

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ANKARA İLİ, KAHRAMANKAZAN İLÇESİ, ORHANIYE MAHALLESİ, 2733 ADA, 11
PARSEL NUMARASINDA KAYITLI "KARGİR DEPO VE ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700020

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	9
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	9
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	12
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	13
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	13
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	13
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	13
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	16
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	21
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	26
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	26
6.2 GELİR YAKLAŞIMI	26
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI	26
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	27
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	30
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	30
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	30
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	30
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	33
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	34
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	35
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	35
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	35
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	36
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	36
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	37

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700020'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi, 2733 Ada, 11 Parsel numarasında kayıtlı "Kargir Depo ve Arsa" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Mehmet Barış ÖZEL – SPK Lisans No: 401460

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 27.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” hükümleri ile Kurul’un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” ile yine Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde şirket ana sözleşmesine göre “yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek” olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası’dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerlendirme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası’dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL’dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

2733 ADA - 11 PARSEL		
İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	KAHRAMANKAZAN
MAHALLESİ	:	ORHANIYE
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	2733
PARSEL NO	:	11
YÜZÖLÇÜMÜ	:	16.939
NİTELİĞİ	:	KARGİR DEPO VE ARSA
CİLT NO	:	5
SAHİFE NO	:	442
TARİH	:	07.05.2010
YEVMIYE NO	:	2553
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

2733 ADA 11 PARSEL

KAHRAMANKAZAN Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 05.12.2017 tarihinde, saat: 09.21'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine 1.dereceden 13.06.2016 tarih 6140 yevmiye no ile 17.350.000,-TL bedelli ipotek bulunmaktadır.

Şerhler Bölümü:

-Her hangi bir şerh bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü:

-Her hangi bir beyan bulunmamaktadır.

İpoteğe İlişkin Açıklama:

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi" başlığında (Madde 30) "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz." hükmü bulunmaktadır.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 05.12.2017 tarihinde, saat: 09.21'de alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu 2733 ada, 1 parsel, 1/1.000 ölçekli Saray Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi ve depolama alanında, ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest şartlarına haiz yapılaşmaya uygundur.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'î imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

3.3.1 KAHRAMANKAZAN BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 03.08.2009 onay sayılı mimari proje incelenmiş; 18.09.2009 gün ve 94 sayılı ruhsatı ve 27.05.2010 gün ve 2010-317 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi; 2-B yapı sınıfında, tek ünite sanayi yapısı olarak, 10.452,30 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir. Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapı, 29.06.2001 kabul tarihli Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a uygun şekilde inşa edilmiştir. Parsel üzerindeki yapının yapı denetimi, Ser-Ay Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 05.12.2017 tarihinde, saat: 09.21'de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Kahramankazan Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu 2733 ada, 11 parsel, 1/1.000 ölçekli 18.06.2004 tarihli Orhaniye Dağyaka Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi ve depolama alanında, ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest şartlarına haiz yapılaşmaya uygundur. Plan tasdik tarihi 2004 olmakla birlikte, parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Orhaniye Caddesi, No:190 adresinde yer almakta ve **N: 40.086527, E: 32.624953** coğrafi koordinatlarda konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz kiracı tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaz; Akıncılar Otoyol dönüşünün batısında ve yaklaşık 2,2 km uzağındadır. Yakın çevresinde; ağırlıklı olarak fabrikalar, lojistik tesisleri, akaryakıt satış istasyonları ve boş araziler bulunmaktadır. Taşınmaz, Ankara-Bolu Karayolu'nun yaklaşık 600 m doğusundadır. Kuzeyinde yer alan Kahramankazan İlçesi merkezine uzaklığı yaklaşık 16 km'dir. Yakın çevrede; ağırlıklı olarak depo ve fabrika/imalathane, lojistik tesisleri ve üzerinde yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur.

Taşınmazlar Orhaniye Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım genelde asfalt satırlı yollardan sağlanmaktadır. Bölge, Kahramankazan Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye Mahallesi, Orhaniye Caddesi, No: 190 adresinde yer alan 2733 ada 11 parselde kayıtlı 16.939,00 m² yüzölçümlü “ Kargir Depo Ve Arsa” vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parsel üzerinde 2009 yılında prefabrik betonarme yapı tarzında inşa edilmiş zemin kat, depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Zemin kat girişleri Orhaniye Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI









4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	: BETONARME
Yapı Sınıfı	: IV-A
Yapının Yaşı	: 1
Yapı Nizamı	: AYRIK
Otopark	: VAR (AÇIK)
Güvenlik	: VAR
Sosyal Tesis	: YOK
Su Deposu	: YOK
Hidrofor	: YOK
Asansör	: YOK
Elektrik	: VAR
Su	: VAR
Kanalizasyon	: VAR
Dış Cephe	: PREFABRİK BETON
Çatı	: ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ PANEL SAÇ
Isıtma-Soğutma	: YOK
Yangın Tesisatı	: VAR
Diğer	: Parsel içerisinde diğer bölümler beton kaplıdır. Parsel sınırları bahçe duvarı ve tel örgü ile çevrilmiştir.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi	: ORTA
Malzeme Kalitesi	: ORTA
Fiziksel Eskime	: YOK
Altyapı	: TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde depo nitelikli, tek katlı 1 adet yapı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki bölüm saha betonu kaplıdır.

Mimari projesine göre depo, zemin kattan oluşmakta olup toplam tek katlıdır. Bina projesinde ve yerinde toplam 10.452,30 m² inşaat alanlı olup, zemin kat yüksekliği 12,00 m'dir.

Depo 10.452,30 m² yapı inşaat alanlı olup yaklaşık 8.279 m² depo, yaklaşık 1.051 m² depo, yaklaşık 118 m² soğuk hava deposu, yaklaşık 383 m² soğuk hava deposu, yaklaşık 104 m² iade bölümü, yaklaşık 353 m² idari bölüm ve yaklaşık 517 m² kapalı otopark olmak üzere, 6 ayrı bölümden oluştuğu görülmüştür. Yaklaşık 10 m iç yüksekliği bulunan deponun; zeminleri beton kaplama, duvarları sıvasız ve boyasız, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel saç örtülüdür.

Kat	Mahali Özellikler	İnşaat Alanı
Zemin Kat	Depo	10.452,30 m ²
		10.452,30 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu, zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar betondur. Ofis ve büro bölümlerinde zemin laminat parke ve seramik kaplı, duvarlar plastik boyalıdır. Binanın iç kapıları panel kapı malzemeden, dış kapıları demir malzemeden imal edilmiş; dış cephesi prefabrik beton, çatısı panel sac kaplıdır. Binada 16 adet katlanabilir (seksiyonel kapı) nakliye kapısı bulunmaktadır.







BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016										Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Belde ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾										Address Based Population Registration System (%)									
2007	70 586 256	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 928 985	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 ⁽³⁾	71 517 100	35 901 154	35 615 946	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽³⁾
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,3	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 853 575	28 532 131	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 384	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 633 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽⁴⁾
2014	77 695 904	38 984 302	38 711 602	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 228 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 053	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 936 010	36 735 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİVİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağıtlık ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözüktü de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

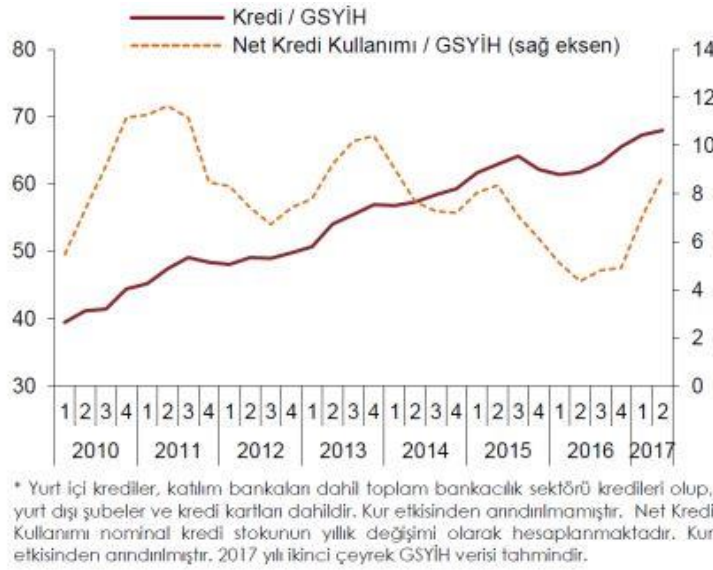
2013 yılı itibarıyla geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde

Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık, %)*



Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık

olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)

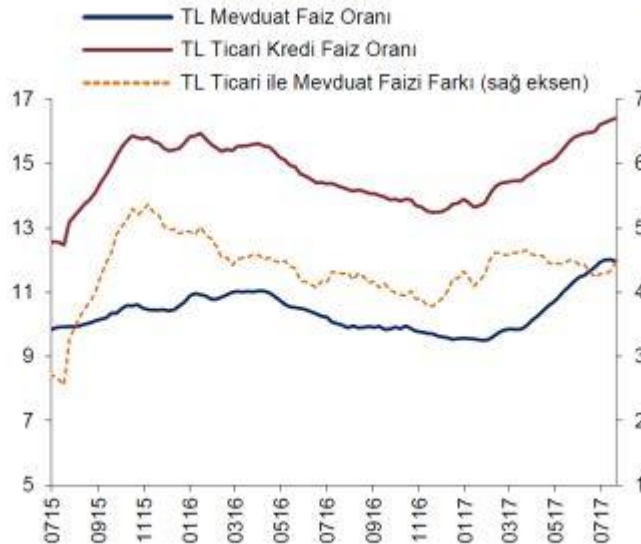


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

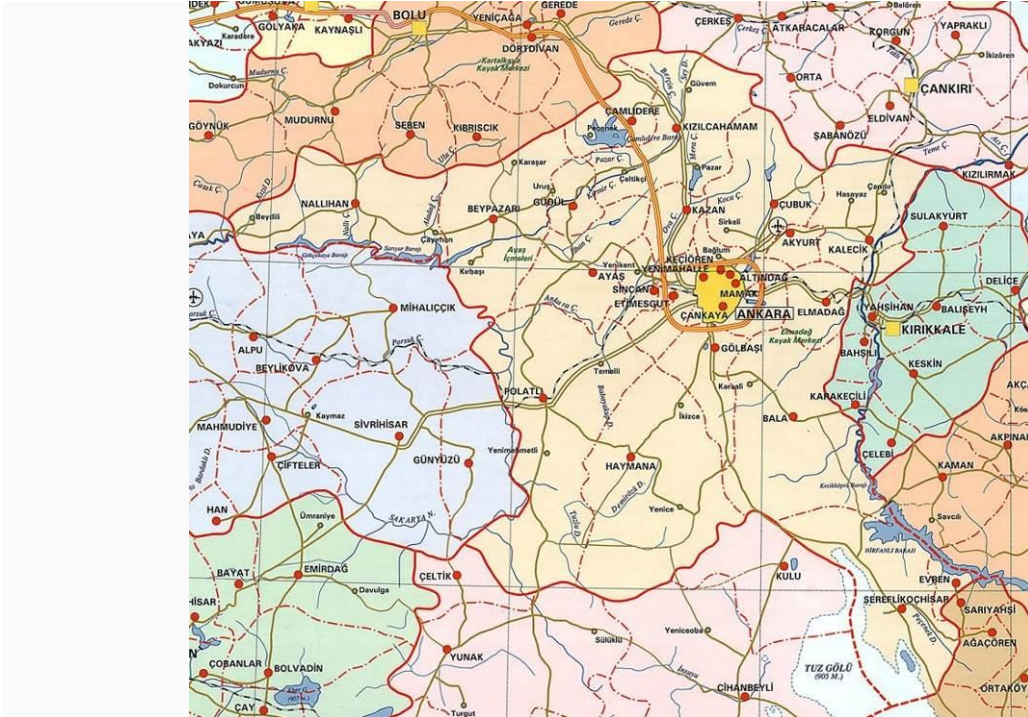
Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

ANKARA İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:



İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan başkent Ankara, Türkiye'nin ikinci büyük ilidir. 30.715 km² yüzölçümündeki şehir; nüfus bakımından İstanbul'dan; yüzölçümü bakımından Konya'dan sonraki ikinci büyük şehirdir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri ile sınırlı olan Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 83 yılda yaklaşık 11 kat artarak 2010 yılında 4.771.716'ya yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2010 yılında yaklaşık % 6,5'lik bir paya ulaşmıştır.

Ankara Türkiye'nin İstanbul'dan sonra ekonomisi en gelişmiş ikinci ilidir. Nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi milli hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Ankara; kedisi, keçisi, tiftiği, tavşanı, armudu, balı, çiğdemi ve Kalecik Karası denilen misket üzümü ile ünlüdür Ankara'nın 25 ilçesi bulunmakta olup, bunların 16'si merkez ilçedir. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan merkez ilçeler Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pursaklar, Sincan ve Yenimahalle'dir.



- Ankara İli'nin Türkiye içindeki Konumu

ULAŞIM

Karayolu

Ankara'dan yurdun her tarafına karayolu bağlantısı vardır. Yurtiçi ulaşımının hareket noktası Aşti otogarıdır. Ankara, Türkiye'nin ortasında bulunması nedeni ile merkez konumundadır. Ankara'ya batıdan ulaşım D020, E-80, D140 ve D200 karayolları üzerinden, doğudan ise E-88 kara yolu üzerinden, güneyden D20 ve D750 karayolları üzerinden, kuzeyden ise D765 Karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Şehir içinde ise bu yollara ilaveten çevre yolu ve diğer tali yollar eklenmektedir. Son yıllarda kullanıma açılan otobanlar karayolu ulaşımına önemli katkı sağlamıştır.

Demiryolu

Ankara'nın karayolu ulaşımı gibi demiryolu ulaşımı da önem arz eder. Anadolu'dan Ankara'ya ulaşan hatların geçiş noktasıdır. Ankara merkezde olması nedeni ile Demiryollarının geçiş noktasıdır. Bu nedenle demiryolu olan her yere bağlantısı bulunmaktadır. Ayrıca yapılmış olan ve yapımı süren hızlı tren bağlantılarının merkezinde yer almaktadır.

Bu bağlamda Ankara için gerek şehir içi gerek şehir dışı raylı sistem ulaşım alanında ciddi gelişmeler yaşanmıştır. Devam eden projeler ise bu gelişimin hızlanarak devam edeceği yönündeki en önemli işaretlerdir.

Havayolu

Ankara'da halihazırda hizmet veren Esenboğa Havalimanı gerek yolcu sayısı gerekse uçuş sayısı bakımından artış yaşanmaktadır. Artan nüfusla doğru orantılı olarak havayolunu tercih eden kişi sayısında da artış yaşanmaktadır. Aşağıda halihazırda hizmet veren havalimanlarında yıllara göre yolcu uçuş sayısındaki artışları gösteren istatistikler verilmiştir.

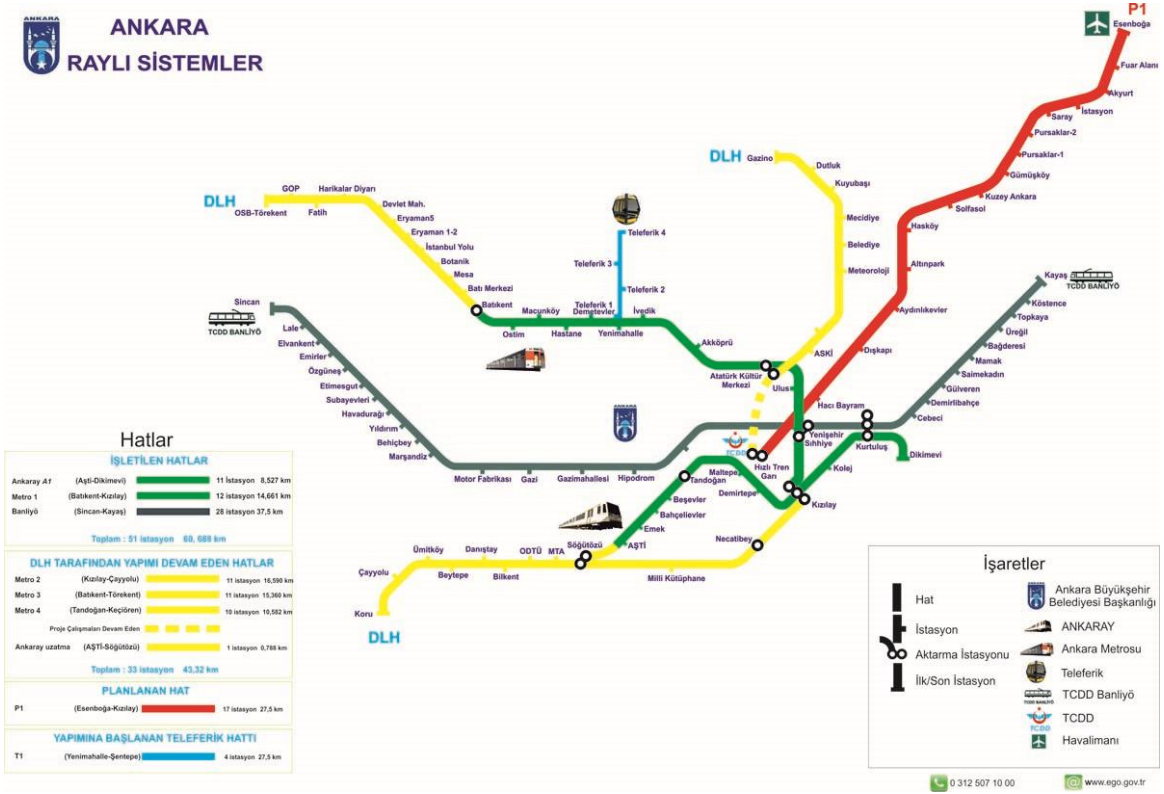
ESENBOĞA HAVALİMANI

Ankara Havalimanı Yolcu İstatistikleri - Yıllara göre (Rakamlar Milyon'dur)																	
Yıllar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
İç Hatlar	2,8	2,1	1,8	1,8	2,1	2,6	3,3	3,6	4,4	4,5	6,5	7,1	7,7	9,4	9,6	10,6	11,6
Dış Hatlar	1,2	1,1	1,0	1,0	1,1	1,2	1,3	1,3	1,2	1,7	1,3	1,4	1,6	1,6	1,4	1,6	1,5
Toplam	4,0	3,2	2,8	2,8	3,2	3,8	4,6	4,9	5,6	6,2	7,8	8,5	9,3	11,0	11,0	12,1	13,0

Şehir İçi

Ankara'da şehir içi ulaşım konusunda kara ve raylı sistem olmak üzere alternatif bulunmaktadır. 01.01.1950 yılında kurulan EGO karayolu ile toplu taşıma ulaşımını geçmişten bugüne dek organize etmektedir. EGO, özel halk otobüsleri ve dolmuş hatları ile karayolu ulaşımını kesintisiz olarak sağlamaktadır. Bunun yanı sıra son yıllarda ciddi yatırımlar yapılan raylı sistemler ciddi kolaylık sağlamaktadır. Metro hatları önemli ulaşım aracı haline gelmiştir. Bu hatlarla beraber şehir içinde her gün Ankara halkına hizmet etmektedir.

ANKARA METRO SİSTEMİ



KAHKARAMAN KAZAN İLÇESİNE AİT BİLGİLER

Bölgede yapılan kazılarda ortaya çıkan eserlere bakıldığında **Kazan**'ın tarihinin oldukça eskiye dayandığı görülmektedir. Mürted (Akıncı) Ovası tarih öncesi devirlerden beri yerleşmelere sahne olmuştur. Ovada yer alan Bitik Höyüğü'nde yapılmış olan kazılarda Bakır Çağı'na kadar inen yerleşme katlarına rastlanmıştır. 1942 yılında yapılan Bitik Höyüğü kazısında 9 tane yerleşim katı ortaya çıkartılmıştır. Kazan, Ankara'nın kuzey batısında bulunan Akıncı Ovası üzerinde kurulmuştur. 1971'de belediye, 1987'de ilçe olmuştur. 47000 hektarlık yüzölçümü 13 köyü ve 30 mahallesi ile 34.568 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin en hızlı gelişen ilçeleri arasındadır.

Kazan Ankara'ya yakınlığı ve planlı gelişimi ile Ankara'nın mesire kenti olma yolundadır. Bunun yanında sanayi kuruluşları ile ülke ekonomisinin gelişmesinde önemli katkılar sağlamaktadır. Ankara'nın en düzenli ve gelişen yapısıyla metropol ilçe olmaya adaydır. Ankara İstanbul arasındaki bağlantıyı sağlayan ve ilçenin sınırlarından geçen E-89 devlet karayolu ve TEM Otoyolu Kazan'ın gelişimine etki eden faktörlerin başında gelmektedir. Kazan tarih ve turizm potansiyeli bakımından da oldukça zengindir. Köylerde bulunan tarihi eserleri, hafta sonu turizminde elverişli göletleri ve mesire alanından, şehrin gürültüsünden uzaklaştırmak isteyen Ankara halkına alternatif mekanlar sunmaktadır. Halkımızın geçim kaynağını ağırlıklı olarak tarım, hayvancılık ve sanayi



oluşturmaktadır. Şekerpancarı, kum, fasulye, kavun, buğday ve henüz yeni, yeni gelişmekte olan seracılık ilçe çiftçilerinin gelir kaynaklarının başlıcalarındandır. Yetiştirilen bu tarım ürünlerinin yanı sıra büyükbaş ve kümes hayvancılığı, arıcılık ve yumurta tavukçuluğu da yapılmaktadır. Modern, hijyenik şartlarda ve veteriner hekim kontrolünde kesim yapılmakta olan belediye et kombinası yalnızca Kazan'ın değil civar ilçelerin de et ihtiyacını karşılayabilmektedir. İki önemli ulaşım yolu üzerinde bulunan Kazan'da sanayileşmenin özellikle son yıllarda ciddi bir ivme kazandığı görülmektedir. Bugün ilçede küçük, orta ve büyük ölçekte 250'ye yakın sanayi kuruluşu bulunmaktadır. F-16 savaş uçakları ile saldırı helikopterlerinin üretildiği TAI - TUSAŞ, Kazan'da bulunmaktadır.

Yerel ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan yöremizde son yıllarda yoğun bir şekilde sanayileşme görülmektedir. İlçe merkezinin içinden geçen Ankara-İstanbul karayolu üzerinde 1970 li yıllardan başlayarak çok sayıda sanayi tesisi kurulmuştur. Özellikle ilçemize bağlı Saray mahallesi bir organize sanayi bölgesi olmamasına rağmen, iş hacmi ve çalışanların sayısı dikkate alındığında Türkiye'de pek çok organize sanayi bölgesinden daha büyük bir potansiyele sahiptir. Bugün ilçede çelik konstrüksiyon, makine montaj ve imalatı, petrol ürünleri, zirai ilaç, gıda, inşaat, yem, kimya ve nakliyat dalları başta olmak üzere iç ve dış piyasaya üretim yapan yaklaşık 250 fabrika bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye'de hava platformlarının tasarımı, geliştirilmesi, imalatı, entegrasyonu ve satış sonrası hizmetleri alanında teknoloji merkezi konumunda olan TAI, ilçede bulunan Avrupa çapında bir başka sanayi kuruluşudur.

Yıllara Göre Kazan Nüfusu

Yıl	Kazan Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	51.764	26.600	25.164
2014	47.224	24.212	23.012
2013	45.879	23.542	22.337
2012	43.308	22.285	21.023
2011	42.090	21.712	20.378
2010	39.537	19.994	19.543
2009	38.964	19.770	19.194
2008	38.731	19.947	18.784
2007	36.147	18.539	17.608

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın

ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde "**Maliyet Yaklaşımı**" ve "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde "**Pazar Yaklaşımı**" yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Emsal Satılık Arsalar

*** Emsal-1: Eroğlu Emlak: 0 549 502 0403**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest yapılaşma şartlarını haiz, 2952 m² arsa için 233.016-USD (yaklaşık 900.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlıdır. (305.-TL/m²)

*** Emsal-2: Yavuz Emlak: 0 530 303 0011**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest yapılaşma şartlarını haiz, 3793 m² arsa için 294.635-USD (yaklaşık 1.135.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlıdır. (300.-TL/m²)

*** Emsal-3: Kubatoğlu Emlak: 0 532 412 9774**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest yapılaşma şartlarını haiz, 3920 m² arsa için 323.633-USD (yaklaşık 1.250.000-TL) istenilmektedir. Emsal yapılaşma şartları bakımından benzer, konumu bakımından dezavantajlıdır. (319.-TL/m²)

*** Emsal-4: Elvan Emlak: 0 533 350 5507**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölge üzerinde konumlu, sanayi alanında kalan ve ayırık nizam, E:0.60, Hmax=Serbest yapılaşma şartlarını haiz, 13.000 m² arsa için 1.165.078-USD (yaklaşık 4.500.000-TL) istenilmektedir. Emsal, konumu ve yapılaşma şartları bakımından daha iyi durumdadır. (346.-TL/m²)

*** Emsal-5: Özgür Gayrimenkul: 0 532 503 0853**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmazın 300.-TL/m² ile 350.-TL/m² birim fiyat aralığında alıcı bulabileceği beyan edilmiştir.

*** Emsal-6: Kubat Emlak: 0 532 222 2666**

Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmazın 300.-TL/m² ile 350.-TL/m² birim fiyat aralığında alıcı bulabileceği beyan edilmiştir.

Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-7: Batuhan Emlak: 0 542 801 6980**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 14500 m² arsa üzerine yaklaşık 3 yıl önce inşa edilmiş, 6600 m² kapalı alanlı, 9.50 m kat yüksekliğine sahip fabrika 12.500.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu, yapı özellikleri bakımından benzer, bina yaşı bakımından daha iyidir. (1.894-TL/m²)

*** Emsal-8: Epa Çayyolu Temsilciliği: 0 312 240 7300**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 2000 m² arsa üzerine yaklaşık 1 yıl önce inşa edilmiş, 1500 m² kapalı kullanım alanlı, 14.00 m kat yüksekliğine sahip fabrika/depo 2.800.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu ve yapı özellikleri bakımından benzer, bina yaşı bakımından daha iyidir. (1.867-TL/m²)

*** Emsal-9: Erkam Çaylar Gayrimenkul: 0 312 394 22 32**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 8800 m² arsa üzerine yaklaşık 1 yıl önce inşa edilmiş, 5300 m² kapalı kullanım alanlı, 9.00 m kat yüksekliğine sahip fabrika/depo 8.600.000.-TL bedel ile satışıdır. Emsal konumu, yapı özellikleri bakımından benzer, bina yaşı bakımından daha iyidir. (1.623-TL/m²)

Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-10: Sahibi: 0 530 028 5431**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 2000 m² arsa üzerinde konumlu 1300 m² kapalı alanlı, 12.00 m kat yüksekliğine sahip fabrika/depo için aylık 15.500-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. Emsal konumu bakımından benzer, yapı özellikleri ve bina yaşı bakımından dezavantajlıdır. (11,92-TL/m²/Ay)

*** Emsal-11: Ermay Gayrimenkul: 0 532 692 3222**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 2250 m² arsa üzerinde konumlu 1700 m² kapalı alanlı, 13.00 m kat yüksekliğine sahip fabrika/depo için aylık 17.500-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. Emsal konumu ve yapı özellikleri bakımından benzer, bina yaşı bakımından daha iyidir. (10,29-TL/m²/Ay)

*** Emsal-12: Ermay Gayrimenkul: 0 532 692 3222**

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, 3500 m2 arsa üzerinde konumlu 1300 m2 kapalı alanlı, 9.50 m kat yüksekliğine sahip fabrika/depo için aylık 21.500-TL/Ay kira bedeli istenmektedir. Emsal yapı özellikleri bakımından benzer, konumu ve bina yaşı bakımından daha iyidir. (16,54-TL/m²/Ay)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Arsa ve satılık fabrika ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık depo/fabrika ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki.

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- 0,60 Emsal ile sanayi alanında yer alması.
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlu olması.
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Ulaşım sağlanan yolların kısmen bozuk olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		900.000	1.135.000	1.250.000	4.500.000
ALAN	16.939,00	2.952	3.793	3.920	13.000
BİRİM M ² DEĞERİ		305	299	319	346
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -15%	ÇOK KÜÇÜK -15%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60	E:0.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	0,6	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	5%	0%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	320	320	314	319	329

$$\text{Salt Arsa Değeri} \quad (1 / 1) \quad \times \quad 320 \text{ TL/M}^2 \quad \times \quad 16.939,00 \text{ m}^2 \quad = \quad 5.420.000 \text{ ₺}$$

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 320.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 5.420.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Yapının inşai kalitesi, kat yüksekliği, kullanılan malzeme özellikleri dikkate alındığında, IV-A sınıfında olduğu kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların m² birim bedeli 882,-TL'dir. Yapı 2010 yılında inşa edilmiş olup, yaklaşık %7 amortisman indirilmesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı		10.452,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (IV-A)		882 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		9.218.664,00 ₺
Amortisman	7%	645.306,48 ₺
Saha Düzenlemesi		350.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		8.923.357,52 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		8.923.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	320 TL/M ²	X	16.939,00 M ²	=	5.420.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	853,71 TL/M ²	X	10.452,00 M ²	=	8.923.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					14.343.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 5.420.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 8.923.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 14.343.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)				
BİLGİ		Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
SATIŞ FİYATI		12.500.000	2.800.000	8.600.000
ALAN	10.452,30	6.600	1.500	5.300
BİRİM M ² DEĞERİ		1.894	1.867	1.623
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-5%	-15%	-15%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0,60	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
FONKSİYON	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı	Sanayi Depolama Alanı
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-25%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.400	1.515	1.400	1.298
Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) x 1.400 TL/M ² x 10.452,30 m ² = 14.633.000 ₺				

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 1.400.-TL/m² olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 2733 ada 11 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **14.633.000.- TL**'dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %2'lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"nden elde edilen değerin nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)				
BİLGİ		Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12
AYLIK KİRA DEĞERİ		15.500	17.500	21.500
ALAN	10.452,30	1.300	1.700	1.300
BİRİM M ² DEĞERİ		12	10	17
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-15%	-15%	-15%
İMAR KOŞULLARI		E:0.60	E:0.60	E:0.60
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.60	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	5%	5%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		-5%	-5%	-5%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	İYİ
		5%	5%	-10%
KAT YÜKSEKLİĞİ		BENZER	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	-5%
DİĞER BİLGİLER				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-5%	-35%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	10,02	9,54	9,78	10,75
Taşınmazın Aylık Kira Değeri (1 / 1) x 10,02 TL/M ² x 10.452,30 m ² = 105.000 ₺				
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri 105.000 ₺ x 12 = 1.260.000 ₺				

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 2733 ada 11 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **105.000-TL**, yıllık kira değeri ise **1.260.000-TL**'dir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan fabrika binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESI

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumlanmıştır.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, hali hazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 14.343.000.-TL (OnDörtMilyon-ÜçYüzKırkÜçBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

2733 ADA 11 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	14.343.000-TL	3.757.368.-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 16.924.740,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

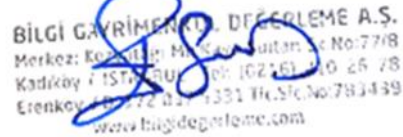
** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Mehmet Barış ÖZEL
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401460



Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488



BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8
Kadıköy / İSTANBUL / Türkiye / 0216 410 26 78
Etiler: 0216 410 26 78 / 0216 410 26 79
www.bilgidegerleme.com



BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU SENEDİ ÖRNEĞİ

İl	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotograf		
İlçesi	KAZAN					
Mahallesi	ORHANIYE(I)					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		2733	11	ha	m ²	dm ²
				16.939,00 m ²		
Nitelik KARGIR DEPO VE ARSA ✓						
Planındadır						
Sınırı						
Zemin Sistem No : 29114555						
Tanımsal Amaçlı Olmayan Cins Değişiklikleri İşlemlerinden,						
Edinme S sebebi						
cins farklı						
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TİCARET						
Sahibi						
Girdisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2861	5	442		28/05/2010	Cilt No.
Sahife No.	Sikilina Uygunudur.					Sahife No.
Sıra No.	Muhafaza Edilmiştir.					Sıra No.
Tarih	Kazan T.C. İl Özel Müdürlüğü					Tarih
NOT: * Harapata maruz olan taşınmazın, satışıyla ilgili olarak, tapu siciline tescim edilmiştir. ** İhtiyat Kararına İlişkin olarak, tapu siciline tescim edilmiştir. Tapu Sicil Kurumuna bildirilmiştir.						

TAKBİS BELGESİ**TAPU KAYIT ÖRNEĞİ**

Kayıtlı Alan: ADEM PEKER		Tarih: 12/5/2017 9:21:47 AM	
Makbuz No: 005517170348		Dekont No: 20171205-2317-F00336	
		Başvuru No: 17034	
Taşınmaz Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	2733/11
Taşınmaz ID:	29114555	Yüzölçüm (m2):	16939.00
İl/ilçe	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR DEPO VE ARSA
Kurum Adı:	Kahramankazan TM		
Mahalle/Köy Adı:	ORHANIYE (I) M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	5/442		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 107525076	(SN:6514122) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	16939.00	Kahramankazan TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 07/05/2010 - 2553	-

(Rehin) Alacaklı (lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	17350000.00TL	Yıllık %37 Değişken	1/0	F.B.K.	Kahramankazan TM 13/06/2016 - 6140	Yok



İMAR DURUMU



**T.C.
KAHRAMANKAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**



Sayı : 64004886-310.05.02-E.14070
Konu:Orhaniye Mah. 2733 ada 11 parsel imar
durumu hk.

15.12.2017

Bilgi Gayrimenkul Değerlendirme A.Ş
Tahir UĞURLU
Kozyatağı Mah Kayasultan Sok No:77/8 Kadıköy/İSTANBUL

İlgi :12.12.2017 tarih ve 261904 sayılı dilekçeniz.

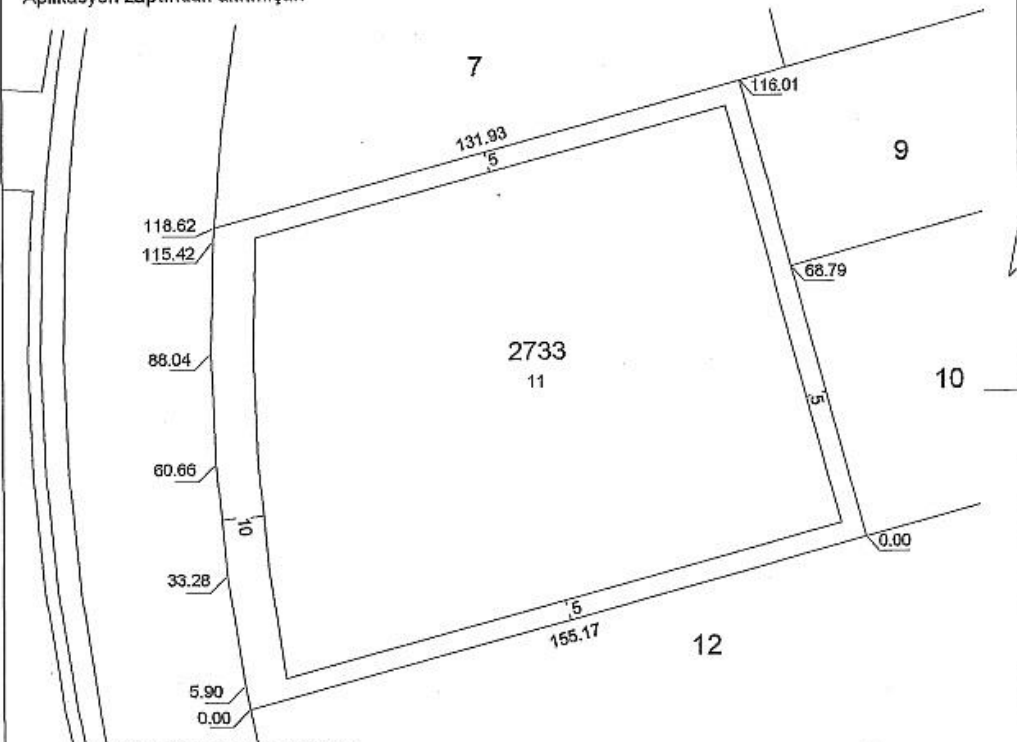
İlgide kayıtlı dilekçe ile sorulan, İlçemiz Orhaniye Mahallesi 2733 ada 11 nolu parsel
1/1000 ölçekli imar planında Kullanım : SANAYİ VE DEPOLAMA ALANI, Yapı Nizamı :
AYRIK, Emsal: 0.60, Hmax: SERBEST'tir.

Bilgilerinize rica ederim.

Emre SÜMER
İmar ve Şeh. Müd. V.

* Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereğince elektronik ortamda imzalanmıştır.

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.

Evrağ No :		T.C. KAZAN BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		Pafta No : 29L-IVa Çap No : 2008 / 120	
Plan No :					
İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M	TOPLAM Alan M
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No		
2733	11			0.00	16939,00
E:0.80 HMAX:SERBEST					
İMAR DURUMU : SANAYİ-DEPOLAMA ALANI					
Yola Mesafesi : 10.00			İnşaat tarzı : AYRIK		
İnşaat Cephesi: (En çok)			Kat adedi(Bodrum hariç) : SERBEST		
" Derinliği :			Saçak seviyesi : SERBEST		
Parsel ölçüleri 16.09.2008 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır.					
					
NOT: PLAN NOTU EKTEDİR					
ÇİZEN Levent KARAGÖZ Şehircilik ve Bölge Planları Kazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		KONTROL EDEN		PLAN UYGULAMA ŞB MÜDÜRÜ Yonca ÖZEL İmar Müdürlüğü	
A- İmar Talimatnamesi, madde 132 b:İmar durumunu gösterir çap müracaat tarihinden önce azami bir süre içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu müddet içinde imar değişmişse imar durumu gösteren çap hükümsüzdür.					
B- Aplikasyonsuz çapla proje tasdik edilemez.					
C- Projeler İmar Talimatnamesine uygun olarak tanzim edilmelidir.					

YAPI RUHSATI

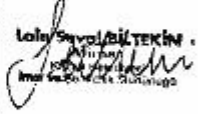
YAPI RUHSATI												553845			
1 Ruhsat Verilen Kurum KAZAN BELEDİYESİ				2 Ruhsat verilmek istenen adres ANKARA İlçe: KAZAN Bucak: Kily: KAZAN BELEDİYESİ Mahalle: ORHANIYE Mahalle numarası kodu: 28 Meydan, bahçe, cadde, sokak, köy adı: ORHANIYE Cadde/Sokak numarası kodu: 1 Dış kapı no: 178 Site adı: 2733 5 Parsel No: 11 6 Blok No: 7 Başlangıç bölüm no: 1				3 Ruhsatın Verilme Amacı ☒ 1 Yeni Yapı ☐ 16 Restorasyon ☐ 2 Yürütme ☐ 11 Güçlendirme ☐ 3 Yürütme ☐ 12 Kütüphane Değişimi ☐ 4 Ek Bina ☐ 13 Fosforik ☐ 5 Kat İavesi ☐ 14 Mekonik Tesisat ☐ 6 İavesi ☐ 15 Elektrik Tesisatı ☐ 7 Çeçiri ☐ 16 İsm Değişliği ☐ 8 Tadiat ☐ 17 İhtinat Duvarı ☐ 9 Değiş ☐ 18 Bahçe Duvarı ☐ 10				9 Ruhsatın onay tarihi 18.09.2009 10 Ruhsat no 2009/94 11 İla ruhsat tarihi 2009/120 12 İla ruhsat no 16939 13 İmar planı onay tarihi 17.09.2008 14 İmar durumu no 2008/120 15 İmar durumu no 2008/120 16 Parselin plan onay tarihi 17.09.2008 17 Parselin kütüphane amacı SANAYİ-DEPOLAMA ALANI 18 Parselin alanı(m ²) 16939 19 Tapu tescil belgesi verim kurum KAZAN TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 20 Tapu tescil belgesi tarihi 16.09.2009 21 Tapu tescil belgesi no 3618 22 Tapu tescil belgesi no 3618 23 CED raporu onay tarihi 18.09.2014 24 Parselin inşaat başlangıç tarihi 18.09.2014 25 Parselin inşaat bitirme tarihi 18.09.2014 26 Ruhsatın geçerlik tarihi 18.09.2014			
Yapı Sahibinin 27 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no REYŞAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 11668115470 28 Bağı olduğu vergi dairesi adı BOYUK MÜKELLEFLER 29 Vergi kimlik no 11668115470 30 Adres SAMANDIRA ABDURRAHMAN GAZİ MAH. ELMAS CAD. NO:6 KARTAL-İSTANBUL 31 İmza				Yapı Mütahhhidinin 32 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no REYŞAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 11668115470 33 Oda sicil no ATO-626760 34 Oda sicil durumu belge no OS-210/12171 35 Bağı olduğu vergi dairesi adı BOYUK MÜKELLEFLER 36 Vergi kimlik no 7350181735 37 Sigorta sicil no - 38 Sözleşme tarihi 18.08.2009 39 Sözleşme no - 40 Yapı mütahhhidin yetki belge no - 41 Sicil esas adres SAMANDIRA ABDURRAHMAN GAZİ MAH. ELMAS CAD. NO:6 KARTAL-İSTANBUL 42 İmza				Şantiye Şefinin 43 Adı soyadı, unvanı HACER BALCI-ELEKTRİK TEKNİKERİ 44 TC kimlik no 17221061600 45 Oda sicil durumu belge no - 46 Sigorta sicil no - 47 Sözleşme tarihi 04.09.2009 48 Sözleşme no - 49 Adres ZAHER MAH. MENTEŞE CAD. NO:90/6 POLATLIANKARA 50 İmza							
Form Düzenlenen Kişinin İlgili Özellikleri 51 Kullanma amacına göre yapının başlangıç bölümünün ila ortası alanı (12522) Depo (sıralı yapı sahasında) 52 Başlangıç bölüm sayısı 1 53 Yatay (m ²) 10452,3				Yapı ile İlgili Özellikler 54 Betoncu yapı sayısı 1 55 Yapıda başlangıç bölüm sayısı 1 56 Yapıda konut bölüm (daire) sayısı 10452,3 57 Yapının taban alanı(m ²) 10452,3 58 Yapı inşaat alanı(m ²) 10452,3 59 Toplam yapı sayısı 1 60 Toplam başlangıç bölüm sayısı 1 61 Toplam konut bölüm (daire) sayısı 10452,3 62 Toplam taban alanı(m ²) 10452,3 63 Toplam yapı inşaat alanı(m ²) 10452,3 64 Yapının yol kotu altı sayısı 1 65 Yapının yol kotu üstü sayısı 1 66 Yapının toplam yol kotu altı (m) 11,5 67 Yapının toplam yol kotu üstü (m) 11,5 68 Yapının toplam yol kotu altı (m) 11,5 69 Yapının toplam yol kotu üstü (m) 11,5 70 Yapının toplam yol kotu altı (m) 11,5 71 Yapının toplam yol kotu üstü (m) 11,5 72 Yapının sınıfı 2 73 Yapının grubu B 74 1 m ² malıyet (YTL) 288 75 Yapının malıyet (YTL) 2801216,4 76 Yapının arsa değeri(YTL) 232000 77 Arsa değeri yapının malıyet(YTL) 2033216,4 78 Form düzenlenen kişinin malıyet(YTL) 2801216,4											
Yapının Teknik Özellikleri 79 Isıtma sistemi ☐ 1 Merkezi ısıtma kalitesi ☐ 2 Bina içi kalitesi ☐ 3 Kat kalitesi ☐ 4 Soba ☐ 5 Doğal gaz sobası ☐ 6 Kuma ☐ 7 80 Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi ☐ 1 Kötü yakıt ☐ 2 Fıstık ☐ 3 Doğal gaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik ☐ 6 Kömür ☐ 7 Tırmal ☐ 8 Rüzgar ☐ 9 81 Sıcak Su Temin Şekli ☐ 1 Termosifon ☐ 2 Şofben ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik ☐ 6 Kömür ☐ 7 Tırmal ☐ 8 Rüzgar ☐ 9 82 Sıcak Su Yakıt Cinsi ☐ 1 Termosifon ☐ 2 Şofben ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik ☐ 6 Kömür ☐ 7 Tırmal ☐ 8 Rüzgar ☐ 9 83 Isınma suyu ☐ 1 Sıfır suyu ☐ 2 Kuyu suyu ☐ 3 Fıstık suyu ☐ 4 Tırmal suyu ☐ 5 Kloritasyon ☐ 6 Fosforik ☐ 7 84 Aşık su ☐ 1 Kloritasyon ☐ 2 Fosforik ☐ 3 85 Tesisatlar ☐ 1 Antrite ☐ 2 Bina içi tesisatı ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Habaletme ☐ 6 Habaletme ☐ 7 Tırmal su ☐ 8 Habaletme ☐ 9 Habaletme ☐ 10 Habaletme ☐ 11 Yangın tesisatı ☐ 12 86 Ortak Kullanım Alanları ☐ 1 Asansör ☐ 2 Bina içi tesisatı ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Habaletme ☐ 6 Habaletme ☐ 7 Tırmal su ☐ 8 Habaletme ☐ 9 Habaletme ☐ 10 Habaletme ☐ 11 Yangın tesisatı ☐ 12 87 Yapının Tırmalı Sistem ☐ 1.1 Balonleme ☐ 1.1.1 Çarpışma sistemi ☐ 1.2 Aşık ☐ 1.2.1 Pnömatik sistem ☐ 1.3 Çarpış ☐ 1.3.1 Çarpışma-Pnömatik sistem ☐ 2 Yırtım (Kıvrık) ☐ 3 Pnömatik ☐ 4 Yan pnömatik ☐ 5 Kuma ☐ 6 88 Diğer Doğru Maddeleri Cinsi ☐ 1 Bina içi ☐ 2 Tırmal ☐ 3 Tırmal ☐ 4 Aşık ☐ 5 Gazdaletme ☐ 6 Beton blok ☐ 7 Habaletme ☐ 8 Habaletme ☐ 9 89 Diğer ☐ 1 Plak Kıp ☐ 2 Mantar Döşeme ☐ 3 Antrite ☐ 4 Aşık ☐ 5 Habaletme ☐ 6 Habaletme															
Yapı Projesinin 90 Onay tarihi 03.08.2009 91 Adı soyadı MUSTAFA ARIÖZ 92 TC kimlik no 18754010064 93 Oda sicil durumu belge no 06.3.2009 P.002140 94 Adresi ATATÜRK MAH. KAZIM KARABEKİR CAD. GÜNTAŞ APT. NO:45 KAZAN/ANKARA 95 İmza U.A.2 96 Onay tarihi 31.08.2009 97 Adı soyadı TUFAN TARKAN ERTİN 98 TC kimlik no 13561170800 99 Oda sicil durumu belge no 06.14554 100 Adresi İSTANBUL YOLU 28. KM SARAY/ANKARA 101 İmza U.A.2 102 Onay tarihi 03.08.2009 103 Adı soyadı EMRE YALÇIN 104 TC kimlik no 25009374380 105 Oda sicil durumu belge no 2143 106 Adresi FEVZİ PAŞA M. RÜZGARLI C. İBRAHİM MÜTEFERRIKA S. MEHMET YEŞİL İŞH. NO:1/12 ULUS/ANKARA 107 İmza U.A.2 108 Onay tarihi 05.08.2009 109 Adı soyadı BELİM AKDERE 110 TC kimlik no 13825222106 111 Oda sicil durumu belge no 2130 112 Adresi AKINCILAR SOK. NO:12/9 MALTEPE/ANKARA 113 İmza U.A.2 114 Onay tarihi 31.07.2008 115 Adı soyadı OSMAN ÖZÜZ TÜPENKİ 116 TC kimlik no 15536257726 117 Oda sicil durumu belge no 6171/800 118 Adresi BATIKENT ERGAZİ M. 2487/ S. YENİ BAŞKENT SAN.SIT. NO:55 YENİMAHALLE/ANKARA 119 İmza U.A.2															

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

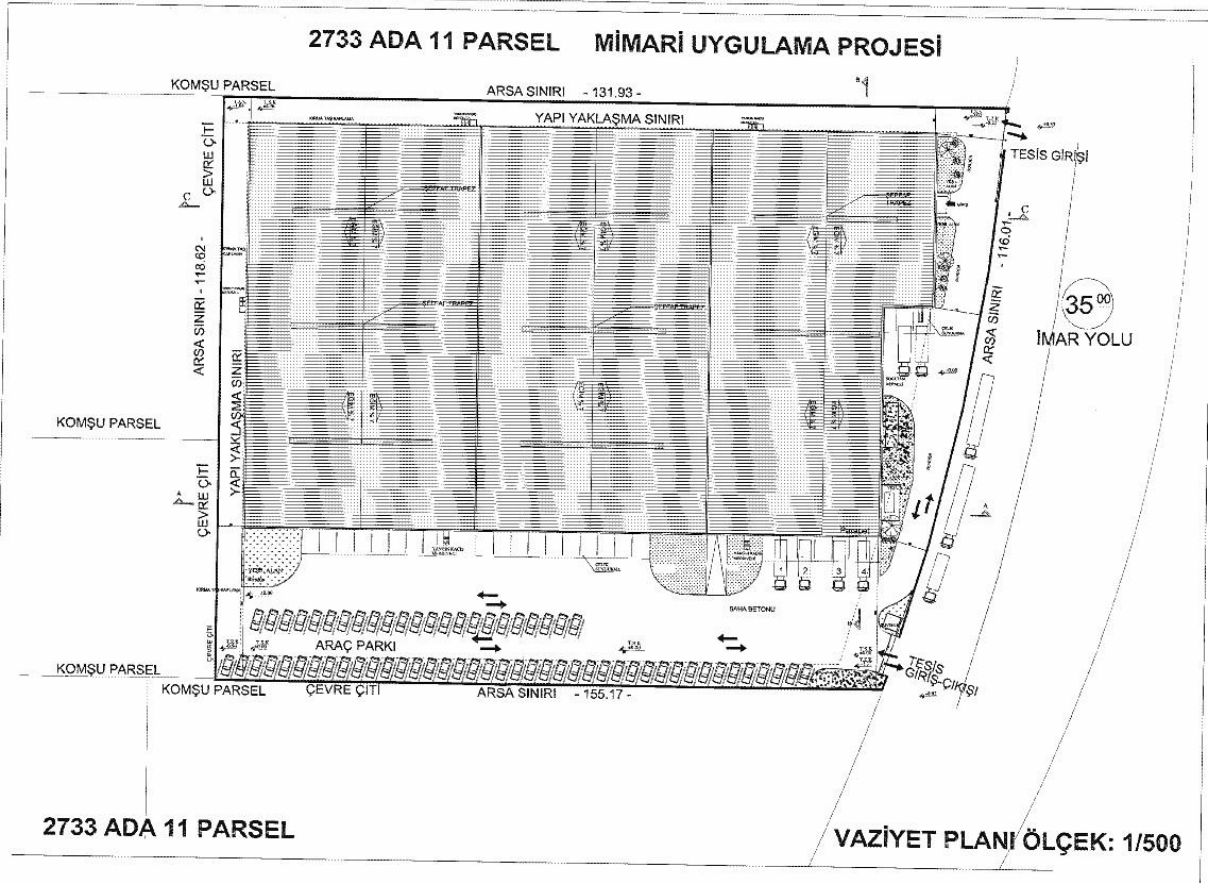
[illegible]

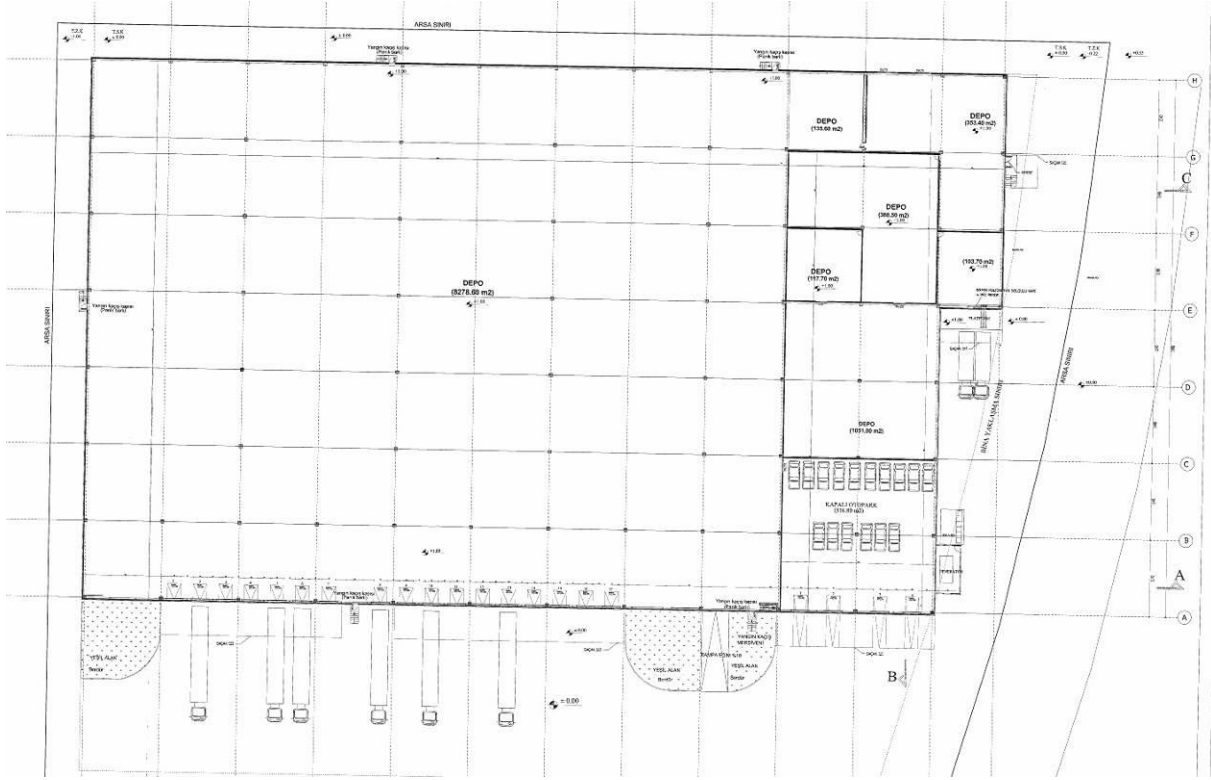


MİMARİ PROJE

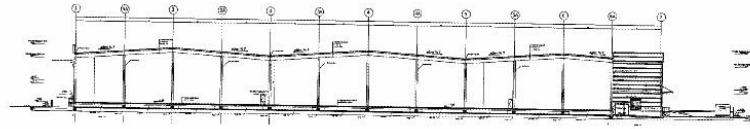
ADA	2733	T.C KAZAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	11		
MALİKİ	Reysaş Taşımacılık ve Loj. Tic. A.Ş.		
İLGİLİ EVRAKLAR			
Tapu Tescil Durumu			
Arazi Durumu			
Araziyi Kontrol Eden			
Müktesep		Encümen Kararı	
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
	 İsmail Şevki BİLİRTEKİN İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	23 Ocak 2009	

MİMARİ PROJE



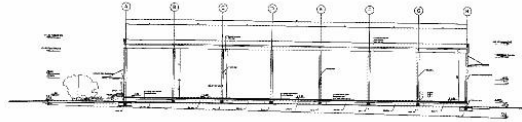


MİMARİ PROJE



2733 ADA 11 PARSEL

A-A KESİTİ ÖLÇEK: 1/500



2733 ADA 11 PARSEL

B-B KESİTİ ÖLÇEK: 1/500

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401460

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

Mehmet Barış ÖZEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.04.2007 No : 400488

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

Esra BAŞÇINAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tefvik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

**BİLGİ**Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.**ŞİRKET YETKİ BELGESİ**

T.C.

**BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 55 00 www.spk.gov.tr

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul

Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 47 | 47