



**"Ticari Bina" Değerleme Raporu
Üsküdar / İSTANBUL**

KD-GR-534

19.02.2019

GAYRİMENKULÜN PİYASA DEĞERİ: 100.000.000

1.RAPOR BİLGİLERİ			
Müşteri Ünvanı	Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş.	Rapor No	KD-GR-534
Adresi	Altunizade Mahallesi, Kuşbakışı Caddesi, No:35 Üsküdar / İstanbul	Sözleşme Tarihi	07.02.2019
		İnceleme Tarihi	11.02.2019
		Rapor Tarihi	19.02.2019
Raporun Hazırlanma Amacı, Değerleme Hizmetine Esas Kabuller ve Varsayımlar	İş bu rapor; Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş. talebi üzerine, Kare Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan, ilgili Tapu Müdürlüğü'nde İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, 1 Ada - 69 Parsel üzerinde konumlu ve mahal özellikleri rapor içeriğinde belirtilen "Ticari Bina" vasıflı gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır. Sermaye Piyasası Kurulu işlemlerinde ve kredi veren kuruluşlarda borç karşılığı teminat amaçlı kullanılamaz. Değerleme çalışmasında aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir: * Analiz edilen gayrimenkullerin tipi ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir. * Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket edeceği öngörülmektedir. * Resmi kurumlardan edinilen sözlü bilgilerin güvenilir ve doğru olduğu, incelenen belgelerin usulüne uygun düzenlendiği kabul edilmiştir. * Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait veriler ile fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüzün serbest piyasa koşullarının geçerli olduğu kabul edilmiştir. * Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlenmiştir. * Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz. * Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır. * Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamayacağı, * Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır. * Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.		

2.TAPU BİLGİLERİ			
2.1 ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ			
İLİ	İSTANBUL	PAFTA NO	-
İLÇESİ	ÜSKÜDAR	ADA NO	1
MAHALLESİ	ALTUNİZADE M.	PARSEL NO	69
KÖYÜ	-	ALANI (m²)	4.171,90
MEVKİİ	-	CİLT NO	36
NİTELİĞİ	2 BODRUM ZEMİN 2 NORMAL KATLI BETONARME TURİSTİK TESİS VE ARSASI	SAHİFE NO	3486
2.2 MÜLKİYET BİLGİLERİ			
MALİK	VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ	HİSSE PAYI	1/1
TAPU TARİHİ	14/07/2009	YEVMIYE NO	8931

2.3. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden temin edilen güncel tapu kayıt örneği (TAKBİS) belgesine göre, değerleme konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyit kaydının bulunmadığı görülmüştür.

3. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

Değerleme konusu gayrimenkul: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Kuşbaşı Sokak No:35 (1 Ada-69 Parsel) posta adresinde konumlanmaktadır. Konu mülke ulaşım için; Boğaziçi Köprüsü'nden Gebze istikametine doğru ilerlerken Üsküdar tabelası takip edilerek Beylerbeyi Köprüsü Kavşağı'na girilir. Yaklaşık 150 mt. ilerledikten sonra sol kolda kalan Gümüşyolu Caddesi ve devamında Kuşbaşı Sokak üzerinde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra sol kolda kalan konu gayrimenkule ulaşmak mümkündür. Ana arterlere yakın konumu sayesinde çeşitli toplu taşıma araçları ile konu mülke ulaşmak mümkündür.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlandığı Altunizade Mahallesi, Üsküdar İlçesi'nin merkezinde konumlanmaktadır. Bölge son dönemlerde iş merkezi ve sağlık merkezleri nedeniyle kalabalıklaşmış ve konut bölgesi vasfını kaybetmiştir. Gayrimenkulün konumlandığı bölgede çok sayıda iş merkezi niteliğindeki 3-4 katlı ayırık nizam yapılaşmalar yoğunluktadır. Çoğunluğu ticari amaçlı kullanılan bu yapılaşmaların yanında özel sağlık hizmeti amaçlı kullanılan yapılaşmaların fazlalığı da göze çarpmaktadır. Doluluk oranı % 95-100 seviyelerindedir.

Çevresi ticaret ve hizmet fonksiyonlu gelişmiştir. Gelişimini tamamlamış olan bölgede tüm altyapı hizmetleri tam kapasite ile sağlanmaktadır. Anadolu yakasının ilk alışveriş merkezlerinden olan Capitol AVM de bu bölgede konumlanmaktadır.

3.1 KROKİ



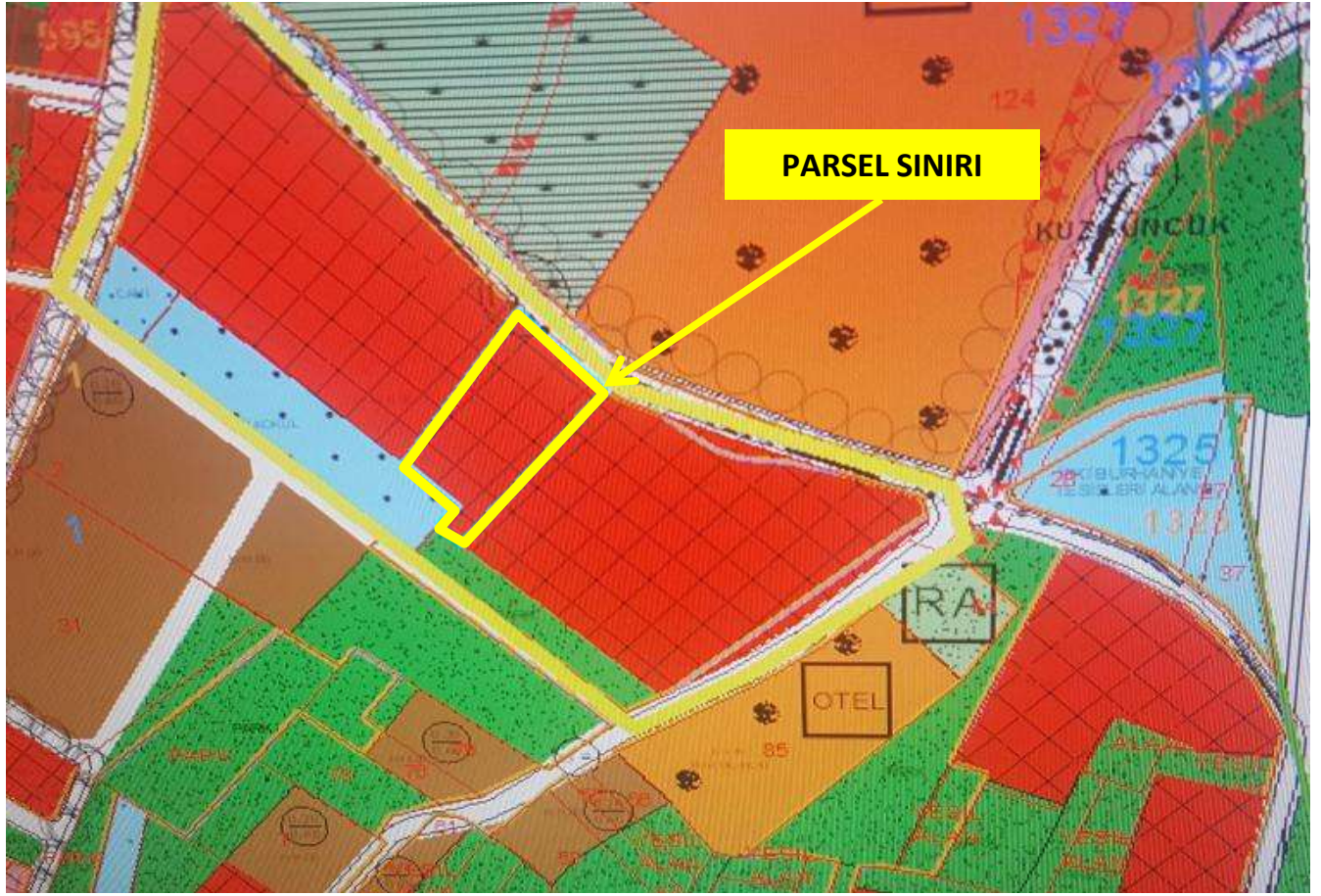
4. İMAR DURUM BİLGİSİ

Plan Adı:	Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı	Plan Onay Tarihi:	18.03.1991
İmar Lejandı:	Turistik Tesis	Plan Ölçeği:	1/1000

İnşaat Nizamı ve Yapılaşma Şartları

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu imar parseline ait güncel imar durumu bilgisi Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü imar servis biriminde görevli ilgili memurdan sözlü olarak temin edilmiştir. Temin edilen bilgiler doğrultusunda; konu parsel, 18.03.1991 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın 22.09.1992 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli plan tadilatına göre "Turistik Tesis" alanında, H:9.50 m (3 kat), KAKS: 0.30, ön bahçe mesafesi 10.00 m. yan bahçe mesafesi min: 4 m. arka bahçe mesafesi min: 5.00 mt yapılaşma şartlarına haizdir. Avan projeye göre uygulama yapılabileceği bilgisi alınmıştır.

4.1 PLAN PAFTASI



5. İMAR ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu imar parseli adına açılmış imar arşiv dosyası, Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivi servisinden dijital olarak temin edilmiştir. İmar arşiv dosyası içerisinde gerçekleştirilen incelemelerde, parsel adına düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı ve konu ruhsata bağlı onaylı mimari proje bulunamamıştır. Parsel adına düzenlenen tadilat ruhsatı ve tadilat onaylı mimari proje bilgileri şu şekildedir:

- * **Tadilat Yapı Ruhsatı Belgesi:** 23.11.2007 tarihli, 1658 sayılı, yol altı 2, yol üstü 3 kat olmak üzere toplam 5 katta 9.742 m² kapalı alan için tanzim edilmiştir.
- * **Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 30.03.2009 tarihli, 1873 sayılı belge, yol seviyesi altında 2, yol seviyesi üstünde 3, toplam 5 katta 9.742 m² inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

Tarafımıza ibraz edilen belgeler içerisinde yapılan incelemelerde görülen tadilat ruhsatına ek tadilat projesi incelenmiş olup ruhsat üzerinde gayrimenkulün ilk yapı ruhsatının, tadilat ruhsatından sonra tanzim edildiği belirtilmektedir. Yeni yapı ruhsatı dosya içerisinde görülememiş olup iskan belgesine sahip bir yapı olmasından dolayı bu durum göz ardı edilerek değer takdir edilmiştir.

5.1 ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Üsküdar Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü arşiv birimi tarafından ibraz edilen arşiv dosyası belgeleri içerisinde herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

6. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu gayrimenkul: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi sınırları içerisinde, tapuda 1 Ada - 69 Parsel olarak kayıtlı, 4.171,90 m² yüzölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş, 2 bodrum + zemin + 2 normal + çatı katından oluşan betonarme karkas nitelikte ticari binadır. Gayrimenkulün Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşiv biriminden temin edilen onaylı mimari projesine göre tespitler şu şekildedir:

2. Bodrum kat:

Projesine göre brüt 3.577 m² alana sahip olup mekanik havalandırma, otopark ve sığınak bölümlerinden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede kat alanı, parsel alanı kadar inşa edilmiş olup bu katta yaklaşık 60 araçlık otopark mevcuttur. Ayrıca katın 1.000 m²'lik kısmı özel bir radyo istasyonu tarafından kira karşılığı tasarruf edilmektedir. Otopark mahallinde zeminler epoksi kaplama malzemeden mamul olup duvarlar plastik boya ile boyalıdır.

1. Bodrum kat:

Projesine göre brüt 3.577 m² alana sahip olup otopark hacminden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede kat alanı, parsel alanı kadar inşa edilmiş olup bu katta sergi salonu, kütüphane, restaurant-kafeterya ve 2. bodrum kat kot seviyesine kadar inebilen konferans salonu mevcuttur.

Zemin kat:

Projesine göre brüt 64 m² alana sahiptir. Kat alanında emsal dışı iç bahçe alanı, emsale dahil giriş holü ve merdiven mahalleri bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede, projede belirtilen iç bahçe alanının tamamının bina giriş holü ve resepsiyon alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapılan değişiklik ile kat alanı tamamen kullanılmakta olup yaklaşık 245 m² alanıdır. Kaliteli malzeme ve işçilik ile lüks olarak inşa edilen katın tavanı ve duvarları cam kaplamadır.

1. Normal kat:

Projesine göre brüt 1.068 m² alana sahip olup çeşitli metrajlarda sergi salonu, bay-bayan WC, resepsiyon, yönetim odası, stüdyo ve satış ofisi mahallerinden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede kat alanının tamamının çeşitli metrajlarda ofis alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiş olup WC mahalleri bu alanlara dahil edilmiştir.

2. Normal kat:

Projesine göre brüt 1.068 m² alana sahip olup çeşitli metrajlarda kafe-restaurant, mutfak, bay-bayan WC ve kat arası tesisat odası mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemede kat alanının tamamının çeşitli metrajlarda ofis alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiş olup WC mahalleri bu alanlara dahil edilmiştir.

Çatı Katı:

Projesine göre brüt 515 m² alana sahip olup toplantı odası, tesisat odası, şaft odası, asansör makine dairesi, su deposu ve katlara bağlı havalandırma merkezlerinden oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede, yönetim kurulu toplantı odalarından ve ofisten oluşmaktadır. Binanın orta bölümünde bulunan mimari dekor bölümünde 1. normal kata kadar katlar arası geçişte çeşitli metrajlarda toplantı odaları yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal brüt kullanım alanı projesine göre 9.869 m² brüt alana sahiptir.

Mahallinde yapılan incelemede bodrum katların tamamının parsel alanına tam oturum sağlayacak şekilde inşa edildiği gözlemsel olarak tespit edilebilmiştir. Yol üstü katların ise bodrum katlara göre kademeli inşa edilmesinden dolayı, bu alanda yapılan değişikliklerin binayı olumsuz yönde etkilemeyeceği kabul edilmiştir. Bina, projesinde belirtilen kullanım mahallerinden farklı olarak inşa edilmiş olup yapılan değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Yol üstü kotunda bulunan zemin ve normal katların, alan olarak projesi ile uyumlu inşa edildiği tespit edilmiş olup bodrum ve zemin katta yapılan büyümeler ile birlikte yapının mevcut kullanım alanı 11.239 m² olarak tespit edilmiştir.

6. TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER
Olumlu Etkiler

- * Yüksek kiralama kabiliyeti olan bir mülk olması.
- * Binanın emsal yapıları göre lüks ve mimari açıdan özellikli bir yapı olması.
- * Ana ulaşım akslarına yakın konumda yer alması

Olumsuz Etkiler

- * Ekonomideki belirsizlikler, dalgalanmalar ve değişiklikler, özellikle yabancı para cinsinden yapılan gayrimenkul işlemlerini etkileyebilmektedir.
- * Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

7. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantığı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- * Fiziksel olarak mümkün olma,
- * Yasal olarak izin verilebilir olma,
- * Finansal olarak yapılabilir olma,
- * Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkul 1/1000 ölçekli uygulama imar planında “Turizm” fonksiyonlu olarak belirlenmiş olup parselde konu fonksiyona uygun proje onaylatılmış olduğundan en etkin ve verimli kullanım analizine yönelik farklı bir araştırma/geliştirme tarafımızca yapılmamıştır.

8. DEĞER YAKLAŞIMINDA KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZLER

8.1 DEĞER YAKLAŞIMINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

8.1.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir

8.1.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

8.1.3 MALİYET YÖNTEMİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. 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 göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

8.1.4 GELİŞTİRME YÖNTEMİ

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır.

Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

8.2 DEĞER YAKLAŞIMINDA KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapının maliyet yatırımı "Maliyet Analizi Yöntemi" ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise piyasadan "Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi" ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerlemesinde ikinci yöntem olarak "Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılması uygun görülmüştür. Söz konusu yöntem dahilinde gerçekleştirilen hesaplamalara ilişkin detaylı bilgiler alt başlıklarda verilmiştir.

8.2.1 MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER ANALİZİ

Değerlemeye konu gayrimenkul ile yakın konumda yer alan benzer imar durumuna sahip satışa konu arsa nitelikli mülklerin fiyat araştırması aşağıda "8.2.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER" başlığı altında yer almaktadır. Pazarda satışta bulunan emsal mülklerin, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu parselde göre tüm olumlu ve olumsuz özelliklerinin karşılaştırılması ve bölgede portföy sahibi emlak danışmanlarından temin edilen şifahi bilgiler neticesinde, 1 Ada - 69 numaralı parselin reel emlak piyasasında ~12.600,- TL bedel civarında alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre gayrimenkulün arsa değeri: $4.171,90 \text{ m}^2$ (Arsa yüzölçümü) * 12.600,- TL/m² = ~ 52.500.000,- TL takdir edilmiştir.

MALİYET ANALİZİ TABLOSU

Nitelik	Alanı (m ²)	Yapı Kalitesi	Birim Değer (TL/m ²)	Amortisman Oranı (%)	Yapı Değeri (TL)
Ticari Bina Yapı Maliyeti	9.866	Lüks	5.250	15%	44.027.025
Çevre Düzenlemesi ve Peyzaj Maliyeti	26.343	-	-	-	3.500.000
TOPLAM YAPI MALİYETİ (TL)					47.527.025

"Maliyet Yöntemi"ne göre gayrimenkulün değeri:

- Arsa Değeri: 52.500.000,- TL
- Yapı Maliyeti Değeri: 47.107.720,- TL
- Toplam Değer: 100.027.000,- TL olup **Uygunlaştırılmış Toplam Değer: 100.000.000,- TL olarak hesap edilmiştir.**

8.2.2 DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER ANALİZİ

Bu yöntemde pazarda yer alan ve değerlemeye konu taşınmaz ile benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Değerleme konusu 1 Ada - 69 Parsel üzerinde yer alan fabrika binası için bölge genelinde satılık ve kiralık mülkler için yapılan piyasa analizinde, değer ilişkileri incelenmiş ve sonuç olarak bölge için kapitalizasyon oranı 0,065 (%6,5) olarak öngörülmüştür.

Bölgede konu gayrimenkule yakın mesafede yer alan ve benzer konum, benzer imar haklarına sahip kiralık fabrika/depo emsalleri araştırılmış, ancak kısıtlı emsal mülklerin bilgisine ulaşılmıştır. Bu sebeple, bölgede portföy sahibi emlak danışmanlarının sözlü görüşlerine de başvurulmuş, değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam kapalı kullanım alanı üzerinden aylık birim kira bedelinin yaklaşık ~55.00,- TL/m²/ay olduğu kabul edilmiştir.

Gelir Analizi Yöntemine göre değer:

- Toplam Kiralanabilir Alan: 9.869 m²
- Aylık Kira Değeri : $9.869 \text{ m}^2 * 55.73,- \text{ TL/m}^2 / \text{Ay} \approx 550.000,- \text{ TL}$
- Yıllık Kira Değeri : $550.000,- \text{ TL/Ay} * 12 (\text{Ay}) \approx 6.600.000,- \text{ TL}$

Konu Gayrimenkulün Değeri: $6.600.000,- \text{ TL} / 0,065 (\text{ Kapitalizasyon oranı}) = \sim 101.538.000,- \text{ TL}$

8.2.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER

Emsal 1 Satılık Arsa	Taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yaklaşık 700 metre güneydoğusunda yer alan, Emsal:0.40 yapılaşma koşulu ile ticaret lejantına haiz 4.300 m² yüzölçümlü arsa 85.000.000,-TL bedel ile satıktadır. Emsal hakkının, değerlendirme konusu parselde göre yüksek olması sebebi ile şerefiye değeri yüksek olarak değerlendirilmiştir. Konum şerefiyesinin, değerlendirme konusu parsel ile eşdeğer seviyede olduğu düşünülmektedir. İlgili kişi ile gerçekleştirilen görüşmede, satışa sunulan bedel içerisinde ciddi oranda pazarlık payının bulunduğu öğrenilmiş olup emsal mülkün 70.000.000,-TL bedel ile alıcı bulabileceğine kanaat getirilmiştir. (16.279,-TL/m²) Ömer Öztürk Gayrimenkul: 0 532 212 21 42
Emsal 2 Kiralık Fabrika	Altunizade Mahallesi sınırları içerisinde, bodrum + zemin + 6 normal kat olmak üzere toplam 8 katlı ve 14.000 m² kapalı kullanım alanlı ticari bina 550.000,-TL bedel ile satılıktır. İlgili kişi ile gerçekleştirilen görüşmeden temin edilen bilgiler doğrultusunda, emsal mülkün konum şerefiyesi değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer, yapı kalitesi ise düşük olarak değerlendirilmiştir. (39,- TL/m²/ay) Titanyum Gayrimenkul: 0 543 380 45 85
Görüş 1 Satılık Arsa	Bölgede portföy sahibi emlak danışmanı ile gerçekleştirilen görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel ile benzer büyüklük, yapılaşma hakkı ve konuma sahip arsa nitelikli gayrimenkul arzının kısıtlı olduğu ve konu taşınmazların reel emlak piyasasında ortalama 12.000,-TL/m² bedel ile alıcı bulabileceği bilgisi temin edilmiştir. Asyalı Emlak: 0 533 263 24 44
Görüş 2 Satılık Arsa	Bölgede portföy sahibi emlak danışmanı ile gerçekleştirilen görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel ile benzer büyüklük, yapılaşma hakkı ve konuma sahip arsa nitelikli gayrimenkullerin 11.000,TL/m² ile 13.000,-TL/m² aralığında bir bedel ile pazarlanmasının makul olduğu bilgisi temin edilmiştir. Turyap Altunizade Emrah Bey: 0 532 324 88 10
Görüş 3 Kiralık Ticari Bina	Bölgede portföy sahibi emlak danışmanı ile gerçekleştirilen görüşmede, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumu, ulaşılabilirliği, kullanım alanı, yapı kalitesi v.b. etkenler göz önünde bulundurulduğunda, ortalama 50,- TL/m²/ay bedel ile kiralanabileceği bilgisi temin edilmiştir. Turyap Altunizade Emrah Bey: 0 532 324 88 10
Görüş 4 Kiralık Ticari Bina	Bölgede portföy sahibi emlak danışmanı ile gerçekleştirilen görüşmede, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumu, ulaşılabilirliği, kullanım alanı, yapı kalitesi v.b. etkenler göz önünde bulundurulduğunda, 45 TL/m²/ay ile 55 TL/m²/ay aralığında belirlenecek bir bedel ile kiralanabileceği bilgisi temin edilmiştir. Remax Yıldız: 0 216 380 17 17

9. DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar neticesinde, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak taşınmazın piyasa değerine ulaşılmıştır. Nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, ticari reklam kabiliyeti, yapı kalitesi, alıcı kitlesi, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin belirlenmesinde, "Maliyet Analizi Yöntemi" ile "Gelir Yöntemi" (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) birlikte kullanılarak ulaşılmıştır. "Maliyet Analizi Yöntemi" ile **100.000.000,- TL**, "Gelir Yöntemi" (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) ile **101.538.000,- TL** bedellerine ulaşılmıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılan kapitalizasyon oranının değişkenlik gösterebilme riski dahilinde maliyet analizi yöntemi ile ulaşılan değer sonuça kısmına yazılması uygun görülmüştür. Bu doğrultuda, değerleme konusu gayrimenkulün, serbest piyasada alıcı bulabileceği pazar değeri olarak **100.000.000,- TL (Yüzmilyon Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

9.1 SONUÇ

Gayrimenkulün Toplam Kullanım Alanı (m ²)	9.869
Gayrimenkulün Piyasa Değeri (TL)	100.000.000
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	10.133

Raporu Hazırlayan	Raporu Kontrol Eden	Raporu Onaylayan
		
Zafer Gökhan GÜNAY	Mücahit AKTAŞ	Erdem YILMAZ
SPK Lisans No: 411155	SPK Lisans No: 402467	SPK Lisans No: 400890

FOTOĞRAFLAR

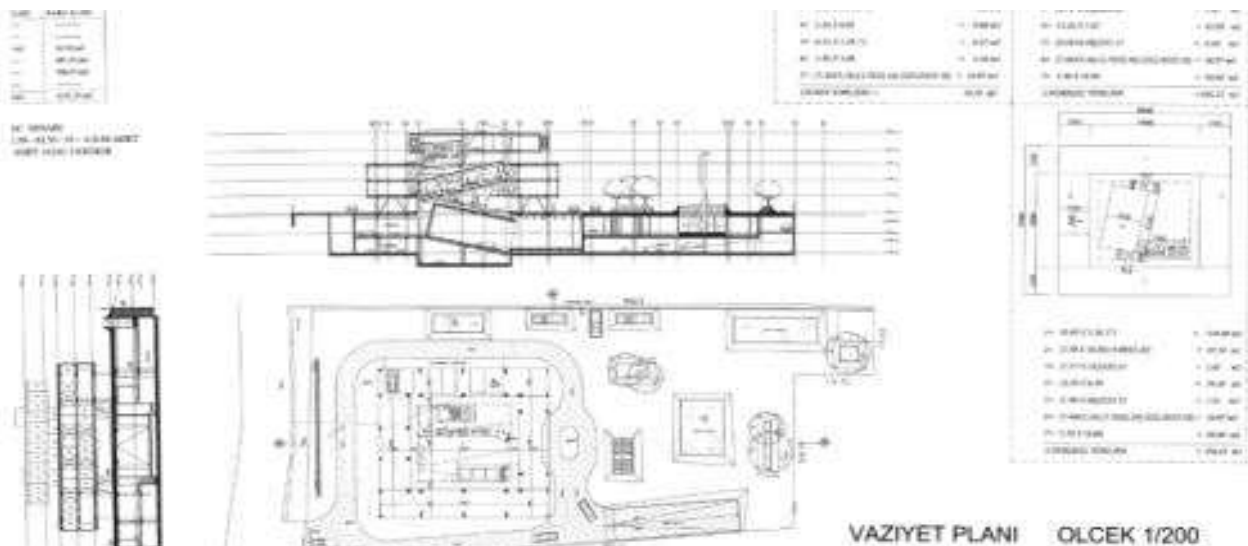




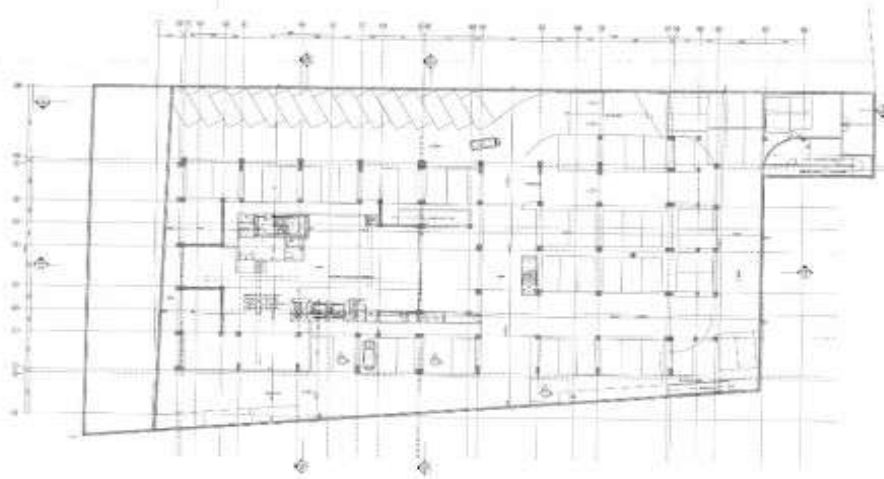


1. Ruhsatı veren kurum ÜSKÜDAR BELEDİYESİ				8. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi 23/11/2007		10. Ruhsat no 1658		11. İlk ruhsat tarihi 7-11-07		12. İkinci ruhsat tarihi 7-11-07																																																	
2. Ruhsatı verilen yapının adresi				☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değ. ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fossepik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tes. ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tes. ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim değ. ☒ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı				13. İmar planı onay tarihi 18/03/1991		14. İmar durumu tarihi 09/01/2006		15. İmar durumu no 8708		16. İmar durumu no 8708		17. Parselasyon planı onay tarihi		18. Parselin kullanım amacı Turistik Tesis		19. Parselin alanı (m ²) 4.171,00																																											
Mahalle : ALTUNIZADE MAH. Mahalle Tan.Kodu:								20. Tapu tescil belgesi veren kurum TAPU SİCİL MÜD.		21. Tapu tescil belgesi tarihi 16/06/2006		22. Tapu tescil belgesi no 4862		23. CED rap. onay tar.		24. Planlanan ins. baş tar. 7-11-07		25. Planlanan ins. bit. tar.		26. Ruhsatın geçerlilik tarihi 7-11-2011																																											
Meydan, bulvar, cadde, sokak, küme adı: KUSBAKISI CAD.				Cad/Sok.tanıtım kodu: Dış kapı no: Site adı: Mevki adı:				3. Pafta no P.200		4. Ada no 1		5. Parsel no 69		6. Blok no		7. Bağimsız bölüm no																																															
Yapı Sahibinin								Yapı Müteahhidinin								Şantiye Şefinin																																															
27. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no Özel VAKKO HOLDING A.Ş.								32. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no VAKKO HOLDING A.Ş.								43. Adı soyadı, ünvanı																																															
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MARMARA								33. Oda sicil no 92522-37673								34. O.sic.dur.bel.no								44. TC kimlik no																																							
29. Vergi kimlik no 9220035701								35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MARMARA								36. Vergi kimlik no 9220035701								45. Oda sicil durum belge no.																																							
30. Adres ABDURRAHMAN NAFİZ GÜRMAN A.NAFİZ GURCAN NO:27 D:- GÜNGÖREN								37. Sigorta sic.no 28/11/2006								38. Söz. tar. 40274								39. Söz.no								40. Y.müt.yet.bel.no								41. Sigorta sicil no								42. Söz.tar.								43. Söz.no							
31. İmza ABDURRAHMAN NAFİZ GÜRMAN A.NA								41. Sicile esas adres ABDURRAHMAN NAFİZ GÜRMAN A.NA								42. İmza								43. Adres								44. İmza								45. Söz.no																							
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler																Yapı İle İlgili Özellikler																																															
51. Kul.amacına göre yapının bağ.bölümleri ile ortak alanları								52. Bağimsız bölüm sayısı 1								53. Yüzölçümü (m ²) 9.742,00								54. Benzer yapı sayısı 1								55. Yapıda bağimsız bölüm sayısı 1								56. Yapıda konut birimi (daire) sayısı 1								57. Yapının taban alanı (m ²) 3600								58. Yapı inşaat alanı (m ²) 9742							
59. Toplam yapı sayısı 1								60. Toplam bağimsız bölüm sayısı 1								61. Toplam konut birimi (daire) sayısı 1								62. Toplam taban alanı (m ²) 3600								63. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 9742																															
64. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2								65. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 3								66. Yapının toplam kat sayısı 5								67. İlave kat sayısı								68. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m) 9,5								69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m) 9,5								70. Yapının toplam yüksekliği (m) 9,5								71. İlave kat yüksekliği (m)							
72. Yapının sınıfı 3								73. Yapının grubu B								74. 1 m ² maliyeti (YTL.) 427,00								75. Yapının arsa maliyeti (YTL.) 4.159.834,00								76. Yapının arsa değeri (YTL.) 4.875.398,48								77. Arsa dah.yap. maliyeti (YTL.) 9.035.232,48								78. Form düz. kıs.mal.(YTL.)															
Yapının Teknik Özellikleri																Yapının Teknik Özellikleri																																															
79. Isıtma Sistemi								85. Tesisatlar								86. Ort.Kul.Aln.								87. Yapının Taşınır Sistemi																																							
☐ 1. Merk.ısıtmalı kal. ☒ 2. Bina içi kal. ☐ 3. Kat kal. ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.								☒ 1. Antma ☒ 2. Baz istasyonu ☒ 3. Doğalgaz ☒ 4. Elektrik ☒ 5. Haberleşme ☒ 6. Pis su ☒ 7. Temiz su ☒ 8. Hidrofor ☒ 9. Jeneratör ☒ 10. Paratoner ☒ 11. Yangın tesisi ☐ 12.								☒ 1. Asansör ☒ 2. Bekçi kulubesi ☒ 3. Açık otopark ☒ 4. Kapalı otopark ☒ 5. Kapıcı dairesi ☒ 6. Kömürlük ☒ 7. Ortak depo ☒ 8. Sığınak ☒ 9. Yangın merd. ☒ 10. Yüzme havuzu ☐ 11.								☒ 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Beton ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.2.1. Perdeli sistem ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.3.1. Çerçeve+Perde sis. ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yan pref. ☐ 5. Karna																																							
80. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi								81. Sıcak Su Temin Şekli								82. Sıcak Su Yakıt Cinsi								88. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi								89. Döşeme																															
☐ 1. Katı yak. ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elek. ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.								☐ 1. Termosifon ☐ 2. Sofben ☐ 3. Güneş kollek. ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 6.								☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı yakıt ☐ 6. Termal								☐ 1. Braket ☒ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton I ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.								☒ 1. Plak kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.																															
83. İçme Suyu								84. Atık Su								85. Tesisatlar								86. Ort.Kul.Aln.								87. Yapının Taşınır Sistemi																															
☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Depo suyu								☒ 1. Kanalizas. ☐ 2. Fossep.																																																							
Yapı Projeleri																Yapı Projeleri																																															
90. Onay Tarihi								91. Adı soyadı								92. Tc kimlik no								93. Oda sic.dur.bel.no								94. Adresi								95. İmza																							
Mimar 02.11.2007								SİNAN HAYAL								24094839300								34.KK.M.2007.2696								MERKEZ İNKILAP MAH.BULGURLU								MERKEZ İNKILAP MAH.BULGURLU																							
Statik 06.11.2007								MEHMET ÇELİK								41764822880								34.KADIKÖY.07055								MENDERES MAH.ATİŞ ALANI								MENDERES MAH.ATİŞ ALANI																							
Elektrik 19.11.2007								ÖMER BEDRİ KEPÇEOĞLU								38209387066								13953								ALEMDAĞ CAD.GÜNEŞ SOK.NO:11/5								ALEMDAĞ CAD.GÜNEŞ SOK.NO:11/5																							
Mekanik tesisat 19.11.2007								MEHMET METİN AKÇAKAYA								10703541854								8Y-5106								ATATÜRK MAH.ALEMDAĞ CAD.GÜNEŞ								ATATÜRK MAH.ALEMDAĞ CAD.GÜNEŞ																							
																ASLI GİBİDİR																																															
																Ekrem PAŞ																																															
																Yapı Kont. MÜD.																																															
																Burdur																																															

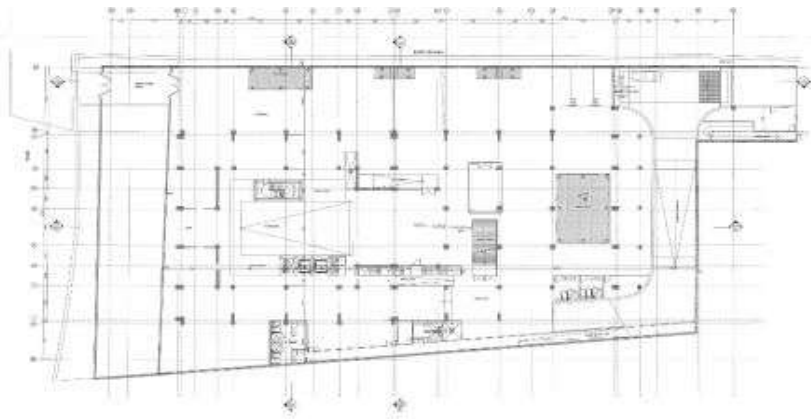
M. Anwar

[illegible]

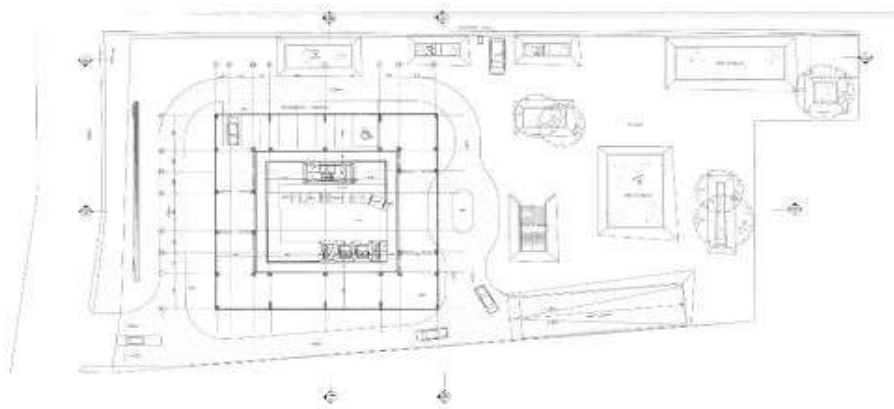
M. Anwar



2. BODRUM KAT OLCEK 1/100



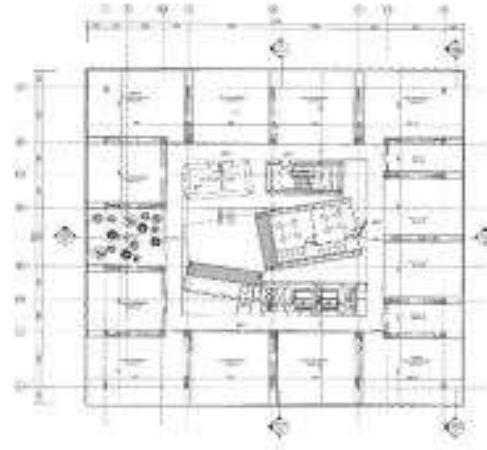
1. BODRUM KAT OLCEK 1/100



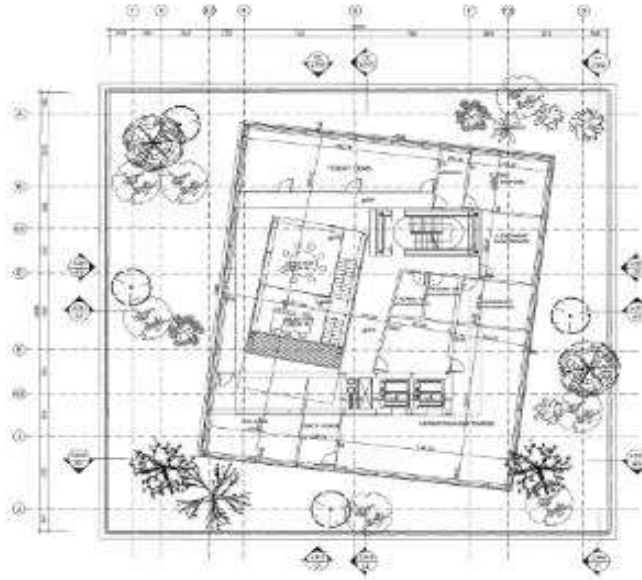
ZEMİN KAT OLCEK 1/100



1. NORMAL KAT OLCEK 1/100



2. NORMAL KAT OLC



ÇATI ARASI - TESİSAT KATI OLCEK 1/100



Tarih : 27.09.2013

No : 402467

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

Mücahit AKTAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


 Serkan KARABACAK
 GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


 Bekir Yener YILDIRIM
 GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
 ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.11.2008

No : 400890

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

Erdem YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


 İlker ARIKAN
 GENEL SEKRETER




 E. Nevzat ÜZTANGUT
 BAŞKAN



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.15/399 - 657

6/07/2011

Konu : Listeye alınma başvurusu.

6851

KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
 Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı Ekinoks Residence E-1 Blok Kat:3/23
 Beylikdüzü/İSTANBUL

İlgi: 04.05.2011 tarih ve 10619 sayılı Kurulumuz kaydına alınan 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 30.06.2011 tarih ve 20 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda ÖZDEMİR
 Daire Başkanı

MERKEZ : Etiler/Beşiktaş Mah. No:135 (06530) ANKARA - Tel: (312) 292 90 90 - Faks: (312) 292 90 00 - E-posta: bilgi@spk.gov.tr
 İSTANBUL TEMSİLÇİLİĞİ : Cumhuriyet Mah. Akmerkez Kat: No:15 34067 Şişli/İSTANBUL - Tel: (212) 334 55 00 - Faks: (212) 334 56 00 - www.spk.gov.tr 1/1

İSTANBUL
TİCARET ODASI
FAALİYET BELGESİ
(SİCİL KAYIT SURETİ)

SİCİL NO : 766923

TARİH: 10/01/2017

FİRMA : KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ANONİM ŞİRKETİADRES : CUMHURİYET ME.ATATÜRK BUL.
EKİNOKS REZİDANS E1 BL.D.23
BEYLİKDÜZÜ

MEŞGALE : Yürürlükteki mevzuat hükümleri çerçevesinde her türlü resmi ve özel,gerçek ve tüzel kuruluşlara ait gayrimenkullerin,gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği,piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde taktir edilmesi konusunda sermaye piyasası mevzuatında belirlenen esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak

Şirket amacını gerçekleştirmek için her türlü gayrimenkul alabilir, satabilir, kiralar, kiraya verir, bunlar üzerinde aynı ve şahsi her türlü hakları tesis edebilir, şirket gayrimenkulleri üzerinde gayrimenkul mükellefiyeti, kat irtifakı, kat mülkiyeti tesis edebilir, her türlü gayrimenkullerle ilgili olarak tapu daireleri nezdinde cins tashihi, ifraz, tevhid, taksim, parselasyon ile ilgili her nevi muamele ve tasarrufları gerçekleştirebilir. ve 28.6.2011 tarihinde tescil edilen tadil tasarısında yazılı diğer işler.

DERECESİ : 01

SERMAYE : *****300.000,00 TL.dır

İŞE BAŞLAMA

TARİHİ : 25/ 2/2011

MESLEK GR. : 21 EMLAK MÜŞAVİRLERİ

NACE KODU :

68.31.02 Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul



danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri NACE Rev.02

BU BELGE ODA KAYDI FAAL OLAN YUKARIDA UNVANI YAZILI ÜYENİN TALEBİ
ÜZERİNE VERİLMİŞTİR. ÜZERİNDE TAHRİFAT YAPILAN BELGELER GEÇERSİZDİR.

Genel Sekreter y.

ŞEVKİ BOSTAN

ODA SİCİL HİZ. KOORDİNATÖRLÜĞÜ

3953104157