristan	Silistre	---	27	4	Demir Fabrikası 1
Bulgaristan	Silistre	---	27	5	Boru Fabrikası
Bulgaristan	Silistre	---	28	2	İdari Bina

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat:08
34718 Acıbadem, Kadıköy /İstanbul
Kadıköy Vergi Dairesi No:0310479

- 1 -

AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3. Tarafların Yükümlülükleri:

Eksper'in Yükümlülükleri ve Taahhütleri:

Eksper, yukarıda belirtilen taşınmazların ekspertiz ve değerlendirme çalışmasını yaparak SPK mevzuatı çerçevesinde hazırlayacağı raporu İşveren'e sunacaktır. Eksper, İşveren'den alacağı her türlü belge ve bilgiyi "ticari sır" olarak koruyacaktır. Ekspertiz ve değerlendirme çalışmaları, aşağıdaki tabloda isimleri, SPK numaraları ve meslekleri belirtilen kişilerin saha ve kontrol çalışmaları suretiyle tamamlanacak ve en geç sözleşme tarihinden itibaren 20 (yirmi) iş günü içerisinde sonuçlandırılacaktır.

Ad ve Soyadı	SPK Lisans No	Görevi	Mesleği
Mustafa Kıvanç KILVAN	400114	Sor. Değ. Uzmanı	İnş. Müh.
Nadir ERTÜRK	400931	Sor. Değ. Uzmanı	İnş. Müh.
Uygar TOST	401681	Değ. Uzmanı	Harita Müh.
Öznur AKTULAN	401665	Değ. Uzmanı	İşletmeci

İşveren'in Yükümlülükleri:

İşveren, elinde mevcut bulunan ve Eksper'in ekspertizini gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu tapu sureti, tapu takyidat yazıları, imar durum belgesi, plankote, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, turizm işletme belgesi, tasarım çalışmaları gibi gerekli olabilecek her türlü belge/bilgiyi Eksper'e verecek ve taşınmazın görülmesi/gezdirilmesi için yetkilendirilen kişilerin isim ve iletişim bilgilerini ekspere iletacaktır.

4. İşin süresi:

Sözleşme tarihinden itibaren azami 20 (yirmi) iş günüdür.

5. İşin bedeli ve ödeme şekli :

Hizmet bedeli, 20.000,-TL (Yirmibin Türk Lirası) + KDV olarak belirlenmiştir.

6. Masraflar :

Bu anlaşma konusu Ekspertiz Hizmetleri ile ilgili olan ulaşım, konaklama ve sair masraflar (Resmi kurum harçları hariç) Eksper tarafından karşılanacaktır.


7. Uyuşmazlıkların Çözümü:

Bu anlaşmanın uygulanmasından çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir. Her türlü tebligat için 1.maddede belirtilen adresler geçerlidir. Adreslerde meydana gelebilecek değişiklikler, taraflarca bir gün içinde yekdiğerine bildirilecektir.

8. İmza ve Yürürlük:

İşbu anlaşma 05 Aralık 2013 tarihinde tek nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

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


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

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


AKİŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 2 -