



"Fabrika Binası ve Arsası" Değerleme Raporu
Esenyurt / İSTANBUL

KD-GR-533

19.02.2019

GAYRİMENKULÜN PİYASA DEĞERİ: 60.000.000

1.RAPOR BİLGİLERİ			
Müşteri Ünvanı	Vakko Tekstil ve Hazır Giyim Sanayi İşletmeleri A.Ş.	Rapor No	KD-GR-533
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, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Köyü, 2344 Ada - 4 Parsel üzerinde konumlu ve mahal özellikleri rapor içeriğinde belirtilen "Fabrika" vasıflı gayrimenkulün değerleme 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 değerlerin 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			
İli	İSTANBUL	PAFTA NO	-
İlçesi	ESENYURT	ADA NO	2344
Mahallesi	-	PARSEL NO	4
Köyü	ESENYURT K.	ALANI (m²)	13.265,75 m²
Mevkii	-	CİLT NO	389
Niteliği	B.A.K. FABRİKA BİNASI VE ARSASI	SAHİFE NO	38587
2.2 MÜLKİYET BİLGİLERİ			
MALİK	VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SANAYİ İŞLETMELERİ A.Ş.	HİSSE PAYI	1/1
TAPU TARİHİ	25/05/2006	YEVMIYE NO	10522

2.3. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden temin edilen güncel tapu kayıt örneği (TAKBİS) belgesine göre, değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıda belirtilen kayıtların bulunduğu görülmüştür:

Şerhler Hanesi:

* TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ KİRA ŞERHİ 12/10/2005 Y:17146 (Tarih: 12/10/2005, Yevmiye: 17146)

3. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

Değerleme konusu gayrimenkul: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Koza Mahallesi, 1673 Sokak, No:25 (2344 Ada - 4 Parsel) posta adresinde konumlu mülktür. Gayrimenkule ulaşım için; TEM Otoyolu Başakşehir-Edirne istikametinde ilerlerken Bahçeşehir gişelerden ayrılarak TEM Yanyol üzerinde Akbatı AVM istikametinde ilerlenir. Akbatı AVM röper noktası alınarak yaklaşık 1 km batı istikamette ilerledikten sonra sağ kolda TEM Yanyol cepheli VAKKO Üretim Binası'na ulaşmak mümkündür. TEM Otoyolu üzerinde konumlu olmasından dolayı çeşitli toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Konu gayrimenkulün yer aldığı Koza Mahallesi, Esenyurt İlçesi'nin kuzey sınırında konut ve ticari yapılaşmaların bulunduğu, mevcut konut yapılarının ağırlıklı olarak site yerleşimi tarzında geliştiği bir bölgedir. Bahçeşehir ve TEM Otoyolu kuzeyi sınırları arasında yer alan bölgenin batı sınırına doğru boş vaziyette birçok sanayi, ticaret ve konut arsaları mevcuttur.

Bölgede yer alan sanayi tesisi nitelikli yapıların kentsel dönüşüm kapsamında yıkılmak sureti ile zemin katları ticari ve normal katları konut nitelikli karma projelerin inşasına devam edildiği görülmektedir. İnşa edilen projelerin bir çoğu nitelikli mimari tasarıma sahip olmakla beraber üst gelir seviyesine sahip halk tarafından tercih edilmektedir. 3.Havalimanı ve Kanal İstanbul projelerinin yaratmış olduğu etki ile birlikte son yıllarda gayrimenkul fiyatlarında artış trendi hakimdir.

3.1 KROKİ



4. İMAR DURUM BİLGİSİ

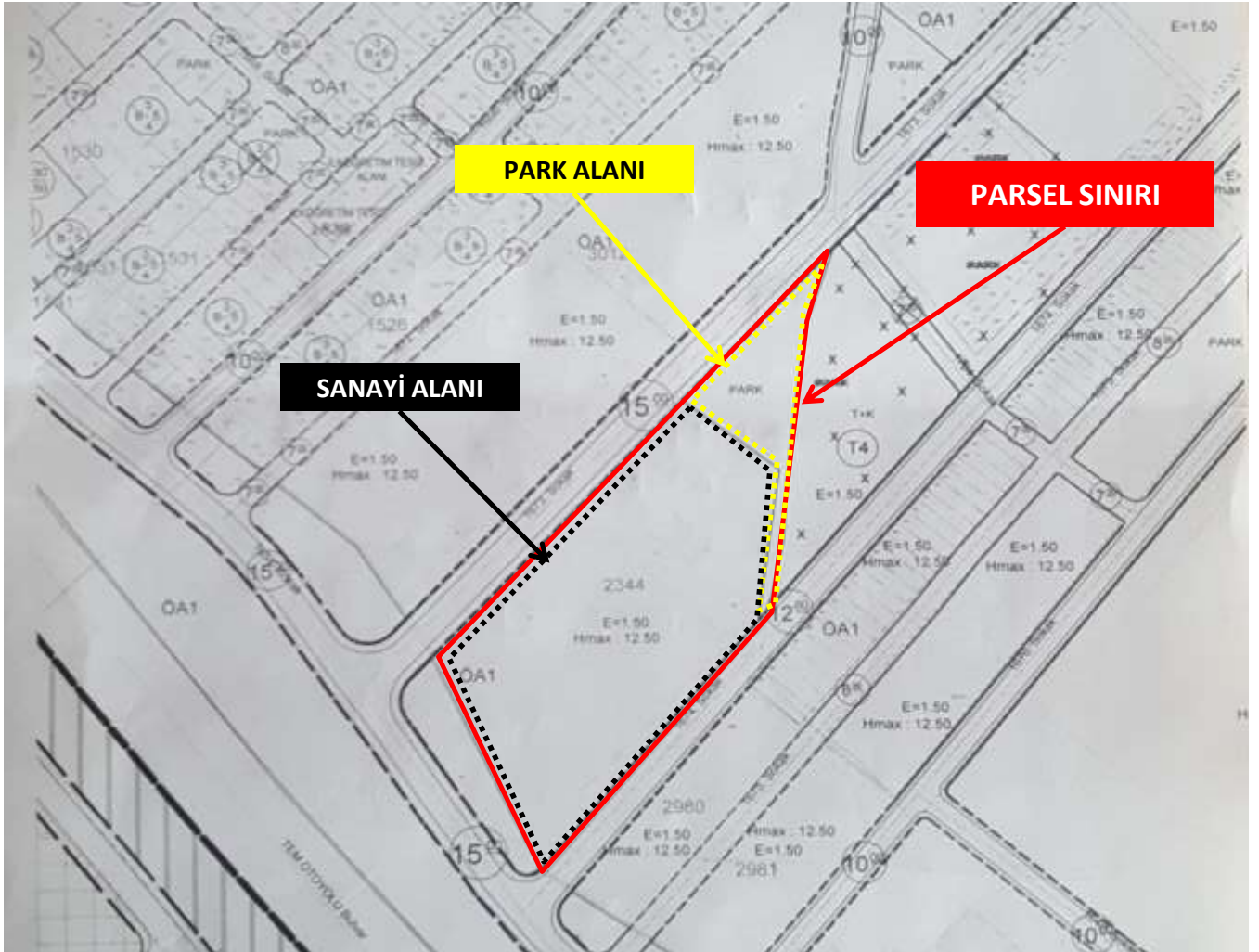
Plan Adı:	Esenyurt İlçesi Tem Kuzeyi 2.Etap Uygulama İmar Planı	Plan Onay Tarihi:	14/05/2015
İmar Lejandı:	Kismen Sanayi ve Kismen Park	Plan Ölçeği:	1/1000

İnşaat Nizamı ve Yapılaşma Şartları

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu imar parseline ait güncel imar durumu bilgisi Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü imar servis biriminde görevli ilgili memurdan sözlü olarak temin edilmiştir. Temin edilen bilgiler doğrultusunda; konu parsel, 1/1000 ölçekli ve 14.05.2015 onay tarihli, Esenyurt İlçesi Tem Kuzeyi 2.Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Kismen Sanayi ve Kismen Park " alanı sahasında kalmaktadır. Sanayi alanı yapılaşma koşulları, "Emsal:1.50 ve İrtifa Hakkı:12.50 metre" şeklinde belirlenmiştir. Tarafımıza sözlü olarak beyan edildiği üzere, parselin park alanında kalan yüzölçümü 1.800 m²'dir. Ancak net terk alanı bilgisinin resmi başvuru sonucunda tespit edileceği öğrenilmiştir. Parsel üzerinde yeni yapılaşma gerçekleştirilmesi halinde, park sahasında kalan alanının bedelsiz terkin edilmesi gerekmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün, mevcut imar durumunda park sahasında kalan 1.800 m² parsel alanı üzerinde onaylı mimari projesine uygun olarak tesisat binası konumlanmaktadır. Konu ile ilgili olarak Esenyurt Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü biriminde gerçekleştirilen sorgulamada, söz konusu alanın parsel içerisinden ayrılması veya tekrar dahil edilmesi ile ilgili kararın encümen tarafından belirleneceği, halihazırda akıbeti ile ilgili belirleyici bir durumun söz konusu olmadığı bilgisi temin edilmiştir.

4.1 PLAN PAFTASI



5. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu imar parseli adına açılmış imar arşiv dosyası, Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivi servisinde fiziki olarak incelenmiştir. 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 tadili onaylı mimari proje bilgileri şu şekildedir:

* İlave ve Tadilat Yapı Ruhsatı Belgesi: 11.10.2007 tarihli, 2007/6599 sayılı, yol altı 2, yol üstü 3 kat olmak üzere toplam 5 katta 19.655 m² kapalı alan için tanzim edilmiştir.

* Yapı Kullanma İzin Belgesi: 28.10.2008 tarihli, 2008/20871 sayılı belge, yol seviyesi altında 2, yol seviyesi üstünde 3, toplam 5 katta 19.655 m² inşaat alanı için tanzim edilmiştir.

Ana gayrimenkul, projesine göre mevcut yapıya ek olarak ilave yapılar ile birlikte toplam 29.501 m² brüt alana sahiptir. Yapı için tanzim edilen iskan belgesi ise bu yapının 19.655 m²'lik kısmını kapsamaktadır. Projesinde mevcut yapı olarak belirtilen alana ait yeni yapı ruhsatı ilgili dosyasında bulunamadığından incelenememiş olup mimari projesinde mevcut yapıya ilave olarak inşa edilen kısımlara yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiş olmasından dolayı projede belirtilen brüt alan üzerinden piyasa değeri takdir edilmiştir.

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

Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü arşiv biriminde incelenen arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

6. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu gayrimenkul: İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Koza Mahallesi sınırları içerisinde, tapuda 2344 Ada -4 Parsel olarak kayıtlı, 13.265,75 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde inşa edilmiş, 2 bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşan betonarme karkas nitelikte fabrika binasıdır.

Gayrimenkulün Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen onaylı mimari projesine göre tespitler şu şekildedir:

ÜRETİM BÖLÜMÜ

2. Bodrum kat:

Projesine göre brüt 2.398 m² alana sahip olmakla birlikte kısmi bodrum olarak inşa edilmiştir. Kat içerisinde yük asansörü mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemede kat alanının projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiş, eğlence amaçlı organizasyonlarda kullanılan malzemelerin bulunduğu, Espace olarak adlandırılan bölümden ibarettir. Duvarları ve tavanı plastik boya ile boyalı, zeminleri epoksi kaplama malzemeden mamüldür.

1. Bodrum kat:

Projesine göre brüt 6.477 m² alana sahip olmakla birlikte; otopark ve sığınak alanlarından oluşmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede otopark giriş rampasının kat mahalline dahil edilerek bu bölümün proje maksadı haricinde emprime üretim bölümü olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca kat alanı içerisinde çeşitli metrajlardan oluşan bölümler kumaş deposu, kalite kontrol bölümü ve ofis olarak kullanılmaktadır. Kat alanı projesi ile uyumlu olup duvarları ve tavanı plastik boya ile boyalı, zeminleri epoksi kaplama malzemeden mamüldür.

Zemin kat:

Projesine göre brüt 5.570 m² alana sahip olmakla birlikte; binanın kuzeyinden sağlanan giriş holü, kalite kontrol alanı, sevkiyat toplama alanı, askılı ve raflı depolama alanı ve diğer depo alanlarından oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede brüt alan olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup giriş holünün resepsiyon, kat alanının diğer kısmı ise depo olarak kullanılmaktadır. Resepsiyon bölümünde duvarlar ve tavan plastik boya ile boyalı olup zeminler seramik kaplamadır. Depo bölümünde ise duvarlar ve tavan plastik boya ile boyalı, zeminleri epoksi kaplama malzemeden mamüldür.

1. Normal kat:

Projesine göre brüt 5.660 m² alana sahip olmakla birlikte; toplama ve dağıtım alanı, kumaş ve aksesuar deposu, konfeksiyon kalite kontrol, özel dikim grubu ve kesim alanından oluşmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede brüt alan olarak projesi ile uyumlu olduğu görülmüş olup kat alanının çeşitli metrajlardan oluşan bölümlerinin gömlek üretim alanı, aksesuar deposu, kumaş deposu, kumaş kalite kontrol alanı ve ofislerden oluştuğu tespit edilmiştir. Duvarlar ve tavan plastik boya ile boyalı, zeminleri epoksi kaplama malzemeden mamüldür.

2. Normal kat:

Projesine göre brüt 6.238 m² alana sahip olmakla birlikte projede kullanım fonksiyonu belirtilmemiştir.

Mahallinde yapılan incelemede; binanın güney bölümünün ofis alanı, diğer bölümleri ise çeşitli metrajlarda kafeterya, yemekhane, indirim deposu ve diğer depo alanları olarak kullanılmaktadır. Kat koridorları ve yemekhane bölümünde zeminler seramik kaplı, duvarlar plastik boya ile boyalıdır. Depo bölümlerinde ise zeminler epoksi kaplama malzemeden mamül olup duvarlar plastik boya ile boyalıdır.

YÖNETİM/İDARİ BÖLÜM:**1. Bodrum kat:**

Projesine göre brüt 558 m² alana sahip olmakla birlikte binanın güney cephesinde, proje kesitlerine göre -5,00 kotunda yer almaktadır. Mahallinde yapılan incelemede, yönetim bölümünde zemin kat tanımlı -1,40 kotundan sağlanması gereken bölüm girişinin 1. bodrum kattan sağlandığı tespit edilmiştir. Üretim binasına bitişik olarak inşa edilmiş, projesinde yönetim bölümü olarak adlandırılan yapının 1. bodrum katı fabrika satış mağazası olarak kullanılmaktadır. Duvarları plastik boya ile boyalı, zeminleri seramik kaplıdır.

Zemin kat:

Projesine göre brüt 558 m² alana sahip olmakla birlikte mahallinde yapılan incelemede fabrika satış mağazası olarak kullanılmaktadır. Duvarları plastik boya ile boyalı, zeminleri seramik kaplıdır.

1. Normal kat:

Projesine göre brüt 578 m² alana sahip olmakla birlikte mahallinde yapılan incelemede fabrika satış mağazası olarak kullanılmaktadır. Duvarları plastik boya ile boyalı, zeminleri seramik kaplıdır.

2. Normal kat:

Projesine göre brüt 578 m² alana sahip olmakla birlikte projede kullanım fonksiyonuna aykırı olarak üretim bölümünden sağlanan giriş ile ofis alanı olarak kullanılmaktadır.

TESİSAT BİNASI:**1. Bodrum kat:**

Projesine göre brüt 443 m² alana sahip olup mahallinde yapı içerisinde tespit yapılamamıştır.

Zemin kat:

Projesine göre brüt 443 m² alana sahip olup mahallinde yapı içerisinde tespit yapılamamıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal brüt kullanım alanı projesine göre:

Üretim Bölümü: 26.343 m²

Yönetim Bölümü: 2.272 m²

Tesisat Binası: 886 m² olmak üzere toplam 29.501 m²'dir.

Mahallinde yapılan incelemede üretim binasının ve yönetim binasının brüt alan olarak projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir ancak binanın batı cephesinde yer alan yangın merdivenlerinin projesinde belirtilen alan ve konumda inşa edilmediği görülmüştür. Projesine göre binanın kuzey köşe noktasına daha yakın konumda inşa edilen merdivenin taban oturumu olarak uygun inşa edildiği, güney bölümde yer alan merdiven alanının ise taban oturumunda 34 m² olması gerekirken 48 m² brüt alanlı olarak inşa edildiği görülmüştür.

Parselin kuzeybatı sınırında yer alan tesisat binasının alan olarak projesine uygunluğu mahallinde tespit edilememiş olup uydu görüntüleri üzerinden alınan yaklaşık ölçülere göre taban oturumu olarak uygun inşa edildiği kabul edilmiştir. Bu yapının kuzeyinde ise projesi hilafına çeşitli metrajlarda tesisin faaliyetine uygun baraka tarzında yapılar inşa edilmiş olup yapılan değişikliklerin geri dönüşümü mümkündür.

6. TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**Olumlu Etkenler**

- * Ticari olarak tercih edilen ve potansiyeli yüksek olan bir bölgede yer alması.
- * Tamamlanmış altyapı.
- * Konumlu olduğu parselin kuzeybatı ve güneydoğu cephelerinde imar yoluna cepheli olması.
- * Ulaşım kolaylığı.
- * TEM Otoyolu cepheli olması sebebiyle reklam kabiliyetine sahip olması.
- * Bölgedeki benzer niteliklere sahip gayrimenkullere göre iyi derecede yapı ve işçilik kalitesine sahip olması.

Olumsuz Etkenler

- * 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.
- * Konut gelişiminin hızlanması ile birlikte yerleşim yeri içerisinde sanayi alanının tercih edilebilirliğinin düşük olması

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 “Sanayi” 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. Taşınmazın 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, değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu parselde göre tüm olumlu ve olumsuz özelliklerinin karşılaştırılması neticesinde, 2344 Ada - 4 numaralı parselin brüt parsel yüzölçümü üzerinden reel emlak piyasasında ~2.950,- TL bedel civarında alıcı bulabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre gayrimenkulün arsa değeri: $13.265,75 \text{ m}^2$ (Arsa yüzölçümü) $\times 2.939,90 \text{ TL/m}^2 = \sim 39.000.000,- \text{ TL}$ takdir edilmiştir.

MALİYET ANALİZİ TABLOSU

YAPININ NİTELİĞİ	Alanı (m ²)	Yapı Grubu	Birim Değer (TL/m ²)	Amortisman Oranı	Yapı Değeri (TL)
Yönetim Binası	2.272	3/B	966	15%	1.865.539
Üretim Binası	26.343	3/A	800	15%	17.913.240
Tesisat Binası	886	2/C	578	15%	435.292
TOPLAM YAPI MALİYETİ (TL)					20.214.071

"Maliyet Yöntemi"ne Göre gayrimenkulün değeri:

- Arsa Değeri: 39.000.000,- TL
- Yapı Maliyeti Değeri: 20.214.071,- TL
- Uygunlaştırma Değeri (Proje ve ruhsat harc, saha betonu, peyzaj vs.): 785.929,- TL
- Toplam Değer: 60.000.000,- TL

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 2344 ad - 4 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 0,085 (%8,5) olarak öngörülmüştür.

Bölgede konu taşınmaza yakın mesafede yer alan ve benzer konum, benzer imar haklarına sahip kiralık fabrika/depo emsalleri araştırılmış, ancak emsal taşınmaz bilgisine ulaşamamıştır. Bu sebeple, bölgede portföy sahibi emlak danışmanlarının sözlü görüşlerine başvurularak, değerleme konusu gayrimenkulün toplam kapalı kullanım alanı üzerinden aylık birim kira bedelinin yaklaşık ~15,- TL/m²/ay olduğu kabul edilmiştir.

Gelir Analizi Yöntemine göre değer:

- Toplam Kiralanabilir Alan: 28.615 m²
- Aylık Kira Değeri : $28.615 \text{ m}^2 \times 14,67 \text{ TL/m}^2 / \text{Ay} = 420.000,- \text{ TL}$
- Yıllık Kira Değeri : $420.000,- \text{ TL/Ay} \times 12 \text{ Ay} = 5.040.000,- \text{ TL}$

Konu Gayrimenkulün Değeri: $5.040.000,- \text{ TL} / 0,085 = \sim 59.295.000,- \text{ TL}$

8.2.3 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER	
Emsal 1 Satılık Arsa	Taşınmazın konumlu olduğu bölgede, benzer yapılaşma şartlarına haiz ve 5.200 m² yüzölçüme sahip arsa nitelikli taşınmaz 18.000.000,- TL bedel ile satıştır. İlgili kişi ile gerçekleştirilen görüşmede temin edilen bilgiler doğrultusunda, emsal taşınmazın konum şerefyesinin değerlendirilmesi konusu parsel ile eşdeğer değerlendirilmesi uygun görülmüştür. Tarafımıza beyan edilen satış bedeli içerisinde yaklaşık %10 seviyesinde pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (3.461,- TL/m²) Century 21 Atılım Gayrimenkul: 0 532 286 91 02
Emsal 2 Satılık Arsa	TEM Otoyolu'nun güneyinde konumlu, Emsal:1,25 ve irtifa hakkı:12,50 yapılaşma koşullarına sahip 11.700 m² yüzölçümlü arsa nitelikli taşınmaz 25.000.000,- TL bedel ile satıştır. Emsal taşınmazın gerek konum şerefyesi gerekse imar durumu şerefyesi, değerlendirilmesi konusu parseli göre düşük seviyededir. Tarafımıza beyan edilen satış bedeli içerisinde yaklaşık %10 seviyesinde pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (2.136,- TL/m²) Alkent Emlak: 0 533 633 98 72
Emsal 3 Satılık Arsa	Taşınmazın konumlu olduğu bölgede, benzer yapılaşma şartlarına haiz ve 20.000 m² yüzölçüme sahip arsa nitelikli taşınmaz 60.000.000,- TL bedel ile satıştır. İlgili kişi ile gerçekleştirilen görüşmede temin edilen bilgiler doğrultusunda, emsal taşınmazın konum şerefyesinin değerlendirilmesi konusu parsel ile eşdeğer değerlendirilmesi uygun görülmüştür. Tarafımıza beyan edilen satış bedeli içerisinde yaklaşık %10 seviyesinde pazarlık payının bulunduğu düşünülmektedir. (3.000,- TL/m²) Marka Gayrimenkul: 0 505 342 09 19
Görüş 1 Kiralık Fabrika	Bölgede portföy sahibi emlak danışmanı ile gerçekleştirilen görüşmede, değerlendirilmesi konusu gayrimenkulün konumu, ulaşılabilirliği, kullanım alanı, yapı kalitesi v.b. etkenler göz önünde bulundurulduğunda, ortalama 15,- TL/m²/ay bedel ile kiralanabileceği bilgisi temin edilmiştir. Berkan Gayrimenkul: 0 535 383 90 50
Görüş 2 Kiralık Fabrika	Bölgede portföy sahibi emlak danışmanı ile gerçekleştirilen görüşmede, değerlendirilmesi konusu gayrimenkulün konumu, ulaşılabilirliği, kullanım alanı, yapı kalitesi v.b. etkenler göz önünde bulundurulduğunda, ortalama 14,- TL/m²/ay bedel ile kiralanabileceği bilgisi temin edilmiştir. Cağdaş Gayrimenkul: 0 533 323 13 30
Görüş 3 Kiralık Fabrika	Bölgede portföy sahibi emlak danışmanı ile gerçekleştirilen görüşmede, değerlendirilmesi konusu gayrimenkulün konumu, ulaşılabilirliği, kullanım alanı, yapı kalitesi v.b. etkenler göz önünde bulundurulduğunda, ortalama 15,- TL/m²/ay bedel ile kiralanabileceği bilgisi temin edilmiştir. Alkent Gayrimenkul: 0 532 337 23 84

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. Piyasa değeri takdirinde taşınmazın yasal durumları göz ardı edilerek, mevcut kullanım niteliği ve kullanım alanları dikkate alınmıştır. İş bu 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, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Değerleme çalışmasında, parselin imar planına göre kuzey sınırında yer alan park alanı, üzerinde ruhsatlı yapı olması sebebiyle göz ardı edilmeden, piyasada alıcı kitlesi tarafından terk edilmeyeceği veya edilse dahi bedelli olacağı kabulü ile maliyet hesabında ki arsa değerinden indirgenmeden brüt parsel yüzölçümü üzerinden piyasa rayıcı ile değerlendirilmiştir.

Gayrimenkulün pazar değerinin belirlenmesinde, "Maliyet Analizi Yöntemi" ile "Gelir Yöntemi" (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) birlikte kullanılarak ulaşılmıştır. "Maliyet Analizi Yöntemi" ile **60.000.000,- TL**, "Gelir Yöntemi" (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi) ile **59.295.000,- TL** bedellerine ulaşılmıştır. Direkt kapitalizasyon yönteminde kullanılan kapitalizasyon oranının değişkenlik gösterebilme riski dahilinde maliyet analizi yöntemi ile ulaşılan değer sonu kısmına yazılması uygun görülmüştür. Bu doğrultuda, değerleme konusu taşınmazın, serbest piyasada alıcı bulabileceği pazar değeri olarak **60.000.000,- TL (Altmışmilyon Türk Lirası)** takdir edilmiştir.

9.1 SONUÇ

Gayrimenkulün Toplam Kullanım Alanı (m ²)	28.615
Gayrimenkulün Piyasa Değeri (TL)	60.000.000
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	2.097

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







Ruhsat Takip No: 000905 07

1. BELEDİYE KATILIMCI İSTANBUL B. ÇEKMECE		2. Rubatın veriliş amacı ☐ Yeni yapı ☒ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İnatat duvarı ☐ İbake duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		3. Rubatın Onay Tarihi 15.10.2007		4. Rubat No 2007 / 6599	
5. Pafta no 19d-4b		6. Ada no 2344		7. Parşel no 4			
8. İmar planı onay tarihi 05.05.2005 / 39		9. Parşelasyon planı onay tarihi		10. İmar durumu tarihi ve no 16 / 02 / 2007 -1507			
11. Parşelin kullanma amacı ve alanı (m ²) SANAYİ - 13265,75 m ²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum BÜYÜKÇEKMECE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 25.05.2006 / 10522			
14. Zemin etütü onay tarihi 30.06.2003		15. ÇED raporu onay tarihi		16. Planların inşaatı başlama tarihi .../.../20...		17. Planların inşaatı bitirme tarihi .../.../20...	
18. Rubatın geçerlilik tarihi .../.../20...							
YAPI SAHİBİ		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı, ünvanı Vakko Tek. ve Hazır Giyim San. İşlet. A.Ş.		24. Adı soyadı, ünvanı İttifak İnş. Tek. Gıda Turz. Oto. Elekt. İç. ve Dış Tic. San. Ltd. Şti.		25. Hukukî durumu		34. Adı soyadı, ünvanı	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi Kurumlar		26. Kurum sicil no 391258		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Bakırköy		35. Oda sicil no.	
21. Vergi dairesi sicil no. 922 003 5750		29. Sigorta sicil no.		30. Sözleşme sicil no.		37. Oda belge no.	
22. Adres : Altınca Güngören cad. No:27 Merter/İst		32. Adres : Yeni Mahalle Kennedy Cad. No:200 Bakırköy/İst		33. İmza		40. Adres	
23. İmza				41. İmza			
Yapının özetlerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 19.655 m ²		45. Benzer yapı sayısı 1	
FABRİKA				49. Yapıda bağlanmaz bölün sayısı 1		50. Toplam bağlanmaz bölün sayısı 1	
				53. Yapının yol kotu altı kat sayısı 2		54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 3	
				57. Yapının yüksekliği (m) h=13,50 mt.		58. İlave kat yüksekliği (m) 3	
				61. 1 m ² maliyeti (YTL) 375,00		62. Yapının inşaat maliyeti 324.750 YTL	
				63. 1 m ² maliyeti (YTL) 427,00		64. Yapının inşaat maliyeti 10.115.203 YTL	
Toplam		1		19.655 m ²		1.080.000 YTL	
						65. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL) 11.519.953 YTL	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
66. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ	
☐ 1/2'likten itibaren kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz soba ☐ Soba ☐ Klima		☒ Yangın tesisatı ☒ Paratoner ☒ Haberleşme tes. ☒ Elektrik ☒ Kanalizasyon ☒ Jeneratör ☐ Fosseptik ☒ Hidrofor ☐ Antma		☐ Kömürlük ☐ Sigortak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapsül dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kayu Suyu ☐ Şehir suyu		☐ Yığma (Kagir) ☒ İnkülat (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	
66. YAKIT CİNSİ		68. SICAK SU		71. KULLANILAN MALZEME		72. DÖŞEME	
☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☒ Elektrik		☐ Termosifon ☐ Doğalgaz ☐ Bozben ☐ LPG ☐ Korozyon ☐ Fuel-oil ☐ Güneş kolektör ☐ Elektrik ☐ Müsterek ☐ Katı yakıt ☐ Termal		☐ Braket ☐ Beton blok ☐ Tuğla ☐ Hekt' Taneli ☐ Taş ☐ ☐ Ahşap ☐ ☐ Korozyon ☐ ☐ Çelikbeton ☐		☒ Plak kırık ☐ Mantar döşeme ☐ Asfalt ☐ Ahşap	
YAPI PROJELERİ							
73. Onay Tarihi		74. Adı Soyadı		75. Oda Sicil No		76. Büro Tescil No	
Mimar		Şevki PEKİN		6996		34-0988	
Stat		Cebirail CENGİZ		47976		5240	
Elektrik		Enver AYDIN		8250		54017	
Mekanik Tesisat		M. Şeref GECE		19802		5373	
Zemin Etütü		Nejat GÜVEN		6496		1197B	
						77. Adresi	
						Vincenzo Mah. Spor Cad. B.J.K Plaza A-Blok G1 Akaretler Beşiktaş/İst.	
						D.Arash cad. Örnek İy. Merh. No:119/67 Esenyurt/İst.	
						G.O. Paşa Cd. Bayraktar Sok. No:9 Güngören/İst.	
						Soğanlı Mah. Site Sok. No:19/4 Bahçelievler/İst.	
						D.Arash Cad. Örnek İy. Merh. No:119/2/35 Esenyurt/İst.	

Mücahit AKTAŞ

M. Patel

Y. D. K. ONAYI ODA VİZESİ TESCİL

YAPIYA AİT BİLGİLER

İLİ	İSTANBUL	ADA NO	2344	EN BÜY. YÜK.	
İLÇESİ	BÜYÜKÇEKMECE	PARSEL NO	4	EN BÜY. AÇK.	
MAHALLESİ	2. BÖLGE	İNS. NEVİ	B. A. KARKAS	YAPI SINIFI	
SOKAĞI	-	TOP. İŞN. ALANI		KULLANIM AMACI	
PAFTA NO	F21D19D1C	KAT ADEDİ			

arsa sahibinin adı soyadı:
VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GIYIM SANAYİ
İŞLETMELERİ ANONİM ŞİRKETİ

PROJE MÜELLİFİ

Adı Soyadı	ŞEVKİ PEKİN	Büro Tes. No	34-988	İMZA
Mesleği	YÜKSEK MİMAR	Tel.		
Odın Sic. No	6993	Adres		
Bel. Sic. No	5416			

FEN İŞLERİ

79d-46 2344/4
79d-45

Yücel E. YILMEZ
Fen İşleri Müdürü Vekili

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

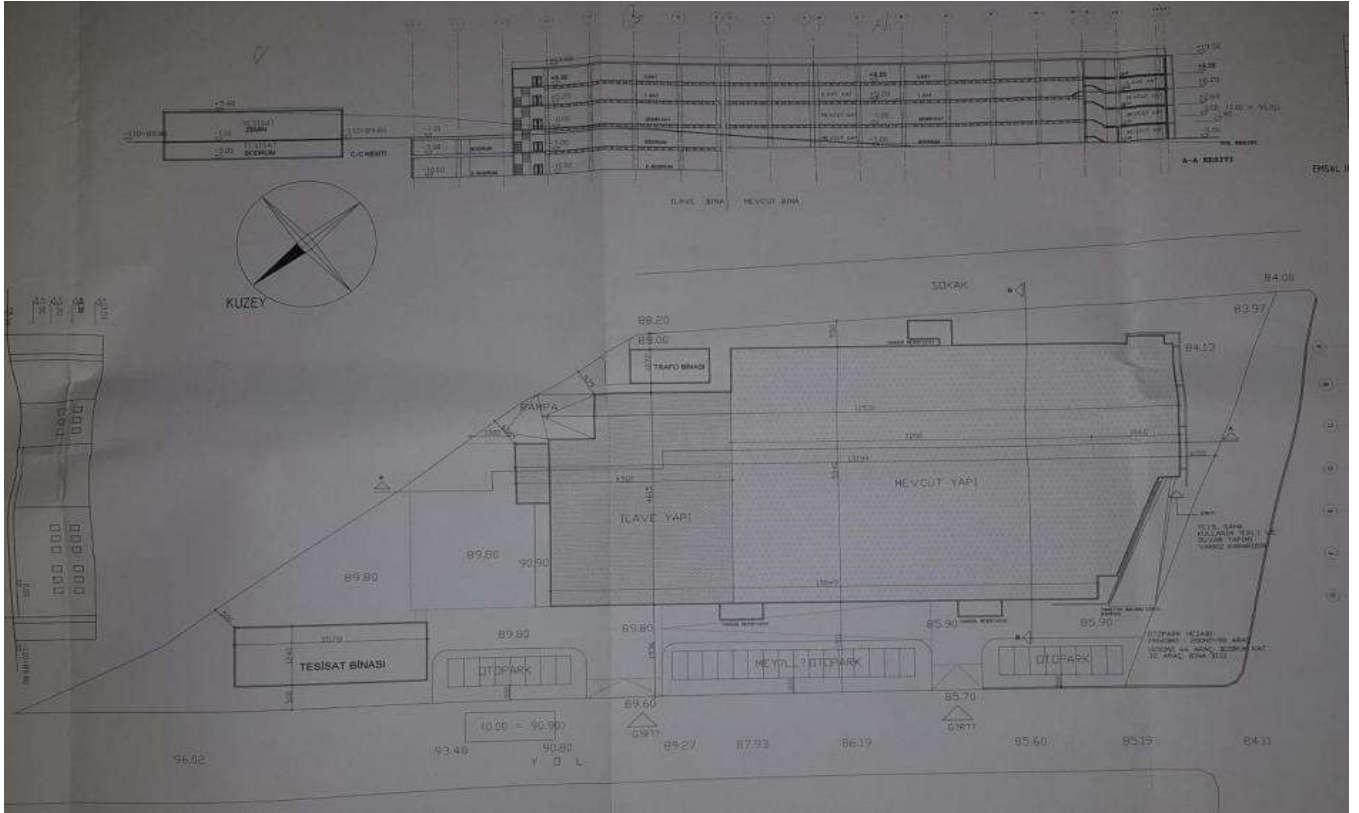
YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILACAK OLAN İNŞAATA AİT PROJELER
199 TARİH VE SAYILI İMAR DURUMU İLGİLİ İMAR MEVZUATI VE
HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TARAFIMIZDAN İMZA EDİLMİŞTİR

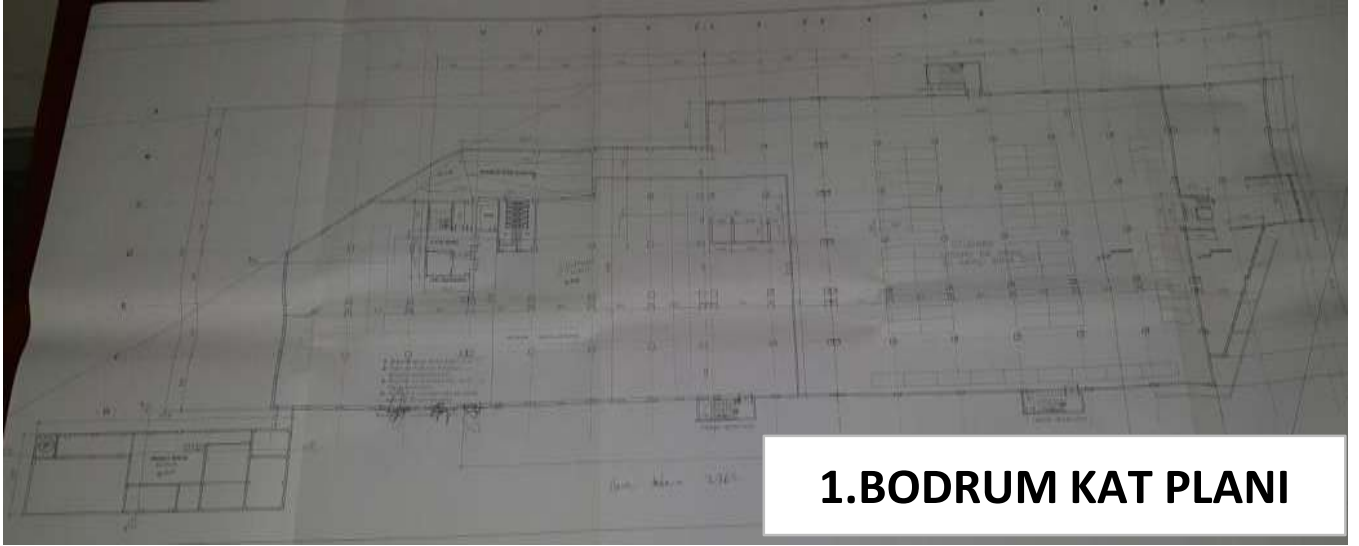
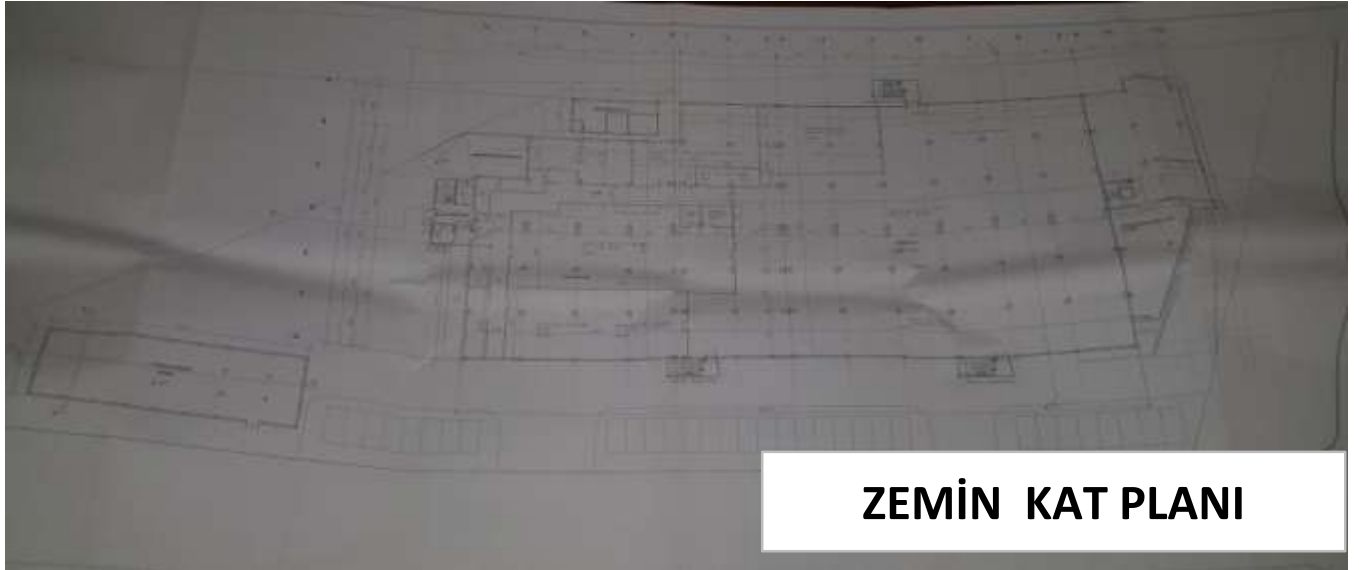
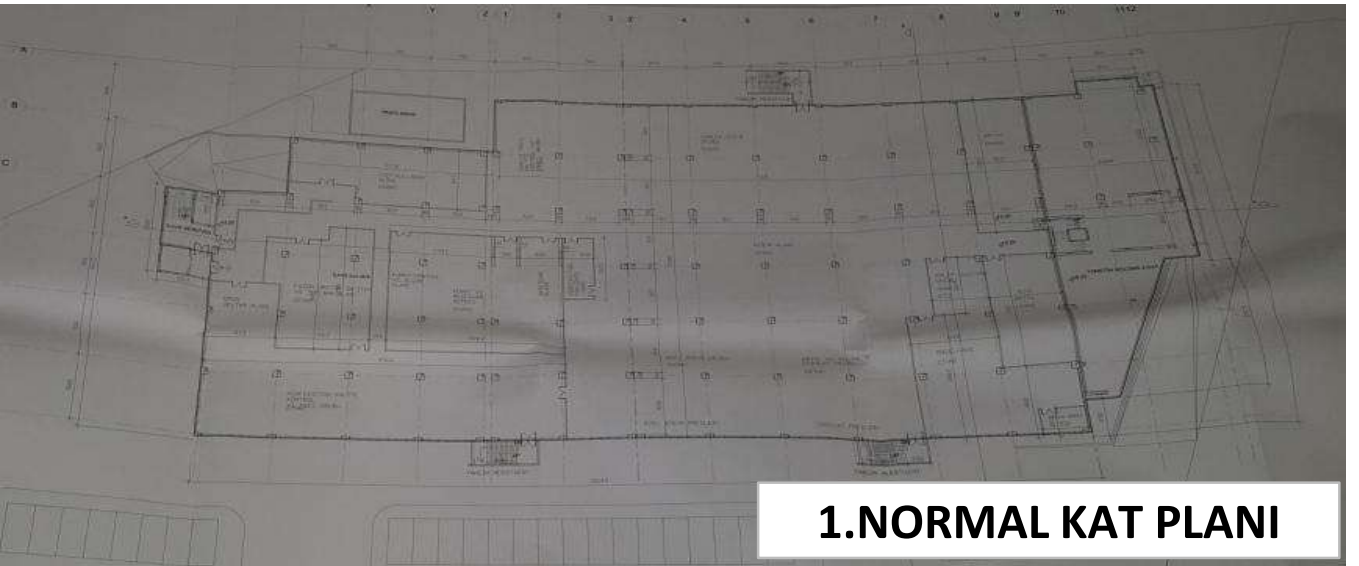
PROJE ONAY **BÜRO ŞEFİ** **MÜDÜR YRD.** **MÜDÜR**

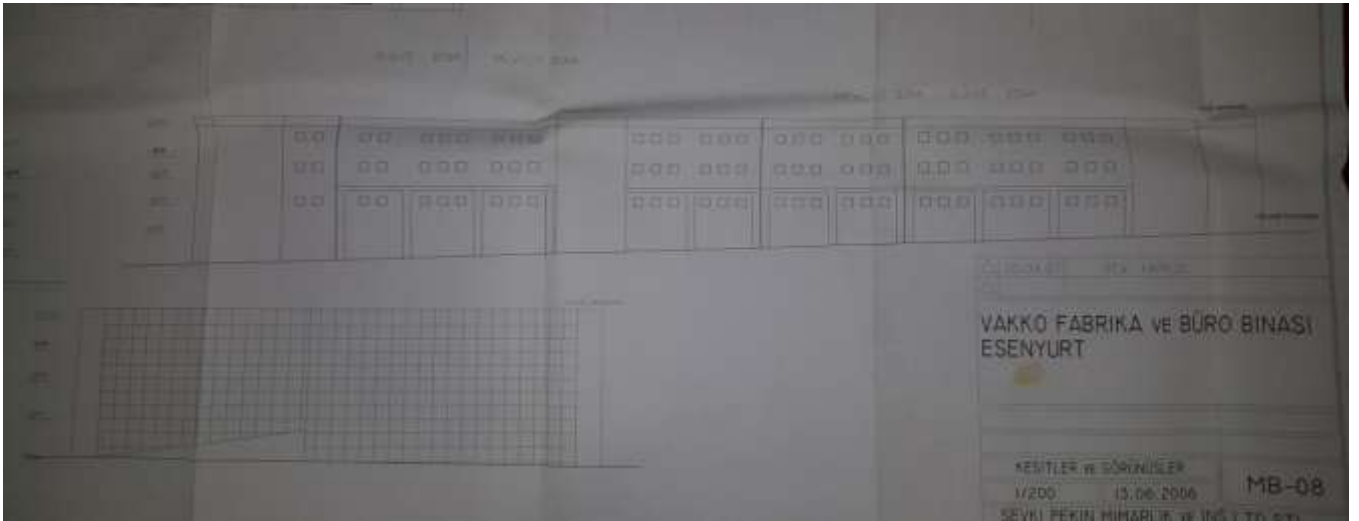
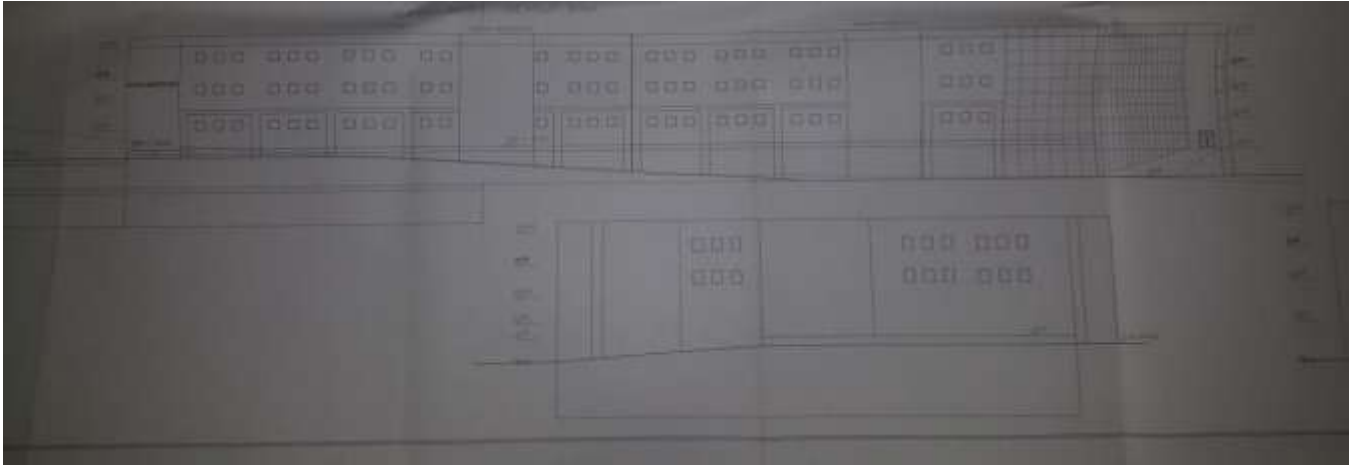
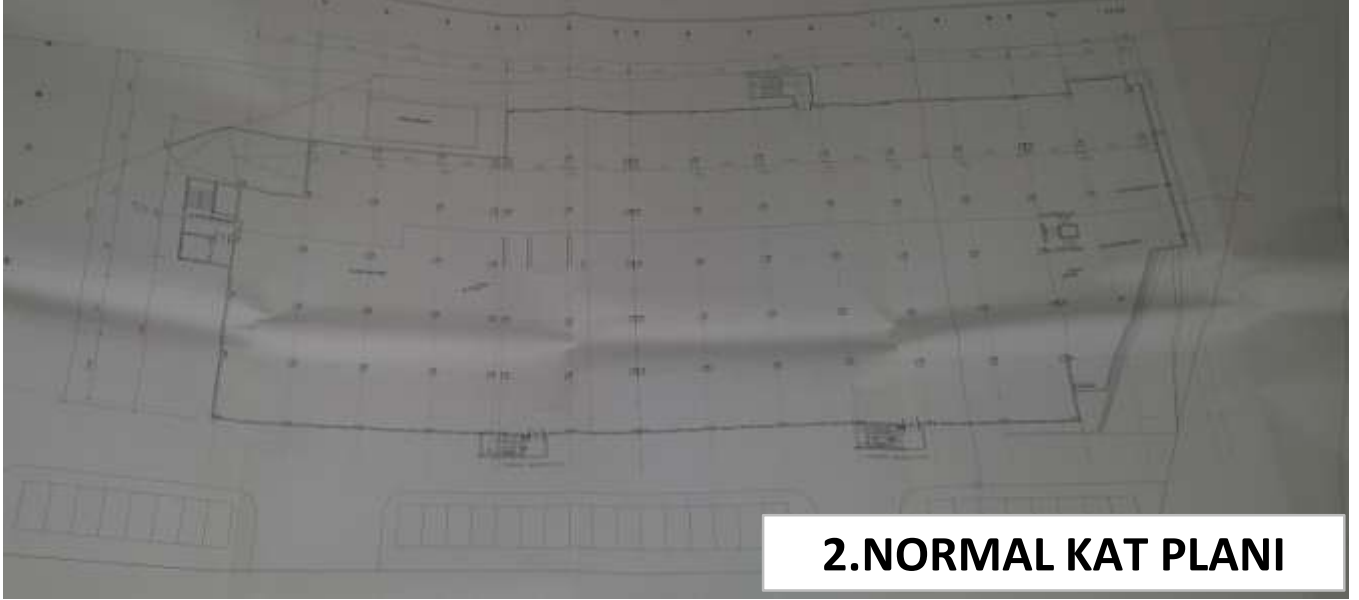
Özgür KARACA
İk. Mimar

Selahattin BOYRAZ
İmar ve Şehircilik
Müdürü

2007 = 1507


2.BODRUM KAT PLANI

**1.BODRUM KAT PLANI****ZEMİN KAT PLANI****1.NORMAL KAT PLANI**





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.


 İlkey ARIKAN
 GENEL SEKRETER




 E.Nevzat ÖZTANGUT
 BAŞKAN



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.15.399 - 657

8.07/2011

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 ile 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 değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organ'ının 30.06.2011 tarih ve 20 sayılı toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. 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 web 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 web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda ÖZDEMİR
 Daire Başkanı

MERKEZ: Etiler'de 100/1 Blok No:15E 06530 ANKARA Tel: (312) 262 30 00 Faks: (312) 262 30 00 Kurumla ilgili bilgi için: www.spk.gov.tr
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Cumhuriyet Mah. Akmerkez 3. Kat: No:15 34367 Şişli/İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 1/1

İ S T A N B U L
 T İ C A R E T O D A S I
 F A A L İ Y E T B E L G E S İ
 (Sicil Kayıt Sureti)

SİCİL NO : 766923 TARİH: 10/01/2017

FİRMA : KARE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
 ANONİM ŞİRKETİ

ADRES : 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 takdir 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 ayni 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 PAAL OLAN YUKARIDA UNVANI YAZILI ÜYENİN TALEBİ
ÜZERİNE VERİLMİŞTİR. ÜZERİNDE TAHRİFAT YAPILAN BELGELER GEÇERSİZDİR.

3953104157

Genel Sekreter y.
ŞEVKİ BOSTAN
ODA SİCİL HİZ. KOORDİNATÖRLÜĞÜ