

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: OMAR AHMAD OMAR ALOMARI
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Adresi	: 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi, No: 89/2, B Blok, 9 ve 84 No'lu Bağımsız Bölümler, Bağcılar / İSTANBUL
Talep Tarihi	: 23.09.2019
Rapor Tarihi	: 25.09.2019
Rapor No	: 2019_TERRA_257
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi verilen taşınmazların tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)

B Blok 9 No'lu Bağımsız Bölümün Pazar Değeri	700.000,-TL	122.955,-USD
B Blok 84 No'lu Bağımsız Bölümün Pazar Değeri	740.000,-TL	129.982,-USD
Toplam Pazar Değeri	1.440.000,-TL	252.937,-USD

Not: 24.09.2019 tarihi itibariyle saat 15:30'da açıklanan gösterge niteliğindeki T.C.M.B. efektif satış kuruna göre 1,-USD = 5,6931 TL'dir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	Gökmen UZUN (SPK Lisans Belge No: 405514)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	3
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	3
2.2	UYGUNLUK BEYANI	4
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	5
3.1	MÜLKİYET DURUMU	5
3.2	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	5
3.1	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN İMAR, PLAN VE RUHSAT BİLGİLERİ.....	6
3.1.1	İmar Durumu İncelemesi	6
3.1.2	Mimari Proje, Ruhsat vb. Bilgileri	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	7
4.1	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.2	BLOKLARIN GENEL ÖZELİKLERİ.....	8
4.3	BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELİKLERİ.....	8
4.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	9
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	9
5.1.	GSYİH BÜYÜME ORANI	9
5.2.	ENFLASYON	9
5.3.	DÖVİZ KURLARI	10
5.4.	TÜKETİCİ GÜVENİ.....	10
5.1.	PİYASA BİLGİLERİ	11
5.2.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	12
6. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ	12
6.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	12
6.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	15
7. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	15
7.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	15
8. BÖLÜM	SONUÇ.....	16

1. BÖLÜM ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

Şirketin Ünvanı	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
Telefon No	: +90 (212) 216 18 88
Kuruluş Tarihi	: 13.08.2014
Sermayesi	: 350.000,-TL
Ticaret Sicil No	: 934372
Kuruluşun Ticaret Sicil Tarih ve No'su	Yayınlandığı Gazetesi'nin : 19 Ağustos 2014 / 8634
SPK Lisans Tarihi	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK)"Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BBDK Lisans Tarihi	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
Faaliyet Konusu	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazların tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Müşteri tarafından tarafımıza getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çalışma, müşterinin kullanımına özel bilgi niteliğindedir. Raporunda sunulan görüşler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerli olup kapsamı dışında kullanılamazlar. Şirketimiz ve değerlendirme çalışmasında görev alanlar bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki yardımda bulunmamıştır.
- İş bu rapor; yabancı gerçek kişilerin taşınmaz alımı, satımı ve/veya Türk vatandaşlığı başvurusu işlemlerinde kullanılmak üzere ve genel kabul görmüş değerlendirme standartlarına uygun şekilde hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası Kurulu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu ile ilgili işlemlerde kullanılabilmesi için; kurumların yayımlamış oldukları tebliğ, yönetmelik ve ilke kararlarına uygun şekilde revize edilmelidir.

3. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 MÜLKİYET DURUMU – B BLOK 9 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜM

SAHİBİ	: Cihangir Eğitim İşletmeleri ve Tekstil Sanayi Ticaret A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Bağcılar
MAHALLESİ	: 15 Temmuz
MEVKİİ	: Güneşli Çiftliği
ADA NO	: -
PARSEL NO	: 2151
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 6.552,60 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Rezidans
YEVMIYE NO	: 8028
TAPU TARİHİ	: 28.03.2019

Not: Kat irtifakı kurulmuş olup kat mülkiyetine geçilmemiştir.

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	ARSA PAY/PAYDA	CİLT NO	SAYFA NO
B	2	9	108/31256	95	9377
B	13	84	108/31256	96	9452

3.2 TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden (TAKBİS) 23.09.2019 tarihi itibariyle temin edilen taşınmazlara ait "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde **müştereke**n aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir.

Beyanlar bölümü:

- Yönetim planı: 26.03.2019 tarihli. (28.03.2019 tarih ve 8028 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- TEDAŞ lehine, 99 yıl müddetle 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (25.04.2019 tarih ve 10634 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Taşınmazın 166,82 m²'lik kısmında TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı vardır. (16.09.1993 tarih ve 6683 yevmiye no ile)

Not: - Takyidat detayı için mal sahibi veya yasal vekilinin başvurusu gerekmektedir.
- Değerlemede takyidatlar dikkate alınmamıştır.

3.1 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN İMAR, PLAN VE RUHSAT BİLGİLERİ

3.1.1 İmar Durumu İncelemesi

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde şifahi yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu parselin 15.09.2008 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı'nda " **Prestij Hizmet Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.

- **Emsal (E): 2,00**



Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

3.1.2 Mimari Proje, Ruhsat vb. Bilgileri

Bağcılar İlçesi Tapu Müdürlüğü'ndeki taşınmazın konumlandığı bloğa ait 25.01.2019 tarih ve 1957509/2019 no'lu onaylı tadilat projesi incelenmiş olup aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1. Taşınmazın konumlandığı bloğun parsel üzerindeki konumunun doğru olduğu belirlenmiştir.
2. Taşınmazların projesine göre konumlandığı kat, tipi ve kullanım alanı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	TİPİ	KULLANIM ALANI (m ²)
B	2. Kat	9	2+1	75,00
B	13. Kat	84	2+1	75,00

3. Mimari projesine göre taşınmaz kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak projesine uygundur. Projede güney cephede yer alan balkon sınırları belli edilmemiştir, taşınmaz oda cephesi balkon sınırı kabul edilmiştir.

Bağcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde taşınmazın konumlandığı blok için alınmış olan 29.07.2016 tarih ve 1065352 no'lu yeni yapı ruhsatı, 24.03.2017 tarih ve 1286212 no'lu tadilat ruhsatı, 26.02.2019 tarih ve 1984854 no'lu tadilat ruhsatı, 01.03.2019 tarih ve 1988414 no'lu tadilat ruhsatı belgelerinin bulunduğu görülmüştür.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, 15 Temmuz Mahallesi, Bahar Caddesi üzerinde konumlu site bünyesinde yer alan 89/2 kapı no'lu B Blok'un, 2. normal katındaki 9 no'lu bağımsız bölüm ile 13. normal katındaki 84 no'lu bağımsız bölümlerdir.

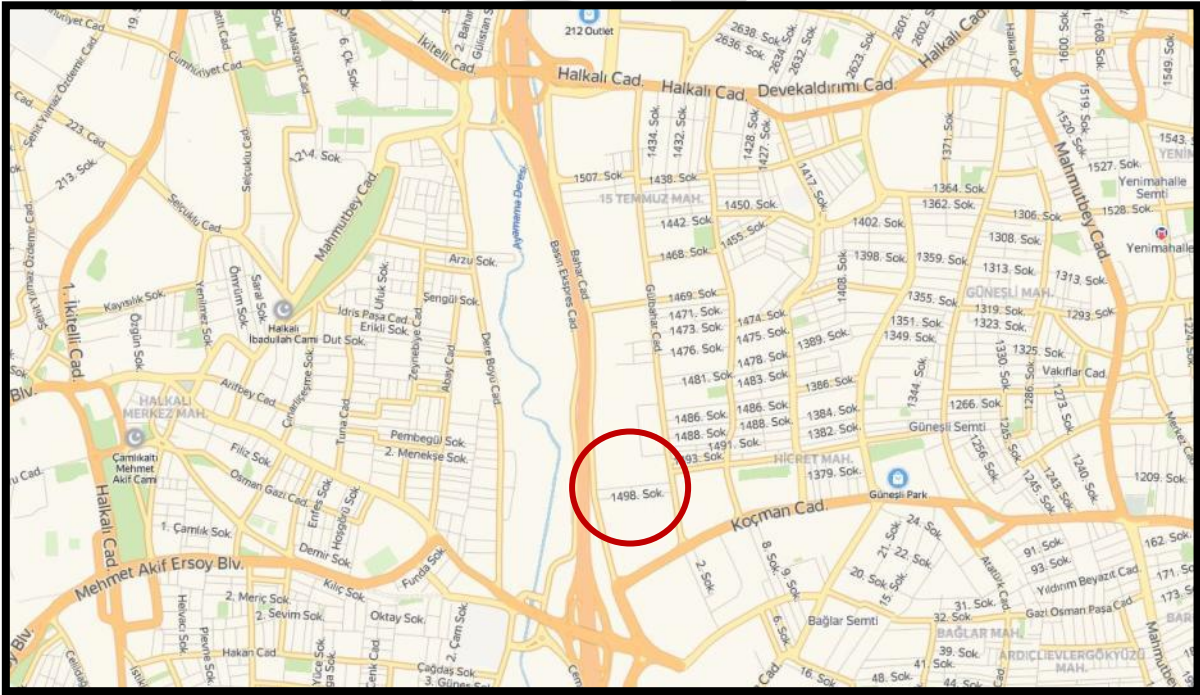
Halihazırda taşınmazların ince inşaat işleri devam etmek olup inşaat seviyesi %80 mertebesindedir.

Yakın çevrede Halkalı Güneşli Kavşağı, Basın Ekspres Caddesi ve 10-20 katlı binalar bulunmaktadır.

Bölge, orta-üst gelir seviyesine sahip aileler tarafından tercih edilmektedir.

Taşınmaz Basın Ekspres Caddesi 50 metre mesafededir. Konumu, ulaşım kolaylığı, bölgedeki üst ölçekli yatırım projelerinin mevcudiyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Bağcılar Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 BLOĞUN GENEL ÖZELİKLERİ

İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık
Yapı Sınıfı	4-A
Yapım Yılı	2016
Kat Adedi	20 (4 Bodrum kat + zemin kat + 15 normal kat)
Bağ. Böl. Sayısı	191
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Doğalgaz	Mevcut
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Yangın Tesisatı	Merkezi su deposu, yangın pompa istasyonu, yangın söndürme sistemi ve yangın ihbar sistemi mevcut
Su deposu	Var
Hidrofor	Var
Asansör	Var
Jeneratör	Yok
Güvenlik	Yok
Otopark	Var

Not: Bina yapım yılı bilgisi 01.03.2019 tarihli tadilat yapı ruhsatından temin edilmiştir.

4.3 BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELİKLERİ

- Proje; toplam 6.552,60 m² yüzölçümlü parsel üzerinde inşa edilmiştir. Toplam 3 adet ticaret ve konut bloğundan oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde kapalı otopark alanları bulunmaktadır.
- Site sınırları tel örgü ile çevrili olup site içi peyzaj düzenlemesi devam etmektedir.
- Taşınmazların konumlandığı B Blok; 4 bodrum, zemin ve 15 normal kat olmak üzere toplam 20 katlıdır. Binada toplam 191 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Blok girişi projesine uygun olarak zemin kat seviyesindedir.
- Bina dış cephesi sıva üzeri kompozit kaplamadır.
- Taşınmazın konum, kullanım alanı, tipi ve kullanım fonksiyonları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Blok	Bağ. Böl. No	Konum	Tipi	Kullanım Alanı (m ²)	Kullanım Fonksiyonu
B	9	Blok Girişine Göre Sol Ön Cephe	2+1	75,00	Antre, salon-mutfak nişi, 2 oda, banyo ve 2 adet balkon
B	84	Blok Girişine Göre Sol Ön Cephe	2+1	75,00	Antre, salon-mutfak nişi, 2 oda, banyo ve 2 adet balkon

- Taşınmazın ince inşaat işleri devam etmekte olup inşaat seviyesi yaklaşık % 80 mertebesinde. Taşınmazın zeminleri şap kaplı, duvarları alçı-sıvalı, tavanları ise betondur. Değerlemede müşteri talebi üzerinde taşınmazların tamamlanmaları durumundaki pazar değerleri belirtilmiştir.

4.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

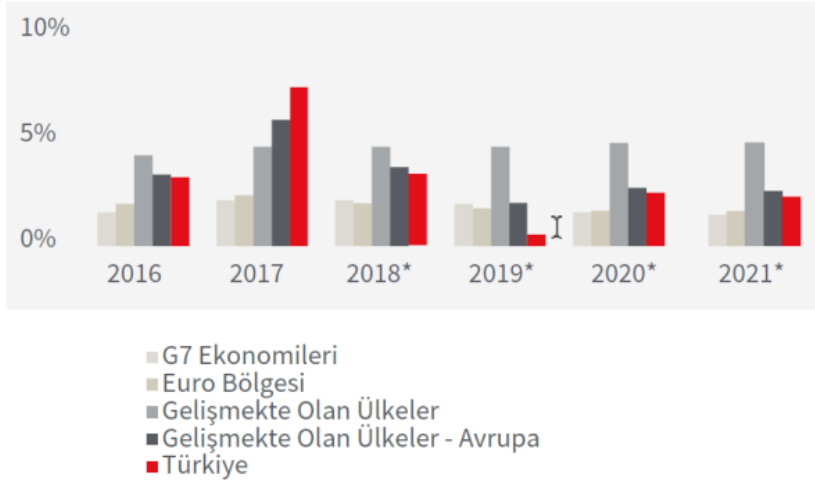
En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**daire**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

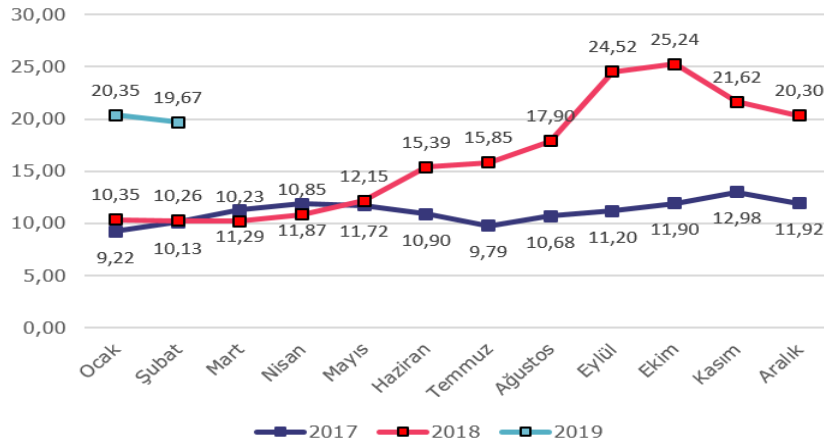
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hane halkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

5.2. ENFLASYON

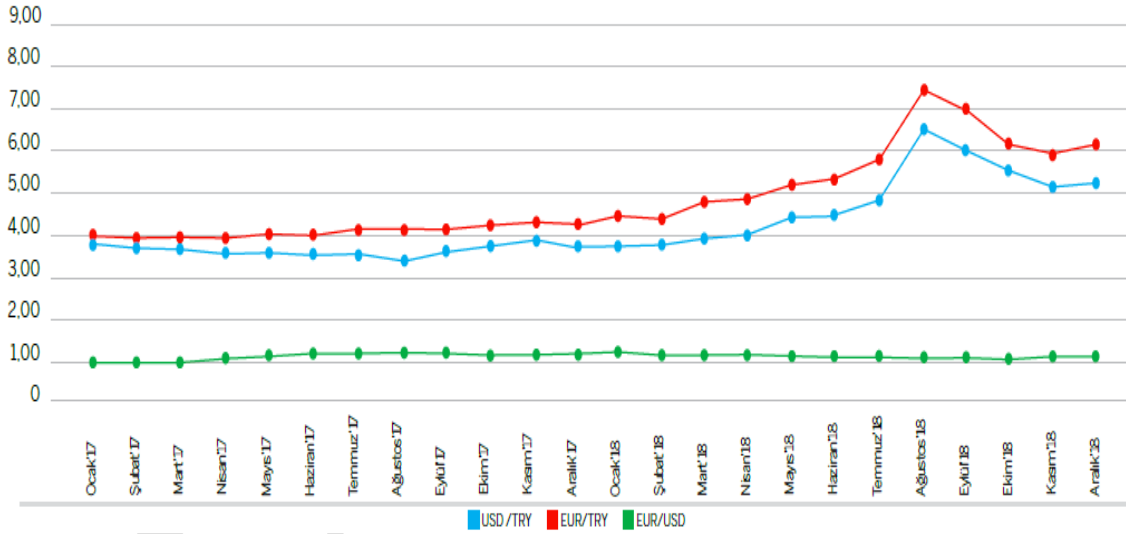
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2018 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %0,40 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,30; bir önceki yılın aynı ayına göre %20,30 ve 12 aylık ortalamalara göre %16,33 artış gerçekleşmiştir. 2019 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %0,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %1,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,67 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,93 artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

5.3. DÖVİZ KURLARI

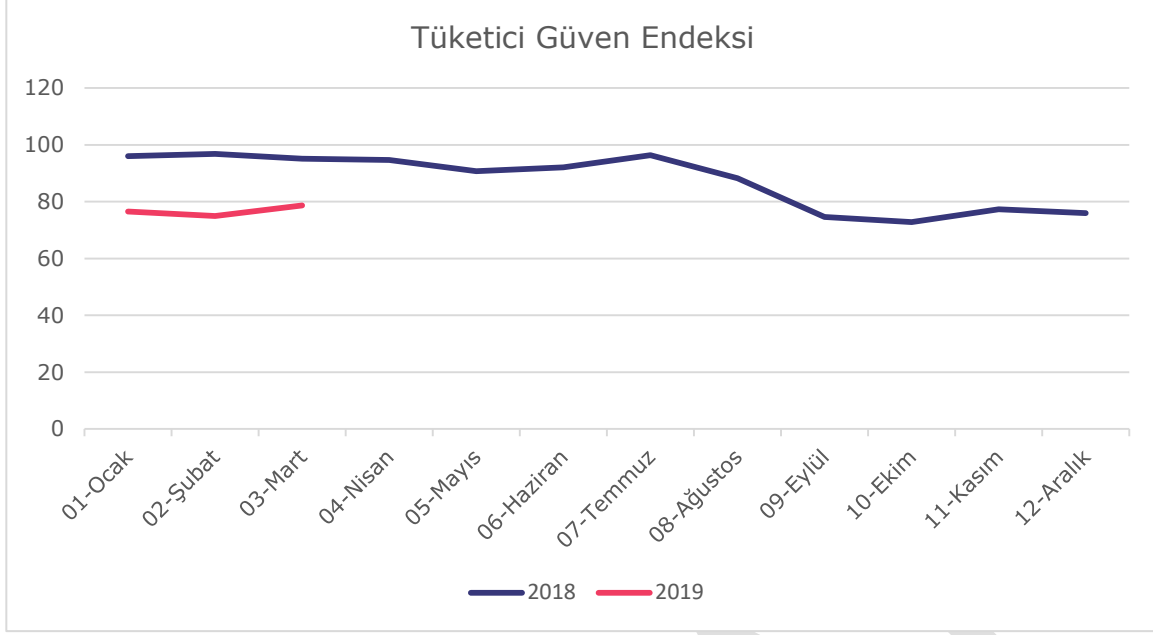
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlarındaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

5.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı 1. Çeyrek sonunda 78,65 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

5.1. PİYASA BİLGİLERİ

5.1.1. SATILIK KONUTLAR

- 1) Taşınmazlar ile aynı bölgede Nurolpark sitesi içerisinde bir bloğun 4. katındaki, 115 m² olarak pazarlanmakta olan (90 m² alanlı olduğu düşünülen), 2+1 daire 750.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 8.335,-TL) İlgili tel.: 0212 550 81 81
- 2) Taşınmazlar ile aynı bölgede Nurolpark sitesi içerisinde bir bloğun 11. katındaki, 105 m² olarak pazarlanmakta olan (80 m² alanlı olduğu düşünülen), 2+1 daire 660.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli 8.250,-TL) İlgili tel.: 0532 230 96 19
- 3) Taşınmazlar ile aynı bölgede Mirage KA44 sitesi içerisinde bir bloğun 1. katındaki, 90 m² olarak pazarlanmakta olan (75 m² alanlı olduğu düşünülen), 2+1 daire 780.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli 10.400,-TL) İlgili tel.: 0212 500 04 04
- 4) Taşınmazlar ile aynı bölgede Divan Plus sitesi içerisinde bir bloğun 14. katındaki, 80 m² olarak pazarlanmakta olan (65 m² alanlı olduğu düşünülen), 2+1 daire 560.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli ~ 8.615,-TL) İlgili tel.: 0212 542 42 34
- 5) Taşınmazlar ile aynı bölgede İstwest Sitesi içerisindeki bir bloğun 8. katındaki, 105 m² olarak pazarlanmakta olan (80 m² alanlı olduğu düşünülen), 2+1 daire 650.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış bedeli 8.125,-TL) İlgili tel.: 0212 809 20 30

Not: Emsallerin pazarlık payları değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

5.2. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Nitelikli bir proje içerisinde yer almaları,
- Sahip oldukları manzara,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Natamam durumda olmaları,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

6.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması

halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

6.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Bu çalışmamızda, taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** yöntemi kullanılacaktır.

7. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

7.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Taşınmazın pazar değerlerinin tespitinde; piyasadan bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak takdir edilen tamamlanması durumundaki pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

PAZAR DEĞERİ				
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Pazar Değeri (TL)	Tamamlanmaları Durumundaki Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
B	9	75	9.335	700.000
B	84	75	9.865	740.000
Toplam				1.440.000

8. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulun yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle taşınmazın Türk Lirası cinsinden bugünkü toplam tamamlanması durumundaki pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD
B Blok 9 No'lu Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri	700.000	122.955
B Blok 84 No'lu Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Pazar Değeri	740.000	129.982
TOPLAM	1.440.000	252.937

Not: 24.09.2019 tarihi itibariyle saat 15:30'da açıklanan gösterge niteliğindeki T.C.M.B. efektif satış kuruna göre 1,-USD = 5,6931 TL'dir.

Bu değere, KDV dahil değildir.

Takdirlerimiz, taşınmazlarla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, tek orijinal olarak düzenlenmiş olup SPK ve BDDK ile ilgili işlemlerde kullanılamaz.

Bilgilerinize sunulur. 25.09.2019

Saygılarımızla,

Gökmen UZUN
Şehir Plancısı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

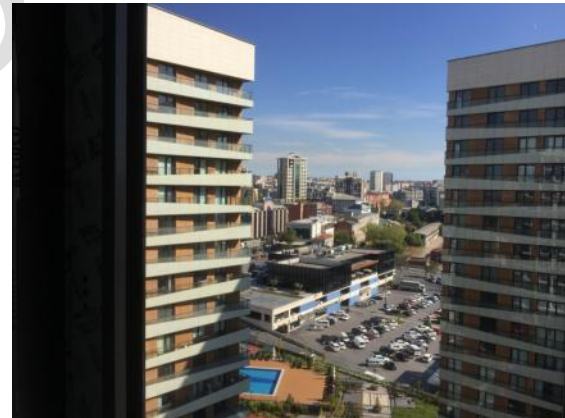
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Örnekleri
- Mimari Proje Fotoğrafları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İnşaat Seviyesi Tablosu
- Firmaya Ait Lisans Belgeleri

--- Uydu Görünüşleri ---



--- Fotoğraflar ---





Tapu Kayıt Örnekleri

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ					
Kaydı Oluşturan: NURETTİN KULAK			Tarih: 23/09/2019 12:42		
MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo			
014219396455	2019-09-23-12.38.38.853940	39645			
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	/2151		
Taşınmaz ID:	105212111	AT Yüzölçümü (m²):	6552.60		
İl / İlçe	İSTANBUL/BAGCILAR	Taşınmaz Nitelik:	REZİDANS		
Kurum Adı:	Bağcılar TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/2//9		
Mahalle / Köy Adı:	15 TEMMUZ	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı		
Mevki:	GÜNEŞLİ ÇİFTLİĞİ	Arsa Pay / Payda	108/31256		
Çilt / Sayfa	95/9377	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA		
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Çilt / Sayfa	1/31		
Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)					
Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
İrtifak	M: TAŞINMAZIN 166.82 M2 LİK KISMINDA T.E.K. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:;(SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Bağcılar TM Diğer İrtifak Hakkının Tesisi Yev: 6683 Tarih: 16/09/1993		
Beyan	Yönetim Planı : 26/03/2019		Bağcılar TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 8028 Tarih: 28/03/2019		
Mülkiyet					
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
478345127	(SN:6836744) CİHANGİR EĞİTİM İŞLETMELERİ VE TEKSTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2100004390	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Bağcılar TM Kat İrtifakı Tesisi Yev: 8028 Tarih: 28/03/2019	
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)					
Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş lehine 99 yıl müddette))	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bağcılar TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 10634 Tarih: 25/04/2019	
------	--	--	---	--

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kaydı Oluşturan: NURETTİN KULAK

Tarih: 23/09/2019 12:42

MakbuzNo	DekontNo	BaşvuruNo
014219396465	2019-09-23-12.39.09.294287	39646

Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	/2151
Taşınmaz ID:	105212221	AT Yüzölçümü (m²):	6552.60
İl / İlçe	İSTANBUL/BAGCILAR	Taşınmaz Nitelik:	REZİDANS
Kurum Adı:	Bağcılar TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/13//84
Mahalle / Köy Adı:	15 TEMMUZ	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat İrtifakı
Mevki:	GÜNEŞLİ ÇİFTLİĞİ	Arsa Pay / Payda	108/31256
Çift / Sayfa	96/9452	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Çift / Sayfa	1/31

Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
İrtifak	M: TAŞINMAZIN 166.82 M2 LİK KISIMINDA T.E.K. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN: (SN:9460) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) VKN:8790304314	Bağcılar TM Diğer İrtifak Haklarının Tesisi Yev: 6683 Tarih: 16/09/1993	
Beyan	Yönetim Planı : 26/03/2019		Bağcılar TM Yönetim Planı Belirtmesi Tesisi Yev: 8028 Tarih: 28/03/2019	

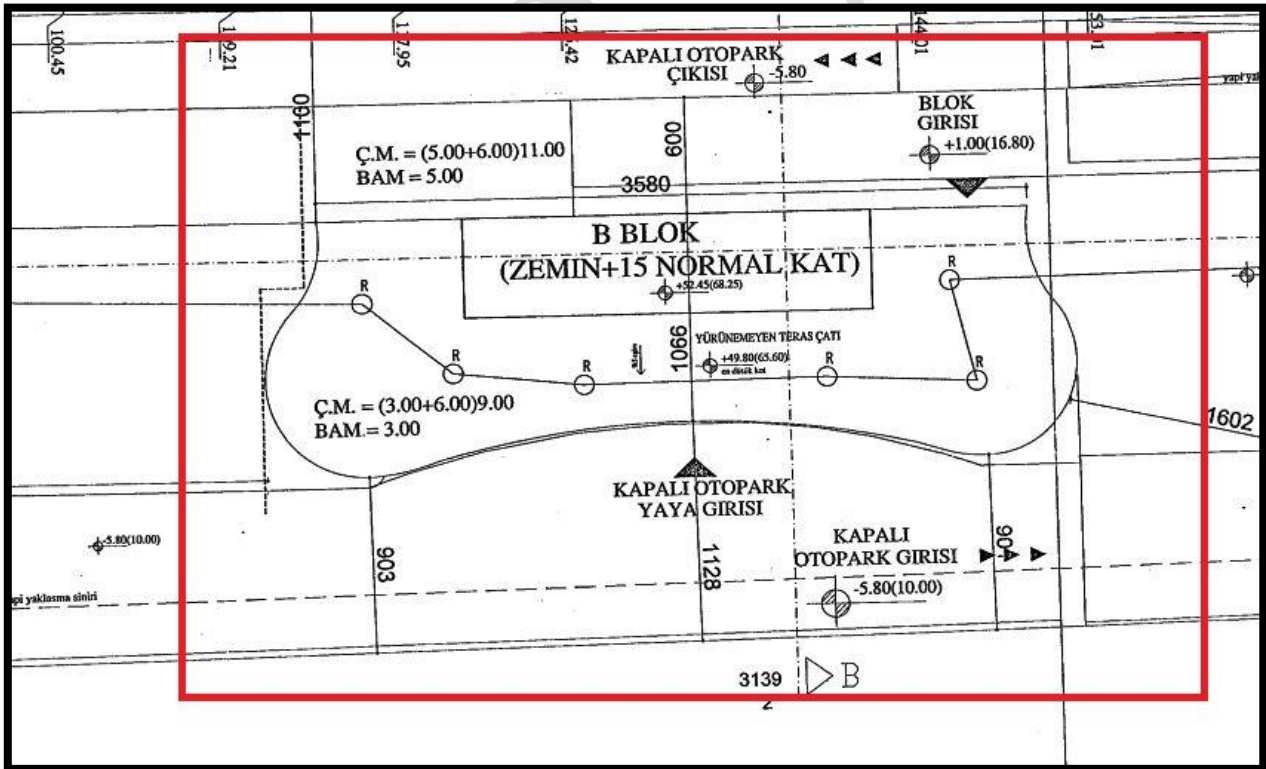
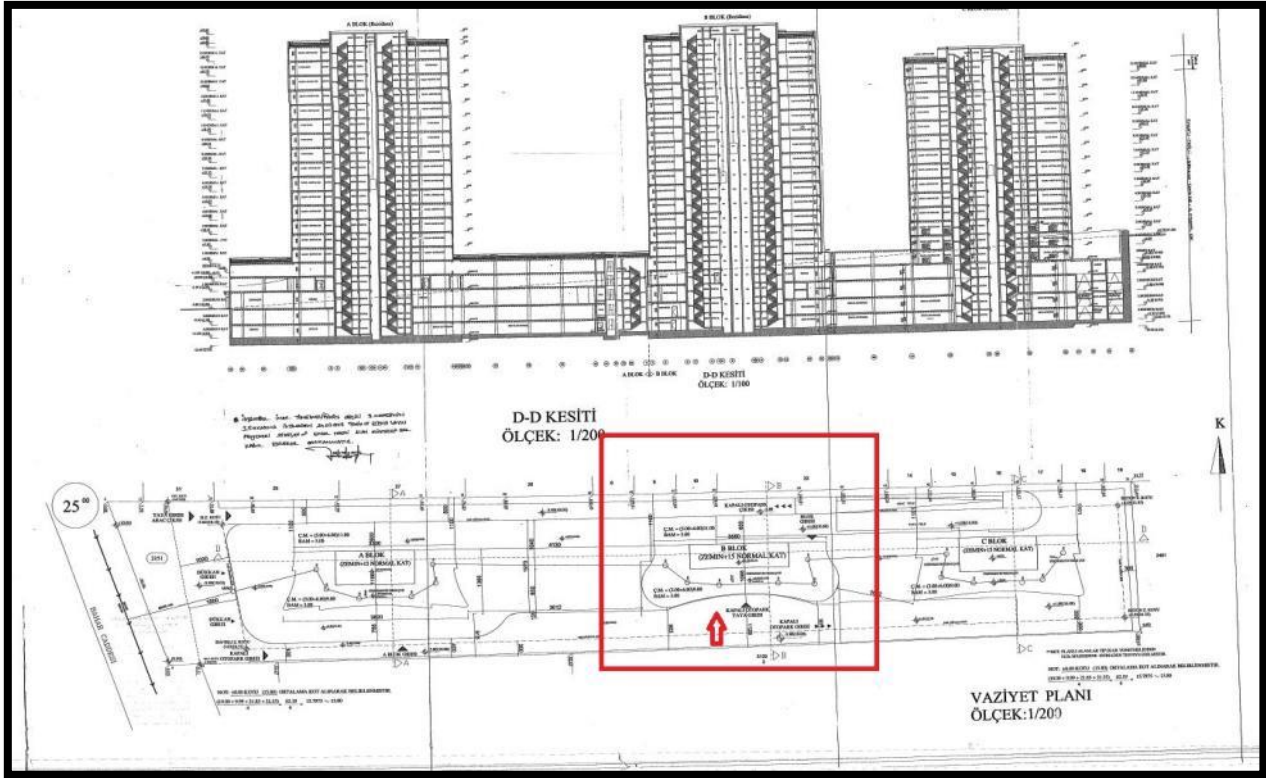
Mülkiyet

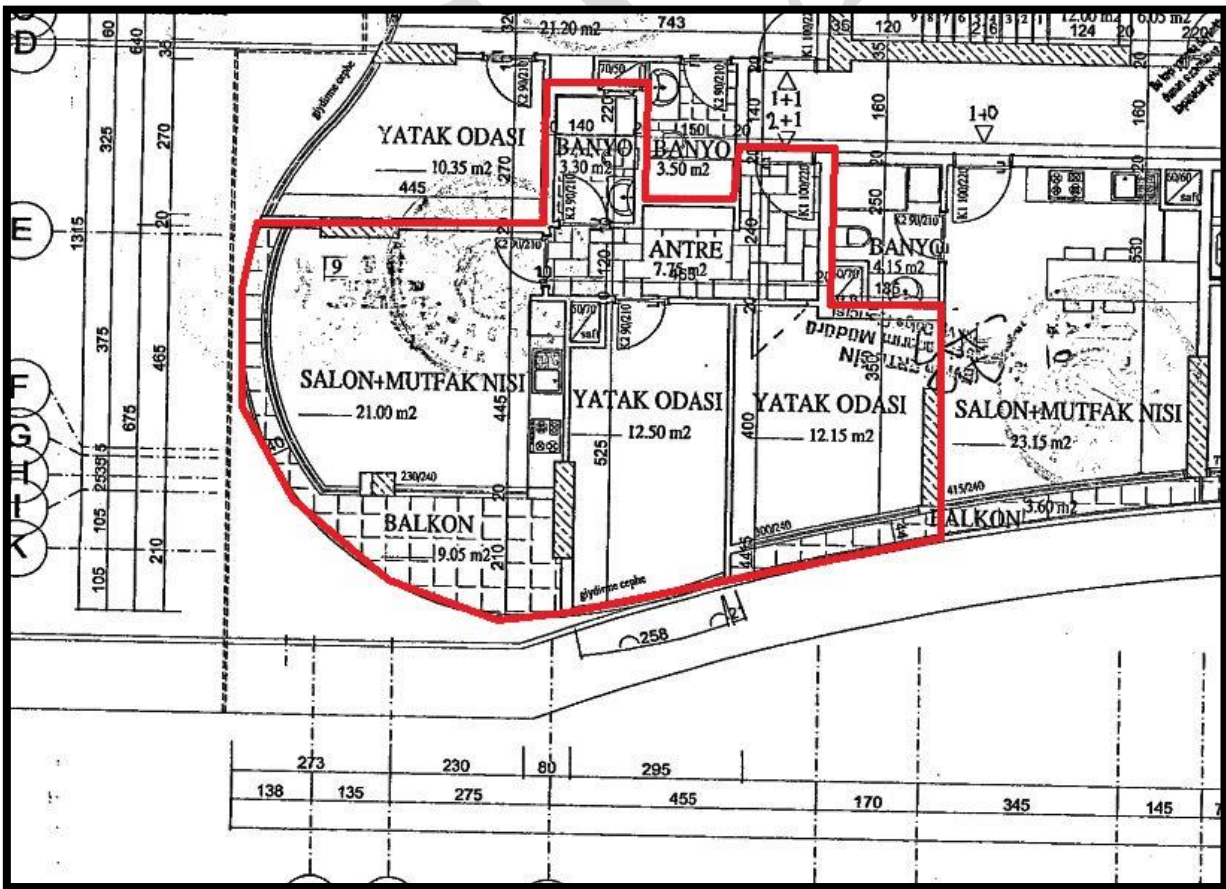
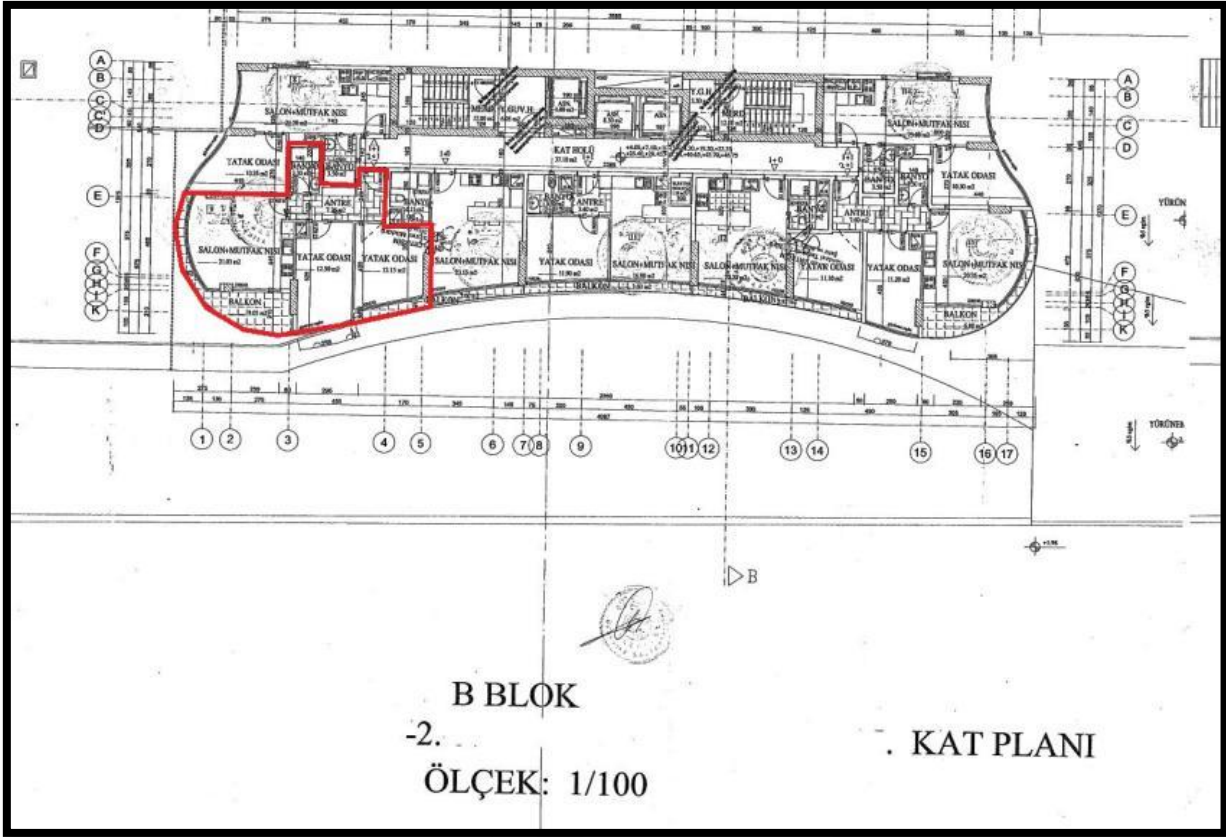
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
478345284	(SN:6836744) ÇİHANGİR EĞİTİM İŞLETMELERİ VE TEKSTİL SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:2100004390	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Bağcılar TM Kat İrtifakı Tesisi Yev: 8028 Tarih: 28/03/2019	

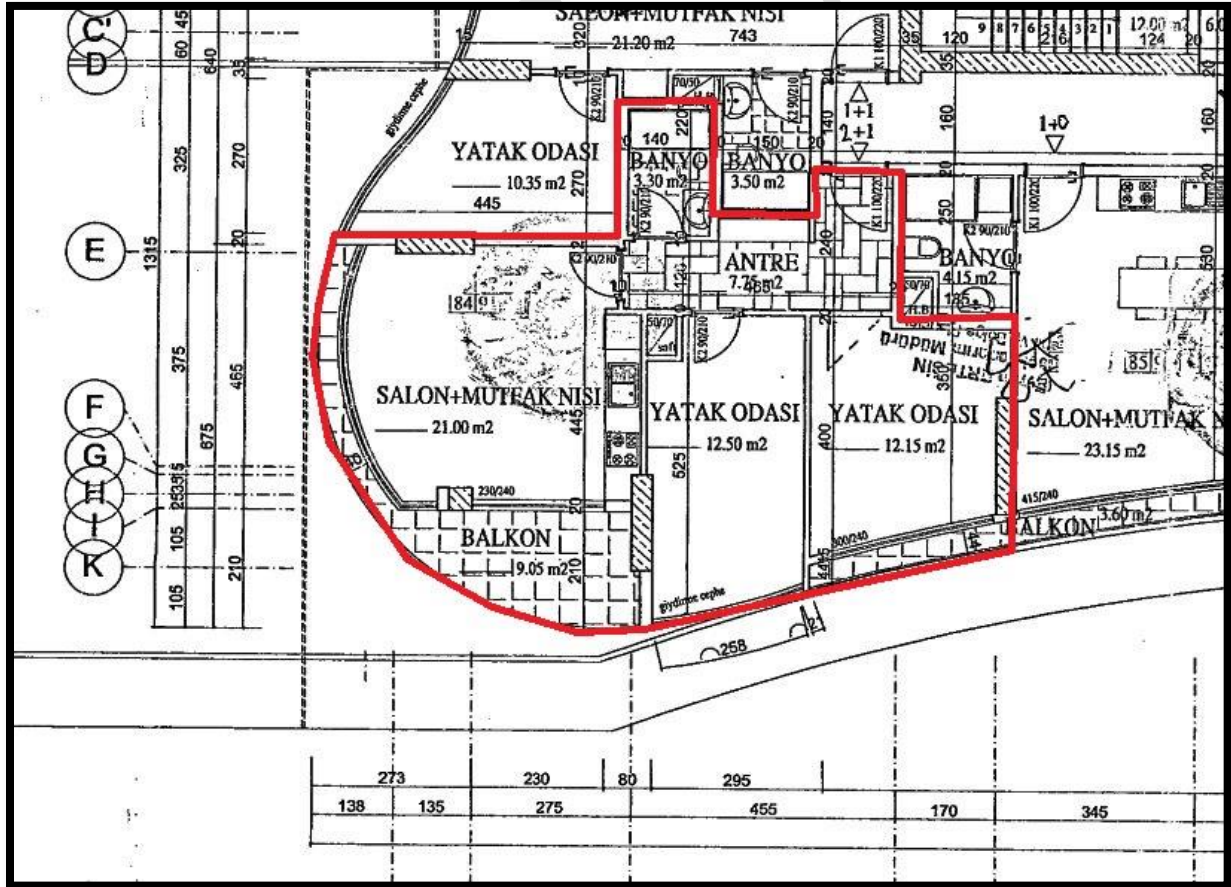
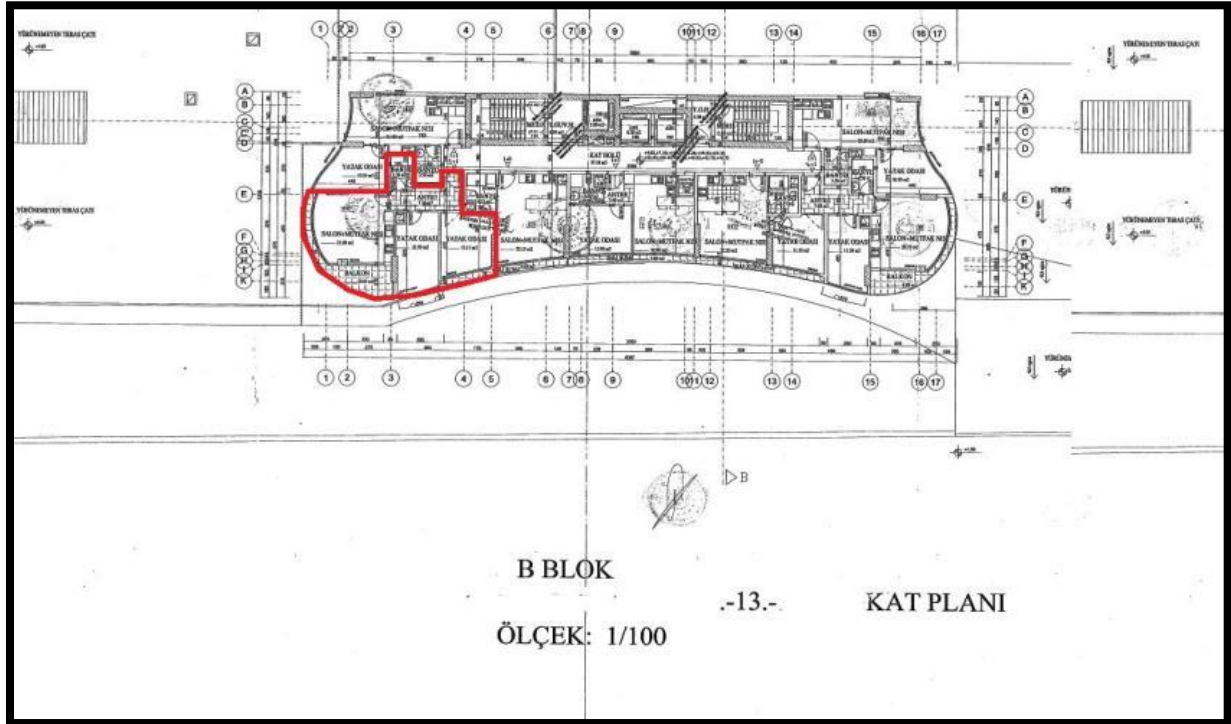
Hisse (Şerh / Beyan / İrtifak)

Tip	S.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem
-----	--------------	--------------	-------------	--------------

Serh	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş lehine 99 yıl müddetle))	(SN:7850026) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TEDAŞ) VKN:8790013397	Bağcılar TM Kira Şerhinin Tesisi Yev: 10634 Tarih: 25/04/2019	
------	--	--	---	--







KONUTLAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Kalorifer	Evet		
Asansör	Evet		
Bitmişlik Oranı (%)	80,00		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı Kaplaması	100	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	100	
	İç ince sıva	100	
	Dış kaba sıva	100	
	Dış ince sıva	100	
DOĞRAMALAR + CAM	Kapı kasaları	0	
	Kapı kanatları (boya dahil)	0	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	100	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	0	
	Kol-ayna-kilit	0	
	Cam işleri	0	
TESİSAT İŞLERİ	Temiz su boruları	100	
	Pis su boruları	100	
	Vitrifiye ve Armatürler	0	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	100	
	Kablo işleri	100	
	Armatür-pano-sayaç-sigorta	100	
KAPLAMA İŞLERİ	Şap işleri	100	
	Yer kaplamaları (ıslak hacimler)	100	
	Yer kaplamaları (diğer)	0	
	Duvar seramikleri	100	
	Denizlik-harpuşta	0	
BOYA-BADANA	İç Boya-Badana işleri	50	
	Dış cephe kaplama/boya	100	
PARAPET-KORKULUK	Balkon ve çatı parapeti	0	
	Merdiven korkulukları	0	
KALORİFER TESİSATI	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	0	
	Boru ve tecrit işleri	100	
	Radyatör montajı	0	
ASANSÖR	Ray montajı	100	
	Kat kapıları montajı	100	
	Makina dairesi montajı	100	
	Kabin montajı	100	

--- Firmaya Ait Lisans Belgeleri ---**BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU**
Uygulama III Daire Başkanlığı

Sayı : 43890421-107.01[140-143]-E.5624
Konu : Değerleme Yetkisi

06/04/2015

TER RA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'YE

İlgi : 25/11/2014 tarih ve 25 sayılı yazınız.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.04.2015 tarih ve 6255 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen değerlendirme uzmanı tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun güzetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan, Kurulun 10.02.2012 tarih ve 4582 sayılı Kararı uyarınca,

Adres: Atatürk Bulvarı No:191 B Blok 06680 KAVAKLIDERE/ANKARA
Telefon: (312)455 65 67 Faks: (312)424 08 71
Elektronik Ağı: <http://www.bddk.org.tr>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulten.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden E602-URZ2-86KV kodu ile yapılabilir.

-Gayrimenkul değerleme raporlarının Yönetmeliğe uygun şekilde hazırlanması (sözleşmeli kişilerce hazırlananlar dahil), raporlarda "Yasal Durum Değeri"ne (*Ekspertizi istenen yerin konumu, durumu, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti, mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tasdikli projesindeki duruma ve alana göre değerlendirilmiş değer*) mutlaka yer verilmesi ve değerlendirme raporlarında Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasında yer alan hususların tümüne yer verilerek bahse konu hususları içermeyen "kısa rapor" formatında rapor hazırlanmamasına ve değerlendirme gerçekleştirilen gayrimenkul ile söz konusu gayrimenkulü karşılaştırmak amacıyla emsal olarak verilen gayrimenkullerin m² birim fiyatlarına tüm raporlarda mutlaka yer verilmesine özen gösterilmesi,

-Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca, Raporların değerlendirme kuruluşunda en az yüzde beş oranında paya sahip ve yönetim kurulunca değerlendirme raporunu imzalama yetkisi verilen ortak tarafından imzalanması, "Rapor Bilgileri" kısmında ayrıca değerlendirme hizmetini veren personelin ad ve soyadları ile imzalarının bulunması ve raporların birer örneklerinin mutlaka bankaya gönderilmesi hususlarında azami özen gösterilmesi,

-Gerçekleştirilen değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uyumu hususuna azami özen gösterilmesi, hazırlanan raporların hiçbir baskı altında kalmadan bağımsız bir görüyle hazırlanması ve Yönetmeliğin "Bağımsızlık" başlıklı 5 inci ve "Mesleki Özen ve Titizlik" başlıklı 7 nci maddesinde hükme bağlanan hususlara uyum konusunda hassasiyet gösterilmesi,

-Sözleşmeli olarak rapor hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin hükümleri çerçevesinde, gayrimenkul alım satımı, pazarlaması veya kiraya verilmesi, ya da bu işlemlere aracılık edilmesi gibi faaliyetlerle iştigal etmemeleri gerektiği dikkate alındığında, söz konusu yükümlülüğün değerlendirme kuruluşu tarafından takip edilerek emlak komisyonculuğu yapıldığının tespit edilmesi durumunda sözleşmenin sonlandırılmasına yönelik tedbirlerin alınması,

-Sözleşmeli olarak çalışan kişilere hazırlattırılan raporların kapsamlı bir şekilde kontrol edilmesi, teknik analize tabi tutulması ve buna ilişkin kontrol mekanizmalarının oluşturulmasına yönelik tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

e-İmzalıdır

Semih KUMSAL
Daire Başkanı V.

EK:
1- Bildirim Formu (2 sayfa)

Adres: Atatürk Bulvarı No:191 B Blok 06680 KAVAKLIDERE/ANKARA
Telefon: (312) 455 65 67 Faks: (312) 424 08 71
Elektronik Ağ: <http://www.bddk.org.tr/>

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://ebulden.bddk.org.tr/ebysorgu> adresinden E602-URZ2-86KY kodu ile yapılabilir.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : 36231672-415.01-866/11895
Konu : Listeye alınma başvurunuz hk.

08./12/2014

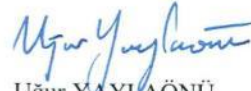
TER RA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Balmumcu Mah. Gazi Umur Paşa Sok. No:34 Balmumcu Plaza-3,
Daire:11, Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi: 22.09.2014 tarihli yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile Şirketinizce Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerlemeyle Yetkili Kuruluşlar Listesine alınmak üzere Kurulumuzda başvuruda bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 03.12.2014 tarih ve 34/1196 sayılı toplantısında; ilgide kayıtlı başvurunuzun olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Uğur YAYLAÖNÜ
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı