

## DEĞERLEME RAPORU

- DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : 4 Eylül Mahallesi, İsmet İnönü Caddesi  
(Bursa - Eskişehir Karayolu)  
237 ada, 21, 22, 25, 30 ve 33 nolu parseller<sup>(1)</sup>  
**Bozüyük / BİLECİK**
- DAYANAK SÖZLEŞME** : 05 Aralık 2013 tarih ve 652 – 2013/22 no ile
- MÜŞTERİ NO** : 652
- RAPOR NO** : **2013/3918**
- EKSPERTİZ TARİHİ** : 04 Aralık 2013
- RAPOR TARİHİ** : 27 Aralık 2013
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **5 adet parsel** ve **tesis**in değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

<sup>1</sup> Konu tesis için tarafımızca hazırlanan 22.08.2012 tarih 2012/1631 nolu değerlendirme raporunda 9.078.000,-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.	TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU .....	7
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	7
5.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	7
	Bozüyük İlçesi:.....	7
5.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	8
6.	TAŞINMAZIN / TESİSİN ÖZELLİKLERİ.....	9
6.1.	TESİSİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	9
6.2.	AÇIKLAMALAR .....	10
6.3.	İMAR DURUMU .....	14
7.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	14
8.	DEĞERLENDİRME .....	15
9.	FİYATLANDIRMA .....	15
9.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI .....	15
9.2.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....	16
9.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	18
10.	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	18
11.	SONUÇ.....	19



## 1. ŞİRKET BİLGİLERİ

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



## 2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

### PORTFÖYÜNDE YER ALAN

<b>GAYRİMENKULLER</b>	:
	➤ Akbatı Projesi
	➤ Akbatı Beyaz Kule Projesi
	➤ Yalova Çiftlikköy Tesis
	➤ Tekirdağ Çerkezköy Tesis
	➤ Bozüyük Bilecik Tesis
	➤ Bozüyük Bilecik Parsel
	➤ İstanbul Tekstil Kent Dükkan

### 3. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

## 4. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

### 4.1. Tapu kayıtları <sup>2</sup>

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

**İLİ - İLÇESİ** : Bilecik – Bozüyük

**MAHALLESİ** : Yeni

**MEVKİİ** : Yaftı

**PAFTA NO** : 31L4

**ADA NO** : 237

SIRA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ
1	21	Tarla	5.344	1173	44	4303	22.03.2013
2	22	Tarla	6.996	1173	44	4304	22.03.2013
3	25	Tarla	5.491	1173	44	4307	22.03.2013
4	30	Tarla	5.330	1173	44	4312	22.03.2013
5	33	Fabrika Binası ve Sosyal Tesisleri <sup>3</sup>	40.651	1173	76	7423	22.03.2013
<b>Toplam</b>			<b>63.812</b>				

### 4.2. Tapu Takyidatı

Bilecik İli, Bozüyük İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihinde yapılan incelemelerde tapu memuru, TAKBİS'e dayanarak rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerhin bulunmadığını belirtmiştir. (bkz.Ekler/TAKBİS çıktıları)

<sup>2</sup> Taşınmazlar AK-AL Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. adına kayıtlı iken AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına unvan değişikliği olmuştur.

<sup>3</sup> Parsel üzerindeki tesis için cins tashihi yapılmıştır.

## 5. TESİSİN ÇEVRE VE KONUMU

### 5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu tesis, Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, 4 Eylül Mahallesi, İsmet İnönü Caddesi (Bursa – Eskişehir Karayolu) üzerinde yer alan ve 237 ada, 33 nolu parsel üzerine kurulu olan **tesis** ile tesisin içerisinde konumlu olan **237 ada, 21, 22, 25 ve 30 nolu parsellerdir**.

Tesis, halihazırda **Ersur Tekstil San. ve Tic. Ltd. Şti.** tarafından kullanılmaktadır.

Eczacıbaşı Vitra, Eczacıbaşı Karo, Demirdöküm, Mass Kablo, Eti Gıda, Demirer Kablo, ve ABS Alçı başta olmak üzere orta ve büyük ölçekli sanayi tesislerinin yoğun olduğu bir bölgede konumlu olan tesisin yakın çevresinde, Bursa – Eskişehir Karayolu'na cepheli konumda akaryakıt satış istasyonları ve sanayi tesisleri; iç kesimlerde ise sanayi tesisleri ve boş parseller bulunmaktadır.

Bursa – Eskişehir Karayolu'na cepheli konumundaki tesis, Eczacıbaşı Vitra ve Demirer Kablo fabrikalarının arasında yer almaktadır.

Tesis, Bursa – Eskişehir Karayolu'na cepheli olması, ilçe merkezine yakınlığı, bölgenin ticari ve sınai potansiyeli ve reklam kabiliyeti gibi üstün özelliklere sahiptir.

Tesis, Kütahya Yol ayrımına 800 m., Bozüyük İlçesi merkezine 4 km., Eskişehir'e ise yaklaşık 42 km. 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'lı 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 olan ilçe, 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 / TESİSİN ÖZELLİKLERİ

### 6.1. Tesisin Genel Özellikleri

**TOPLAM İŞLETME ALANI:** 63.812 m<sup>2</sup>

**TOPLAM İNŞAAT ALANI:** 23.845 m<sup>2</sup> (4)

<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>TRAFO</b>	: Mevcut
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	: Yok
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Buhar yakıtlı kalorifer sistemi
<b>HAVALANDIRMA</b>	: Mevcut
<b>ARITMA SİSTEMİ</b>	: Yok
<b>YANGIN TESİSATI</b>	: Yangın söndürme cihazları ve dolapları
<b>PARK YERİ</b>	: Açık otopark alanı mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	: "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

<sup>4</sup> Yapı Kullanma İzin Belgelerinden ve yerinde yapılan kaba ölçümlerden hareketle tespit edilmiştir.

## 6.2. Açıklamalar

- Erzurum Tekstil tesisi, 237 ada, 21, 22, 25, 30 ve 33 nolu parsellerin üzerinde ve toplam 63.812 m<sup>2</sup>'lik alan üzerine kuruludur. Parseller birbirine bitişik olup tek bir parsel görünümündedir. Tesis yapıları 33 nolu parsel üzerinde yer almakla birlikte diğer parseller kısmen peyzajlı alan, kısmen açık stok alanı gibi tesisi tamamlayıcı fonksiyonlarla kullanıldığından değerlemede ayrı ayrı ele alınmamıştır.

### 21 nolu parsel:

- Parsel 5.344 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Geometrik yapısı yamuk biçimindedir.
- Engebesiz ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir unsur yoktur.
- Hem Bursa-Eskişehir Karayolu, hem de Demirer Kablo fabrikası ile arasındaki imar yoluna cephelidir.
- **"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir.

### 22 nolu parsel:

- Parsel 6.996 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Geometrik yapısı yamuk biçimindedir.
- Engebesiz ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Demirer Kablo fabrikası ile arasındaki imar yoluna cephelidir.
- Parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir unsur yoktur.
- **"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir.

### 25 nolu parsel:

- Parsel 5.491 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Geometrik yapısı yamuk biçimindedir.
- Engebesiz ve az eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Tesisin arka bölümünde yer almakta olup yola cephesi yoktur.
- Üzerinde çim futbol sahası ve hayvan barınakları mevcuttur. Bu yapılar basit yapılar olup ruhsat gerektirmemektedir.
- **"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir.



### 30 nolu parsel:

- Parsel 5.330 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Geometrik yapısı dikdörtgen biçimindedir.
- Engebesiz ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- 29 nolu parselin arkasında konumlu olup yola cephesi yoktur.
- Halihazırda parsel üzerinde yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir unsur yoktur.
- **"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir.

### 33 nolu parsel / Ersur Tesisi:

- Parsel 40.651 m<sup>2</sup> yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Tesisi oluşturan binalar 33 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Etrafı demir direkli fens teli ile çevrilidir.
- Peyzaj düzenlemeleri yapılmış olup açık alanların büyük bir bölümü saha betonu, yollar ise asfalt kaplıdır.
- Üzerinde ana işletme binası, idari bina, sosyal tesis binası, lojmanlar, malzeme deposu, trafo binası, kazan dairesi, jeneratör binası, besleme havuzu ve bekçi kulübesi bulunmaktadır.
- Tesis bünyesinde yer alan binalar ve kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

SIRA NO	YAPI ADI	İNŞAAT TARZI	KAT ADEDİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
1	İdari Bina	B.A.K.	1	430
2	İşletme binası	B.A. Prefabrik	1	18.900
3	Malzeme deposu	B.A. Prefabrik	1	255
4	Kazan dairesi	B.A. Prefabrik	1	550
5	Trafo binası	B.A.K.	1	60
6	Jeneratör binası	B.A.K.	1	160
7	Besleme havuzu	B.A. Prefabrik	1	170
8	Sosyal tesis binası	B.A.K.	2	385
9	Müdür lojmanı	B.A.K.	2	220
10	Lojmanlar	B.A.K.	3	2.700
11	Bekçi kulübesi	B.A.K.	1	15

- Yukarıdaki yapılardan üretim ve depolama bölümleri birbirine bitişik olup fiziksel olarak birleştirilmiş ve tek bir yapı gibidir. Bu binalar ile idari bölüm duvarda kapı açılması suretiyle fiziksel olarak birleştirilmiştir.
- Bozüyük Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temas ve incelemelerde tesise ait 25.10.1978 tarih ve 18-6 nolu, 13.08.1986 tarih ve 42-7 nolu, 25.11.1987 tarih ve 47-20 nolu yapı ruhsatları ile 25.01.1984 tarih ve 27-6 nolu, 25.11.1987 tarih ve 40-22 nolu yapı kullanma izin belgeleri olduğu öğrenilmiştir.
- Tesis birer sureti eklerde sunulan Yapı Kullanma İzin Belgeleri'ne göre toplam **brüt 22.426 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır. Yerinde yapılan kaba ölçülemelere göre kullanım alanının yaklaşık toplam brüt **23.845 m<sup>2</sup>** olduğu tespit edilmiştir. 33 nolu parselin, mevcut imar durumuna göre ek yapılaşma hakkı olduğundan, değerlemede fiili kullanım alanı dikkate alınmıştır.

### Tesis bünyesindeki binaların / bölümlerin özellikleri:

#### 1) İdari Bina:

- Tek katlı ve yaklaşık **brüt 430 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- Malzeme deposuna ve kazan dairesine bitişik konumdadır.
- **Müdür odaları, toplantı odası, kalite kontrol odası, çay ocağı, sekreteryaya, ofisler ve WC'ler** bulunmaktadır.
- İç hacimlerin zeminleri karo mozaik/halı kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

#### 2) İşletme binası:

- Tek katlı ve yaklaşık **brüt 18.900 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- **Hammadde deposu, yemekhane, sevkiyat ambarı, revir, işletme bölümü, ofisler, laboratuvar, giyinme odaları, bakım atölyeleri ve WC'ler** bulunmaktadır.
- İç hacimlerin zeminleri karo mozaik/seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

#### 3) Malzeme deposu:

- Tek katlı ve yaklaşık **brüt 255 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- İdari bina ve kazan dairesine bitişik konumdadır.
- Zemin karo mozaik kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

#### 4) Kazan dairesi:

- Tek katlı ve yaklaşık **brüt 550 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- Malzeme deposuna bitişik konumdadır.



**5) Trafo Binası:**

- Tek katlı ve yaklaşık **brüt 60 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- İşletme binasının arka tarafında konumludur.

**6) Jeneratör Binası:**

- Tek katlı ve yaklaşık **brüt 160 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- İşletme binasının arka tarafında konumludur.

**7) Besleme havuzu:**

- Tek katlı ve yaklaşık **brüt 170 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- İşletme binasının arka tarafında konumludur.

**8) Sosyal tesis binası:**

- Zemin ve asma kat olmak üzere 2 katta yaklaşık toplam **brüt 385 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- Zemini halı kaplı, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamuldür.

**9) Müdür lojmanı:**

- Zemin ve normal kat olmak üzere 2 katta yaklaşık toplam **brüt 220 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- İç hacimlerin zeminleri halı/ahşap parke kaplı, duvarları plastik boyalı/seramik, tavanları plastik boyalıdır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamuldür.

**10) Lojman binaları:**

- 3 blokta toplam 18 adet daireden oluşmaktadır.
- Blokların her biri zemin ve 2 normal kat olmak üzere 3 katlıdır.
- Beheri brüt 900 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup yaklaşık toplam **brüt 2.700 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- Daireler, antre-hol, salon, 3 adet oda, banyo, WC ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- İç hacimlerin zeminleri PVC esaslı karo/seramik, duvarları plastik boyalı/seramik, tavanları plastik boyalıdır.
- Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.

**11) Bekçi kulübesi:**

- Tek katlı ve yaklaşık **brüt 15 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- Tesisin girişinde yer almaktadır.



### 6.3. İmar Durumu <sup>5</sup>

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

$$\begin{aligned} \text{Emsal} &= 0,70 \\ H_{\text{max}} &= \text{Serbest} \end{aligned}$$

şeklinde olduğu öğrenilmiştir.

Bozüyük İmar Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğünde yapılan temas ve incelemelerde, tesis bünyesindeki 237 ada, 21 nolu parselin **1.409,12 m<sup>2</sup>**'sinin yola, **334,50 m<sup>2</sup>**'sinin park alanına ve 22 nolu parselin **1.284,39 m<sup>2</sup>**'sinin yola terk edileceği öğrenilmiştir. Belediye yetkilisi halihazırda bu teklerle ilgili bir çalışma olmadığını, parsellerde yeni yapılaşma durumunda bu terklerin belediye tarafından yapılacağını ifade etmiştir. Terklerle ilgili belediyeden alınan yazı ile AKİŞ GYO'nun talep halinde terkin yapılacağına dair beyan yazısı ekte sunulmuştur.

Değerlemede terk miktarları ilgili parselin yüzölçümünden düşülerek kıymet takdir edilmiştir. Bu terklerin parasal bir değerlemeye tabi tutulmaması sebebiyle taşınmazların GYO portföyüne alınmalarına olumsuz bir etkileri bulunmamaktadır.

Tamamı 33 nolu parsel üzerinde yer alan tesis bünyesindeki yapıların toplam kullanım alanı büyüklüğü yaklaşık **23.845 m<sup>2</sup>** dir. Parselin (33 nolu) imar durumuna göre toplam yapılaşma hakkı ise yaklaşık 28.455 m<sup>2</sup>'dir.

Buna göre parselde yaklaşık 4.610 m<sup>2</sup> daha yapılaşma hakkı bulunmaktadır.

## 7. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

<sup>5</sup> İmar durumunda, eski 02.04.2012 tarihli uygulama imar planına göre herhangi bir farklılık yoktur.

## 8. DEĞERLENDİRME

Tesisin değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Bursa-Eskişehir Karayolu'na cepheli olması,
- Arsalarının büyüklüğü,
- Peyzaj düzenlemelerinin yapılmış olması,
- İmar durumları ve ek yapılaşma hakkı,
- Bölgenin sınai potansiyeli
- Tamamlanmış altyapı.

### Olumsuz etkenler:

- Binaların eski olması,
- 21 ve 22 nolu parsellerin yola ve park alanına terklerinin bulunması.

## 9. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazın değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

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

### 9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık / kiralık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul (arsa ve bina birlikte) için birim fiyat belirlenmektedir.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında satılık / kiralık benzer büyüklükte bir tesise rastlanmamıştır. Bu sebeple bu yöntemin sağlıklı bir şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.



## 9.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler <sup>6</sup> dikkate alınmıştır.

- Arsaların değeri
- İnşaf yatırımların toplam değeri

### a) Arsaların Değeri:

Rapor konusu parsellerin 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 gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında, m<sup>2</sup> birim değerlerinin Bursa – Eskişehir Karayolu'na cepheli ya da yoldan görünebilir konumdaki sanayi imarlı parsellerde 60 ilâ 100,-TL; iç kesimlerde ise 30 ilâ 60,-TL aralığında olduğu ve bu m<sup>2</sup> birim değerlerinin büyüklük ve geometrik şekil ve imar durumuna göre değişiklik arz ettiği görülmüştür.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. Bursa-Eskişehir Yolu üzerinde, taşınmaza yaklaşık 4 km. mesafede yer alan, 44.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, sanayi imarlı (E:0,70) arsa 6.750.000,-TL bedelle satılıktır. (Tel:216 330 72 01) (**~153,-TL/m<sup>2</sup>**)
2. Rapora konu tesise bitişik konumda yer alan, cadde cepheli, 12.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü sanayi imarlı (E:0,70) arsa 2.200.000,-TL (Tel: 532 231 88 22) (**176,-TL/m<sup>2</sup>**)
3. Taşınmazla aynı sırada Bozüyük Eskişehir yoluna cepheli "Sanayi Alanı/KAKS:0,70" imarlı net 10.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın yaklaşık 6 ay önce 1.200.000,-TL (**120,-TL/m<sup>2</sup>**) bedelle satıldığı öğrenilmiştir. (Tel: 228 314 63 13)
4. Bozüyükte, 30.000 m<sup>2</sup> arsa içerisinde yer alan, 1500 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip yeni fabrika binası 4.500.000,-TL bedelle satılıktır. (532 232 39 67)

<sup>6</sup> Bu bileşenler, arsa ve inşaf yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.



Yukarıda özetlenen araştırmalardan ve ofisimizdeki mevcut verilerden hareketle konu parsellerin konumları, yüzölçümü büyüklükleri, imar durumları, 21, 22 ve 29 nolu parsellerin yola ve park alanına terklerinin bulunması ve **üzerlerindeki tesisin mevcudiyeti de** dikkate alınarak belirlenen **m<sup>2</sup> birim** ve toplam değerleri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
21	3.600,38 (*)	95	<b>340.000</b>
22	5711,61 (*)	60	<b>340.000</b>
25	5.491	40	<b>220.000</b>
30	5.330	55	<b>295.000</b>
33	40.651	70	<b>2.845.000</b>
<b>TOPLAM</b>			<b>4.040.000</b>

(\*) Parsellerin yol ve park alanı terkleri düşüldükten sonra kalan yüzölçümleridir.

#### **b) İnşai yatırımların değeri:**

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas **m<sup>2</sup>** birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları ve nitelikleri ile birlikte halihazır fiziksel durumları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve binaların yaşlarına ve yapım tarzlarına göre aşınma payları düşölerek kıymet takdiri yapılmıştır.

YAPI ADI	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
İdari Bina	430	310	<b>135.000</b>
İşletme binası	18.900	205	<b>3.875.000</b>
Malzeme deposu	255	260	<b>65.000</b>
Kazan dairesi	550	155	<b>85.000</b>
Trafo binası	60	155	<b>10.000</b>
Jeneratör binası	160	155	<b>25.000</b>
Besleme havuzu	170	155	<b>25.000</b>
Sosyal tesis binası	385	260	<b>100.000</b>
Müdür lojmanı	220	310	<b>68.000</b>
Lojmanlar	2.700	310	<b>835.000</b>
Bekçi kulübesi	15	155	<b>2.000</b>
Çevre düzenleme değeri (çevre çiti, peyzaj) maktuen			<b>285.000</b>
<b>TOPLAM</b>			<b>5.510.000</b>

Özet olarak tesisin toplam değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Arsaların Değeri	4.040.000
İnşai Yatırımın Değeri	5.510.000
<b>TOPLAM</b>	<b>9.550.000</b>

### 9.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

## 10. UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapora konu taşınmazların değeri sadece 2. yöntemle bulunabilmiştir.

**Taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince bina olarak GYO portföyünde yer almalarında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

## 11. SONUÇ

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

**9.550.000,-TL** (Dokuzmilyonbeşyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(9.550.000,-TL ÷ 2,840 TL/Euro (\*)  $\cong$  **3.360.000,-Euro**)

(9.550.000,-TL ÷ 2,075 TL/USD (\*)  $\cong$  **4.600.000,-USD**)

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

Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 11.269.000,-TL'dir.

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

Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 04 Aralık 2013)

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

### Eki:

- Konum krokisi / Uydu Fotoğrafları
- Deprem haritası
- İmar durum belgesi
- İmar plan örneği
- AKİŞ GYO beyan yazısı
- Vaziyet planı
- Yapı kullanma izin belgeleri (2 adet)
- Tapu suretleri (5 adet)
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Uygur TOST**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 401681)



LOTUS

2013/3918



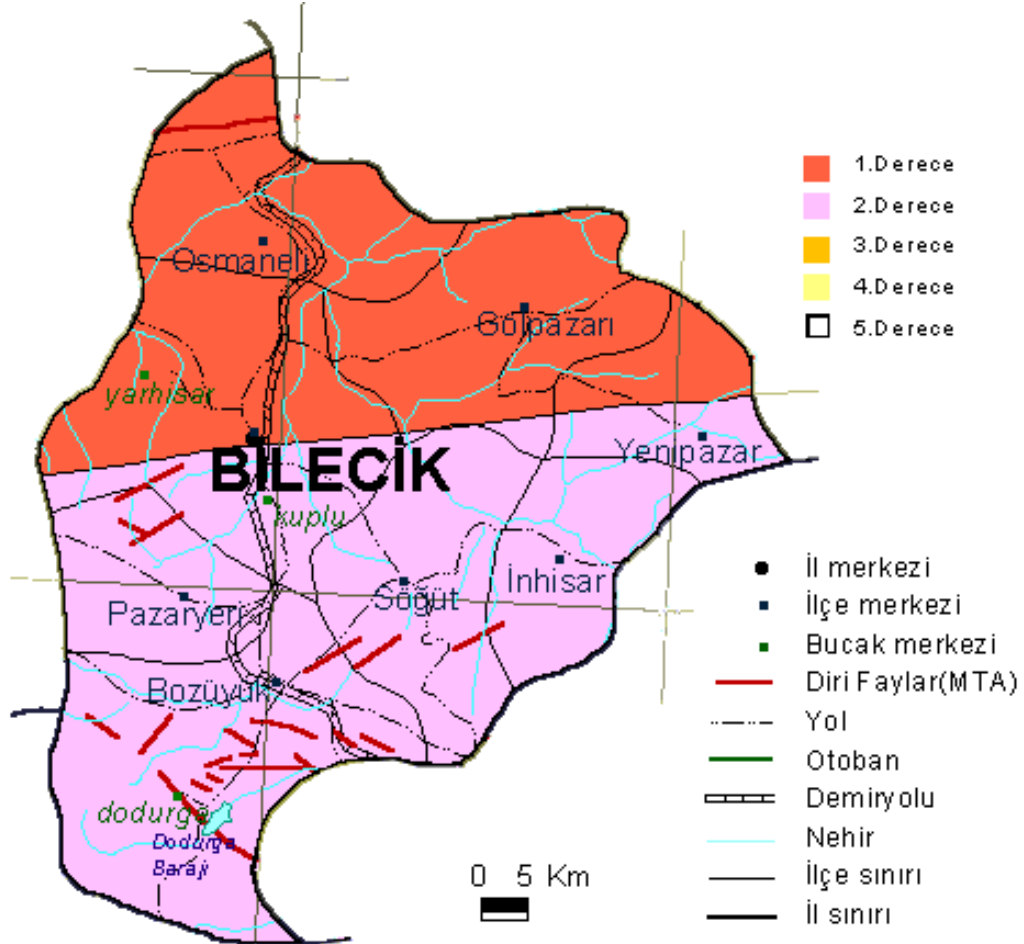
**Konum krokisi**



**Uydu fotoğrafi**



**Uydu fotoğrafları**



## DEPREM ARAŞTIRMA DAİRESİ ANKARA

### Deprem haritası



T.C.  
BOZÜYÜK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı: M.11.3.BOZ.0.13/ 754/1994 - 3958  
Konu: İmar Durumu.

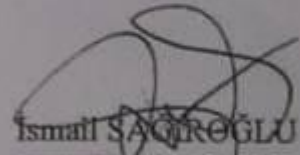
12/10/2012

Sayın: Ak-al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil  
San. A.Ş. adına Ahmet Gürcan GÜR

İlgi: 11.10.2012 tarih ve 6060 - 1905 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde belirtilen; Bilecik İli, Bozüyük İlçesi, Yeni Mahalle, Yaftı Mevkii, 30L4 pafta 237 ada 21, 22 ve 29 parsellerde kayıtlı taşınmazlar E: 0.70 , Hmax: Serbest Sanayi alanında kalmaktadır. 237 ada 21 parsel sayılı taşınmazın 1409.12 m<sup>2</sup> imar yoluna ve 334.50 m<sup>2</sup> park alanına terki, 237 ada 22 parsel sayılı taşınmazın 1284.39 m<sup>2</sup> imar yoluna terki, 237 ada 29 parsel sayılı taşınmazın 1319.02 m<sup>2</sup> imar yoluna ve 393.14 m<sup>2</sup> park alanına terki bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

  
İsmail ŞAĞIROĞLU  
Başkan a.  
Bld.Bşk.Yrd.





İmar plan örneği





TARİH: 06/11/2012

**T.C. BAŞBAKANLIK  
SERMAYE PİYASASI KURULU  
KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA  
ANKARA**

Şirketimiz ile Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş.'nin birleşme işleminin onaylanmasının ardından portföyümüzde yer alacak olan Bozüyük-Bilecik, 237 ada, 21, 22, 25, 29, 30 ve 33 nolu parseller ile ilgili olarak; 21, 22 ve 29 nolu parseller üzerinde sırasıyla 1743,62 m2, 1284,39 m2 ve 1712,16 m2 miktarında terk alanları bulunmaktadır. Bu alanların terki için **Bozüyük Belediye Başkanlığı** tarafından talep geldiği anda herhangi bir şart olmadan ivedi şekilde ilgili alanların terk edileceğini beyan ederiz.

Saygılarımızla,

**Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

  
**AKIŞ**  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  


**Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Miralay Sefik Bey Sokak No: 11 Kat: 4-5-6 34437 Gümüşsuyu - İstanbul / TÜRKİYE T: +90(212) 393 01 00 - F: +90(212) 393 01 07 - www.akisgmy.com



2013/3918



Vaziyet planı





İl		BİLECİK		Türkiye Cumhuriyeti  <b>TAPU SENEDİ</b>		Fonksiyon		
İlçe		BOZDOYUK						
Mahallesi		YENİ						
Köyü								
Sokağı								
Mevki		YAFTI						
Sahib Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00		2014	237	30	ha	mt	dm	
0,00					5.130,00 m2			
GAYRİMENKULÜN	Nilüğü	ARLA						
	Planındadır							
	Sınırı	Zemin Sistem No : 63646939						
	Edinme Sebebi	Tamamı AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tapu Kapsülüne Geçen Değişikliği içermektedir.						
Sahibi	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam							
Geçerli	Yayımlı No.	Ölçü No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim		
Ölçü No.	1173	44	2312		22/05/2013	Ölçü No.		
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	



İl BİLECİK		Türkiye Cumhuriyeti		Fonksiyon		
İlçe BOZDOYUK						
Mhalece YENİ						
Köy						
Sokaç						
Mevki YAPTI						
Satış Değeri		Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Yüzölçümü	
0,00		3061-3064	237	25	mg	mt
				1.281,20 m2		
GAYRİMENKULÜN	Nitelik	ARLA				
	Planı	Planı yoktur				
	Sitü	Zemin Etmen No : 6340037				
	Edinme Sebeti	Tarafları AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TİCARET, SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına tapu ile AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tapu Kayıtlarına Geçmiş ve bu şekilde işleminden.				
Sahibi	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Genel	İvmeleme No.	Çizim No.	Sahiplik No.	Sıra No.	Tarih	Notlar
Çizim No.	1173	44	1307		22/05/2013	Çizim No.
Sahiplik No.						Sahiplik No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih



İl BİLECİK		Türkiye Cumhuriyeti			Fındıklı			
İlçe BOZÜYÜK								
Mahalle YENİ								
Köyü								
Sokağı								
Mevki YAFTI								
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü			
0,00		30,4	231	22	Ha	ma	diğer	
					4995,00 m2			
GAYRİMENKULÜN	İhtisapı	FARLA						
	Sınıfı	Planlıdır						
	Edinme Sebebi	Tamamen AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı İKİ AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tapu Kütüphanesi Çıkarış Değişikliği işleminden.						
	Sahibi	AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Gekideki	Yevmiye No.	CIR No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Ölçü		
Cilt No.	1173	44	304		23/03/2013	Cilt No.		
Sahife No.							Sahife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	



İl BÖLGE		Türkiye Cumhuriyeti		Fındıklı		
İlçe BÖLGE						
Mahalle YENİ						
Köy						
Eskiçe						
Mevki YAFTI						
Sahibin Adı		Pafta No	Ada No	Parçesi No	Yüzölçümü	
S.10		3064	237	21	kg	mt
Sahibin Adı		Yüzölçümü				
S.10		1.244,00 m2				
GAYRİMENKULON	Nispeti	TARLA				
	Pafta No	3064				
	Ada No	237				
	Parçesi No	21				
Edinme Sebebi	TANIRAN AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TİCARET LİMİTED ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan AK2 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Tescil Ekiptirime Devrası Şeklinde alınmıştır.					
Sahibi	AK2 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Sahibi		Yatırımcı No	Çift No	Sahibi No	Sıra No	Tarih
Sahibi		1172	44	400		2008/08/12
Sahibi						Çift No
Sahibi						Sahibi No
Sahibi						Sıra No
Sahibi						Tarih





İl	BİLECİK	Türkiye Cumhuriyeti		Fotograf		
İlçe	BOZÜYÜK					
Mahalle	YENİ					
Köyü						
Sokağı						
Mevki	YAFTI					
Bataş Bedeli		Paha No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00		20.1-364	227	21	ha	m <sup>2</sup>
0,00		20.1-364	227	21	48.651,00 m <sup>2</sup>	
GAYRİMENKULÜN	İhtisapı	FABRİKA BİNASI VE SOSYAL TESİSLERİ				
	Şerhi	Planlıdır				
	Edinme Sebebi	Zemin Sistem No : 43646941				
	Satıcı	Ticaret: AK-AL GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE TEKSTİL SANAYE ANKARA ŞİRKETİ adına beyan İken AK-AL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANKARA ŞİRKETİ adına Tapu Kütüphanesi Üzerine Değişikliği işleminden.				
Satıcı	AK-AL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANKARA ŞİRKETİ					
Gözetim	Yatırımcı No.	Çizim No.	Satış No.	Sıra No.	Tarih	Gözetim
Çizim No.	1172	76	423		22/02/2013	Çizim No.
Satış No.						Satış No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih




**TAMINMAZA AYT TAPU KAYDI**

Özellik Tipi	Yeni Tapınma	Ada Parçesi	1/2712
Özellik No	4040000	Yatırım	1.345.000.000
Ölçü	00,21/00,00000000	Ada Yapı No/Ada	1/001,3
Özellik Adı	Özellik Adı		
Özellik - Ada Adı	1/2712 Ada		
Özellik	1/2712		
Ölçü - Ada No	00,21/00,0000		
Özellik No/Ada	0000		

---

**MÜHÜRLEME BİLGİLERİ**

Özellik No	Ada	Edinim No	Hisse Pay Parçesi	Miktarı	Edinim Tarihi - Tarih - Yıl	Edinim Tarihi - Tarih - Yıl
00000000	00,21/00,00000000/00000000	1/2712		1.345,00	1997/0000/0000	1997/0000/0000




**TAMINMAZA AYT TAPU KAYDI**

Özellik Tipi	Yeni Tapınma	Ada Parçesi	1/2712
Özellik No	4040000	Yatırım	1.345.000.000
Ölçü	00,21/00,00000000	Ada Yapı No/Ada	1/001,3
Özellik Adı	Özellik Adı		
Özellik - Ada Adı	1/2712 Ada		
Özellik	1/2712		
Ölçü - Ada No	00,21/00,0000		
Özellik No/Ada	0000		

---

**MÜHÜRLEME BİLGİLERİ**

Özellik No	Ada	Edinim No	Hisse Pay Parçesi	Miktarı	Edinim Tarihi - Tarih - Yıl	Edinim Tarihi - Tarih - Yıl
00000000	00,21/00,00000000/00000000	1/2712		1.345,00	1997/0000/0000	1997/0000/0000




**TAMINMAZA AIT TAPU KAYDI**

Emlak Tipi	Yeni Yapılanlar	Alan Parçesi	1 271/1
Emlak No	1000000000	Sahiplik No	1 271/1/1/1/1
B. No	00.00.00.00.00.00.00	Alan Yüzölçümü	1 271/1
Emlak Adı	Resmi Ad		
Yerleşim - Köy Adı	1000000000		
Emlak	1000000000		
Ç. No - Yüzölç. No	00 - 1000000000		
Emlak Durumu	0000		

**MÜKATTEP BEGİLELERİ**

Emlak No	Emlak	Kilometre No	Alan Yüzölçümü	Mülkiyet	Emlak Sahibi - Emlak No	Emlak Sahibi - Emlak No
1000000000	00.00.00.00.00.00.00	1000	1 271/1	1 271/1	1000000000	1000000000




Emlak Durumu: 0000 - 00.00.00.00.00.00.00

**TAMINMAZA AIT TAPU KAYDI**

Emlak Tipi	Yeni Yapılanlar	Alan Parçesi	1 271/1
Emlak No	1000000000	Sahiplik No	1 271/1/1/1/1
B. No	00.00.00.00.00.00.00	Alan Yüzölçümü	1 271/1
Emlak Adı	Resmi Ad		
Yerleşim - Köy Adı	1000000000		
Emlak	1000000000		
Ç. No - Yüzölç. No	00 - 1000000000		
Emlak Durumu	0000		

**MÜKATTEP BEGİLELERİ**

Emlak No	Emlak	Kilometre No	Alan Yüzölçümü	Mülkiyet	Emlak Sahibi - Emlak No	Emlak Sahibi - Emlak No
1000000000	00.00.00.00.00.00.00	1000	1 271/1	1 271/1	1000000000	1000000000



Emlak Durumu: 0000 - 00.00.00.00.00.00.00





**Tesisin Bursa-Eskişehir Karayolu'ndan görünüşü (arşiv)**





**İşletme binası**



**Otopark alanı**



**İdari bina**



**İşletme binası-sevkiyat ambarı**



**İşletme binası-sevkiyat ambarı**



**Trafo ve jeneratör binaları**





**İşletme binası-üretim bölümü**



**İşletme binası-üretim bölümü**



**Sosyal tesis ve Lojman**



**21,22ve 30 nolu parseller (arşiv)**



**25 nolu parsel**



**Geçici atık toplama yeri**



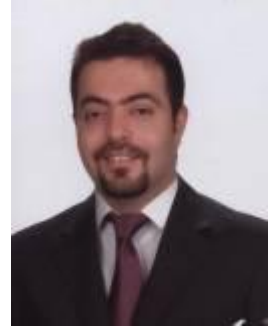
## ÖZGEÇMİŞ

**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

2013/3918

**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



LOTUS

2013/3918

**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 -