



ADIM
Gayrimenkul & Değerleme A.Ş.

**ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, YENİKENT MAHALLESİ 107ADA
1 PARSEL FABRİKA BİNASI VE ARSASI DEĞERLEME
RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	3
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	4
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	4
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,MEVCUT TRENDLER VE DAYANAKVERİLER.....	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	8
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,.....	9
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	9
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	9
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	9
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	9
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	10
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	10
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	10
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	10
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	10
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	10
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	10
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	10
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	11
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	11
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	11
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	12
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	12
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	12
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI.....	12
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	12
6.6.1.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.....	12
6.7.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	13
6.8.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6.9.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	13
6.10.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	13
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	13
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	13
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	14
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	14
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	14
8.	SONUÇ.....	14
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	14
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	14

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenikent Mahallesi,107 Ada 1Parsel Fabrikası Ve Arsası güncel satış değeri tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Ankara İli, Sincan İlçesi, 107 Ada 1-parsel 20957.53 m2 arsa üzerinde Kargir fabrika binası ve arsası şeklindedir.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi – Maliyet Yöntemi
TESPİT EDİLEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	:	82.965.000 TL
		YASAL DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilen bölümlerine ait bir değerdir. MEVCUT DEĞER: Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların mimari proje, ruhsat ve ekleri haricinde sonradan yapıya ilave edilen ve taşınmazın mahallindeki durumu dikkate alınarak mevcut durum piyasa değerini gösteren bir değerdir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	21.11.2022
RAPORUN NUMARASI	:	ÖZEL 2022-134
DEĞERLEME TARİHİ	:	21.11.2022
SÖZLEŞME TARİH VE NUMARASI	:	10.06.2022 - 006
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	İş bu değerleme raporu; Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenikent Mahallesi 107 Ada 1 parsel numaralı taşınmazın güncel satış değeri tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde ve bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	Yusuf YAYLALI Değerleme Uzmanı
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Şeref EMEN Değerleme Uzmanı
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaza yönelik olarak Şirketimizce ilgili taşınmaz için 15.06.2022 tarihli 2022-091 rapor nolu 54.500.000.TL bedelli rapor tanzim edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Mebusevleri Mahallesi, Ayten Sokak, no:22/7
Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : BÜLBÜLOĞLU ÇELİK ENDÜSTRİSİ SANAYİ TİCARET
A.Ş

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların
VARSA GETİRİLEN güncel piyasa rayiç değerinin tespiti olup SPK'nın III.62.3 Sayılı
SINIRLAMALAR "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul
Değerleme Kuruluşlar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ
ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken
Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1.Maddesi ,2.fıkrası
kapsamında hazırlanmıştır, Müşteri tarafından getirilen bir
kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

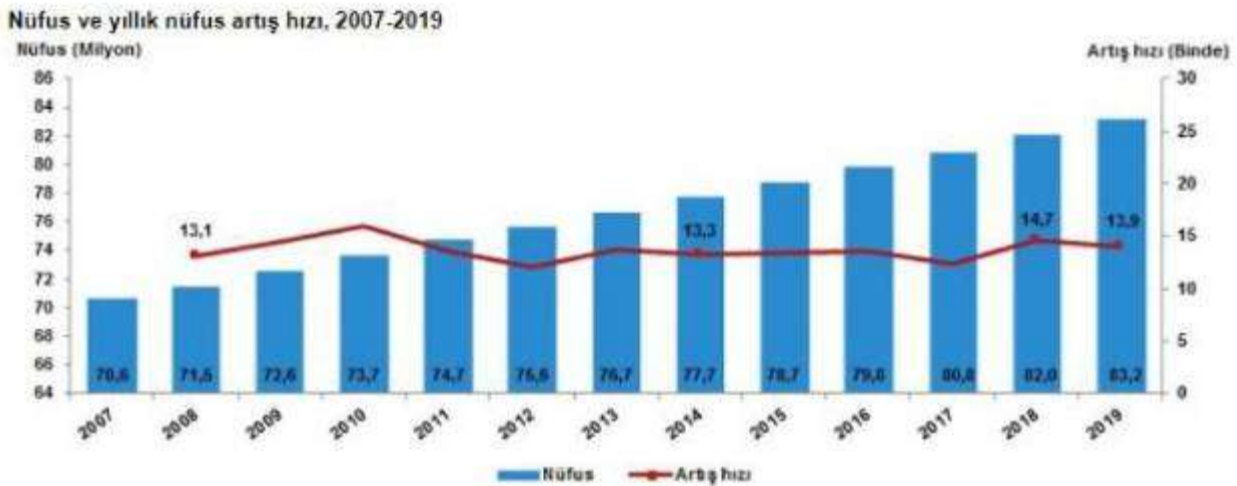
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

TÜRKİYE

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu. Nüfus artış hızı, binde 13,9 oldu Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu. Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2019



ANKARA



Ankara, ili Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci şehridir. Nüfusu 2018 itibarıyla 5.503.985 kişidir. Coğrafi olarak Türkiye'nin kuzeyine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur.

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazari'nin maden suyu ise ülke çapında tanınır.

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

TÜRKİYE EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

Türkiye Ekonomik Görünümü Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur. Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini

onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşııymaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü. "2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %- 0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı. 2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor. Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart

ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir. Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğünü işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019'da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğerkredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur. Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğerkredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

Türkiye genelinde geçen yıl (2020) gayrimenkul satış adedinde yüzde 14,5'lik, satışlarda beyan edilen değerde yüzde 29'luk, tapu harcında ise yüzde 76'lık artışla tüm zamanların rekoru kırıldı. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Strateji Geliştirme Daire Başkanlığı verilerine göre, 2020'de Türkiye genelinde gayrimenkul (konut, iş yeri, arsa, tarla) satış adedinde, satış değerinde ve tapu harcında tüm zamanların rekoru kırıldı. Geçen yıl 2 milyon 678 bin 74 adet gayrimenkul el değiştirdi. Söz konusu rakam, 2019'da 2 milyon 338 bin 269 adet olarak gerçekleşmişti. Salgına rağmen yüzde 14,5'lik artış yaşandı. Söz konusu rakamın 1 milyon 499 bin 316 adedini konut oluşturdu. En çok gayrimenkul satışı 382 bin 458 adetle İstanbul'da gerçekleşirken, İstanbul'u, 215 bin 589 adetle Ankara, 144 bin 463 adetle İzmir, 104 bin 160 adetle Antalya ve 100 bin 952 adetle Bursa takip etti

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Ekspertize konu gayrimenkul Ankara İli, Sincan İlçesi, 107 ada 1 parsel de yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Sincan merkezden; Ayaş Ankara Bulvarı ve Necip Fazıl Bulvarı kullanılarak yolun sağında konumlu olan Çelik Fabrikasına ulaşılır. Yakın çevresinde dağınık halde müstakil yapılar, boş tarlalar, konut yapıları ve fabrika binaları bulunmaktadır. Yapılaşmanın düşük yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, okul, market, vb. sosyal ihtiyaçlar ilçe merkezinde karşılanabilmektedir. Konu taşınmazın ilçe merkezine uzaklığı ~3km, il merkezine uzaklığı ~30 km dir. Konu toplu taşıma araçlarıyla ve özel araçlarla ulaşım mümkündür.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

Ankara İli, Sincan İlçesi, Çoğlu Mahallesi; **107 ada 1 parsel**; Değerlemeye konu taşınmaz Fabrika Binası ve arsası niteliğinde olup, 20957.53 m² alana sahip arsa üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmaz Necip Fazıl Bulvarına cepheli olup topoğrafik olarak düz, geometrik olarak amorf bir yapıya sahiptir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Ekspertiz konusu taşınmaz 20957.53 m² arsa ve üzerinde bulunan Çelik Fabrikasıdır. Söz konusu fabrika kapsamında Fabrika Binası ve İdari Bina, yer almaktadır. Söz konusu binaların yapım yılları farklıdır. Fabrika binası yaklaşık 20-yıllıktır.

Fabrika Binası :

Fabrika binası 08.05.2007 tarih 823 sayılı yapı ruhsatına esas verilmiş olan 31.12.2007-281 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 7300 m² alanlı tek kattan oluşmaktadır. Ayrıca fabrika binası için; 19.07.2018 tarihli 2700 m² alanlı ve 27.06.2019 tarihli 1700m² alanlı yapı kayıt belgesi alınmış eklenti fabrika binaları yer almaktadır. Projesinde Zemin Kattan oluşmaktadır. Projesine göre zemin katında fabrika binası; 7300 m², depo; 1700m², ve 2700m² imalat holü bulunmaktadır.

İdari Bina:

İdari binaya ait yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi bulunamamıştır. Ancak incelenen projesi üzerinde 08.05.2007 tarihli ruhsata esas olduğu görülmektedir. Projesinde zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Projesine göre zemin katında; 520 m² satın alma, revir, finans, muhasebe, 1.katında; 430 m² 5 adet oda, wc alanları, yemekhane alanlarından ibaret olup; ~ brüt 950m² alanlıdır.

Güvenlik: Güvenlik kulübesi 14.11.2018 tarihli yapı kayıt belgesine göre 55 m² alandan ibaret olup, Prefabrik yapı olarak imal edilmiştir.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	SİNCAN
MAHALLESİ	:	YENİKENT/ÇOĞLU
KÖYÜ	:	--
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	107
PARSEL NO	:	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	20957.53 m ²
A.T.NİTELİĞİ	:	KARGİR FABRİKA VE ARSASI
B. BÖLÜM NO	:	-
KAT NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYLARI	:	-
YEVMIYE NO	:	-
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	592
EDİNİM TAR.	:	16.06.2016
MALİK	:	BÜLBÜLOĞLU ÇELİK ENDÜSTRİSİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
ZEMİN ID	:	85446493

5.3.1.2.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Beyan Diğer (Konusu: BU PARSEL 5403 SAYILI KANUNUN 14. MAD.GEREĞİNCE BAKANLAR KURULU KARARI İLE İLAN EDİLEN BÜYÜK OVA KORUMA ALANINDA KALMAKTA OLUP; TARIM ORMAN BAKANLIĞINDAN İZİN ALMADIĞA BİTKİSEL ÜRETİM AMACININ DIŞINDA KULLANILAMAZ.) (SN:8166597) ANKARA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ Sincan - 09-08-2019 13:06 – 27762

İPOTEK: YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. 7.600.000.00 TL yıllık değişken %48 1/0 F.B.K. - 25-05-2016 16:27 – 20814

YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. 42.000.000.00 TL yıllık değişken %70 2/0 F.B.K. - 11-05-2022 – 30077

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Sincan Belediyesi imar biriminde alınan şifai bilgiye göre; 107 ada 1 parselin 1/1000 ölçekli imar planına göre Sanayi Tesis Alanında E:0.50, hmax; serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Fabrika Binası :

Fabrika binası 08.05.2007 tarih 823 sayılı yapı ruhsatına esas verilmiş olan 31.12.2007-281 tarihli Yapı Kullanma İzin

19.07.2018 tarihli yapı kayıt belgesi

14.11.2018 tarihli yapı kayıt belgesi

27.06.2019 tarihli yapı kayıt belgesi

İdari Bina:

İdari binaya ait yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi bulunamamıştır. Ancak incelenen projesi üzerinde 08.05.2007 tarihli ruhsata esas olduğu görülmektedir

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

Sincan Belediyesi İmar arşivinden alınan şifahi bilgilerden taşınmaz üzerinde her hangi bir encümen, mahkeme kararı ve plan iptali bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetim ilişkisi bulunmamaktadır.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazın güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Bölgede 13.12.2018 tarihinde 3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince pafta güncelleme işlemi yapılmıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Taşınmazın mevcut mimari projesi, yapı kayıt belgesi ve ruhsatlarına göre inşa edilmiş muhtelif kat ve nitelikte fabrika binası ve müştemilatı olup kullanım şekli ve niteliği dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan

kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme, işlemi etkileyen herhangi bir olumsuzluk yoktur.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER OLUMLU FAKTÖRLER

Orta ve büyük ölçekli işletmelerin tercih ettiği bölgeye yakın olması,
Yola yakın olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

Piyasa koşulları,
Sınırlı alıcı kitlesine sahip olması,
Satışının ve kiralanmasının uzun zaman alabilecek olması.
Şehir merkezine uzak olması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Bölgede detaylı araştırma yapılmıştır. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi, uygulanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemiyle bölgede benzer satılık emsaller ve beyanlar dikkate alınmıştır. Arsalar Değerleme Uzmanının profesyonel takdiriyle değerlendirme konusu parselde göre uyumlaştırmaya tabi tutulmuştur. Maliyet yöntemiyle arsa + yapı değerine etki eden müspet ve menfi tüm hususlar dikkate alınarak şerefiye eklenmiş olup nihai değere ulaşılmıştır.

Değer tespitine yönelik yapılan emsal ve piyasa araştırmaları aşağıda sunulmuştur.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. MALİYET YÖNTEMİ İLE ARSA +BİNA DEĞER TESPİTİ

EMSAL ARAŞTIRMASI:

SATILIK ARSA EMSALLER:

Emsal 1: Değerleme konu taşınmaza yakın konumda yer alan Necif Fazıl Bulvarına cepheli 6.939m² yüzölçümü içinde 1.714m² hisse yüzölçümlü tarla için pazarlıklı 875.000TL istenmektedir. **(510 TL/m²)**

Emsal 2: Değerleme konu taşınmaza yakın konumda yer alan Necif Fazıl Bulvarına cepheli 16.426m² yüzölçümlü tarla için pazarlıklı 7.900.000TL istenmektedir. **(480 TL/m²)**

Emsal 3: Değerleme konu taşınmaza yakın konumda yer alan Adalet Caddesine cepheli 16.031,82m² yüzölçümü içinde 4.000m² hisse yüzölçümlü tarla için pazarlıklı 1.130.000TL istenmektedir. **(283 TL/m²)**

Emsal 4: Değerleme konu taşınmaza yakın konumda yer alan emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın imar koşulları, yüzölçümü ve konumu dikkate alındığında arsanın m² birim değerinin 750TL – 1000 TL Arasında alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alın-Satım Yönel Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	510	480	283	1000	
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-5%	-5%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	10%	10%	10%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	Konum	0%	0%	30%	0%	
	Yapılaşma Hakkı	50%	50%	50%	0%	
Taşınmazın Yönelik Düzeltilmeler	Yüz Ölçümü	10%	10%	10%	0%	
	Fiziksel Özellikleri	20%	20%	20%	20%	
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	
	Düzeltilmiş Değer	1056	993	761	1140	

Bölgede yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda; taşınmaza emsal teşkil edebilecek sanayi imarlı yok denecek kadar az durumdadır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaza emsal olabilecek satılmış veya satılık sanayi imarlı arsa bulunmamaktadır. Bu ıstıdan dolayı taşınmaza konum bakımından benzer durumdaki tarla nitelikli emsaller dikkate alınmıştır. Olası bir imar durumunda DOP-KOP kesintileri dikkate alınarak taşınmaza göre indirgemeler yapılmıştır.

Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde arsa birim m2 değeri 1140 TL olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın, yapı değerine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı birim maliyetine, yapının mevcut durumuna göre belirlenen oranda amortisman uygulanması sonucu birim m² değeri aşağıda belirtildiği şekilde tahmin ve taktir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Proje, yapı kayıt belgesi ve yapı kullanma izin belgelerine göre parseller üzerinde toplam 12705 m2 fabrika tesisi, idari bina ve müştemilatı bulunmaktadır. **Yapı kayıt Belgesi, ruhsat ve onaylı mimari projesine göre belirtilen alan üzerinden yasal değer, takdir edilmiştir.**

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE		TOPLAM DEĞER
107 Ada 1 Nolu Parsel Arsa Değeri	20.957,53 m ²	1.140TL/m ²	1	/	1
TOPLAM ARSA DEĞERİ	20.957,53 m ²				23.891.584 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	11.700,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	52.650.000 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	950,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	5.225.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme + Çelik H: 3,00m	55,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	165.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.033.976 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	12.705,00 m ²			59.073.976 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ	82.965.560 TL
--------------------------	---------------

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	11.700,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	52.650.000 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	950,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	5.225.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme H: 3,00m	55,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	165.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.033.976 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	12.705,00 m ²			59.073.976 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ	82.965.560 TL
---------------------------	---------------

82.965.000

6.7. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde sınırlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

6.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ(EVEİK)

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının mevcut kullanımının olacağı kanaatine varılmıştır.

6.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmaz demir çelik fabrikası olup, tamamının değerlemesi yapılmıştır.

6.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme tarihi itibari ile taşınmaz için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmaz, maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmıştır. Komple fabrika binasının değerlemesinde Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme raporu SPK rapor formatında ve mevzuatı uyarınca hazırlanmış olup değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgilere rapor içerisinde yer verilmiştir.

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

Taşınmazla ilgili olarak yasal belgeler mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir. Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda ve gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınabilir niteliktedir.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptığı analiz ve ulaştığı sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmaz, Gelir yöntemi ve maliyet yöntemi ile değerlendirilmiştir. Kıymet takdiri yapılacak gayrimenkulün alanı, konumu, içyapı özellikleri, parselin geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ile olan irtibatı, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin yapılaşma durumu, ticari ve araç trafiğinin yoğun olması, sosyal donatı alanlarına mesafesi, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyasında mimari projesi bulunmaktadır. Vaziyet planı ve ruhsat belgeleri incelenmiştir. Yapı kayıt Belgesi, Proje, Ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine göre parsel üzerinde toplam 12705 m2 fabrika tesisi, idari bina ve müştemilatı bulunmaktadır. **Yapı Kayıt Blegesi, Ruhsat ve projesine göre belirtilen alan üzerinden yasal değer, mahallindeki alan üzerinden, Arsa+Bina Değeri** taktir edilmiştir.

ARSA+BİNA DEĞERİ

Maliyet Yaklaşımında arsa değeri ve bina maliyeti ayrı ayrı hesaplanmış, gerekli durumlarda negatif veya pozitif düzeltmeler uygulanmış ve arsa değeri ile bina maliyeti toplanmak suretiyle toplam değere ulaşılmıştır.					
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HISSE		TOPLAM DEĞER
107 Ada 1 Nolu Parsel Arsa Değeri	20.957,53 m ²	1.140TL/m ²	1	/	1
TOPLAM ARSA DEĞERİ	20.957,53 m ²				23.891.584 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	11.700,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	52.650.000 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	950,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	5.225.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme + Çelik H: 3,00m	55,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	165.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.033.976 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	12.705,00 m ²			59.073.976 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ	82.965.560 TL
--------------------------	---------------

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	11.700,00 m ²	4.500TL/m ²	100,0%	52.650.000 TL
İdari Binası Maliyeti Betonarme H: 9,50m	950,00 m ²	5.500TL/m ²	100,0%	5.225.000 TL
Güvenlik Binası Maliyeti Betonarme H: 3,00m	55,00 m ²	3.000TL/m ²	100,0%	165.000 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	0 grp	0 TL	0,0%	1.033.976 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	12.705,00 m ²			59.073.976 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ	82.965.560 TL
---------------------------	---------------

82.965.000

Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN ARSA+BİNA VE MAKİNE TEÇHİZAT PAZAR DEĞERİ	
Rapor Tarihi	21.11.2022
Değer Tarihi	21.11.2022
Yasal Ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	82.965.000.-TL
Yasal Ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Dahil)	97.898.700.-TL
Yasal Ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.455.692.-USD
Yasal Ve Mevcut Durum Arsa+Bina Pazar Değeri (KDV Dahil)	5.257.717.-USD

NOTLAR

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde 1 USD 18,62.-TL olarak kabul edilmiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

DEĞERLEME UZMANI

Yusuf YAYLALI
SPK Lisans No:920058

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Şeref EMEN
SPK Lisans No:401584

KONUM KROKİSİ : 40.021643-32.541314

Adres:

Şirket:

Verilen Çiftlik:

107

1





























TAKBİS BELGESİ:

Tarih: 14-11-2022-11:35



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	107/1
Taşınmaz Kimlik No:	85446493	AT Yüzölçümü(m2):	20957.53
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YENİKENT/ÇOĞLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/592	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Kargir Fabrika Ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: BU PARSEL 5403 SAYILI KANUNUN 14. MAD.GEREĞİNCE BAKANLAR KURULU KARARI İLE İLAN EDİLEN BÜYÜK OVA KORUMA ALANINDA KALMAKTA OLUP; TARIM ORMAN BAKANLIĞINDAN İZİN ALMADIKÇA BİTKİSEL ÜRETİM AMACININ DIŞINDA KULLANILAMAZ.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8166597) ANKARA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1234567891	Sincan - 09-08-2019 13:06 - 27762	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	----------------------	-----------------------------

1 / 4

347232360	(SN:8036574) BÜLBÜLOĞLU ÇELİK ENDÜSTRİSİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20957.53	20957.53	Yevmiye Satış 16-06-2016 24142	-
-----------	--	---	-----	----------	----------	---	---

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Evet	7600000.00 TL	yıllık değişken %48	1/0	F.B.K.	Sincan - 25-05-2016 16:27 - 20814
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - YENİKENT/ÇOĞLU Mah. - (Aktif) - 107 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8036574) BÜLBÜLOĞLU ÇELİK ENDÜSTRİSİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	7600000.00 TL	Sincan - 25-05-2016 16:27 - 20814	-	

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:38) YAPI VE KREDİ BANKASI A.Ş. VKN:9370020892	Evet	42000000.00 TL	Yıllık %70	2/0	F.B.K.	Sincan - 11-05-2022 13:38 - 30077
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Sincan - YENİKENT/ÇOĞLU Mah. - (Aktif) - 107 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8036574) BÜLBÜLOĞLU ÇELİK ENDÜSTRİSİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	42000000.00 TL	Sincan - 11-05-2022 13:38 - 30077	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) jdDcF0A85D kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

YENİKENT

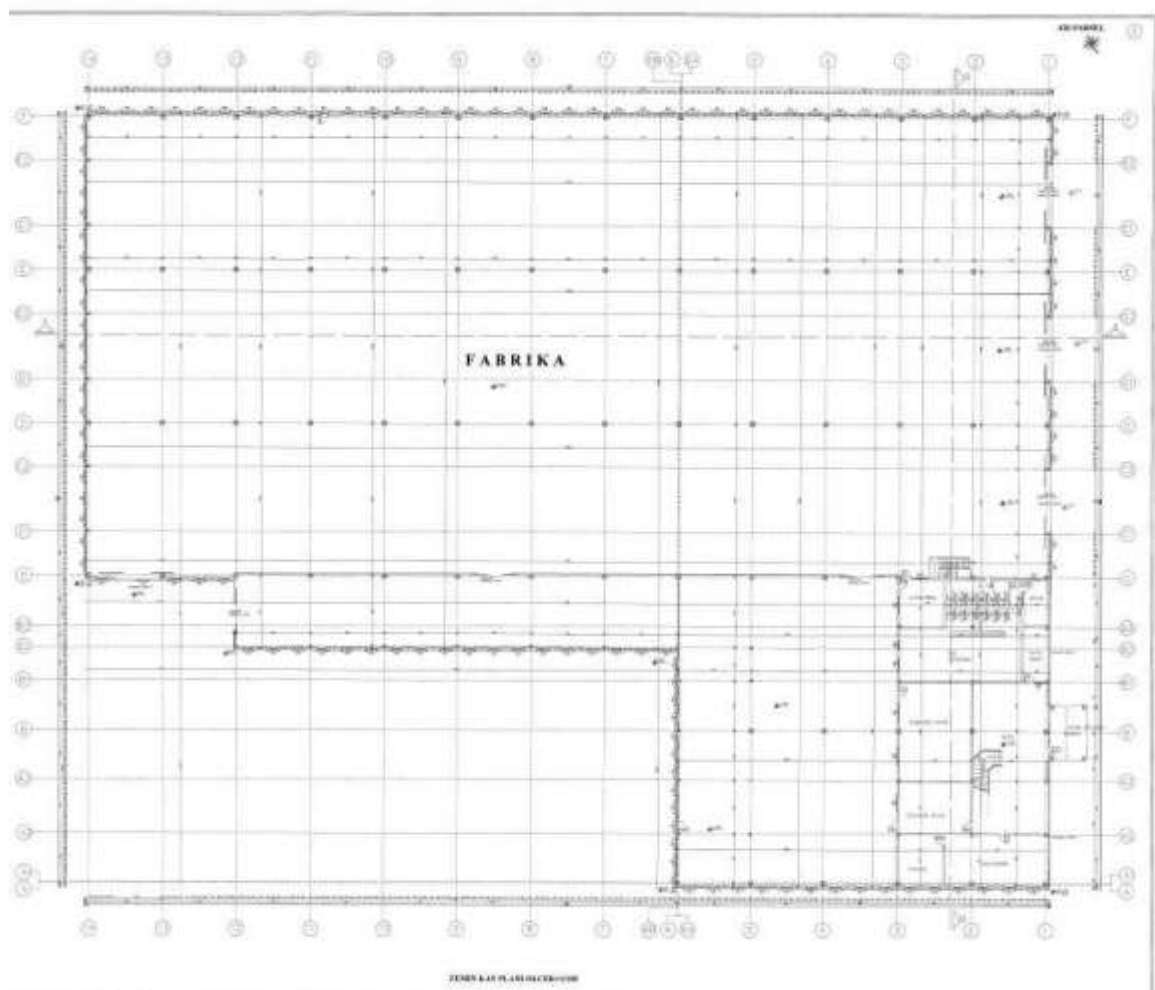
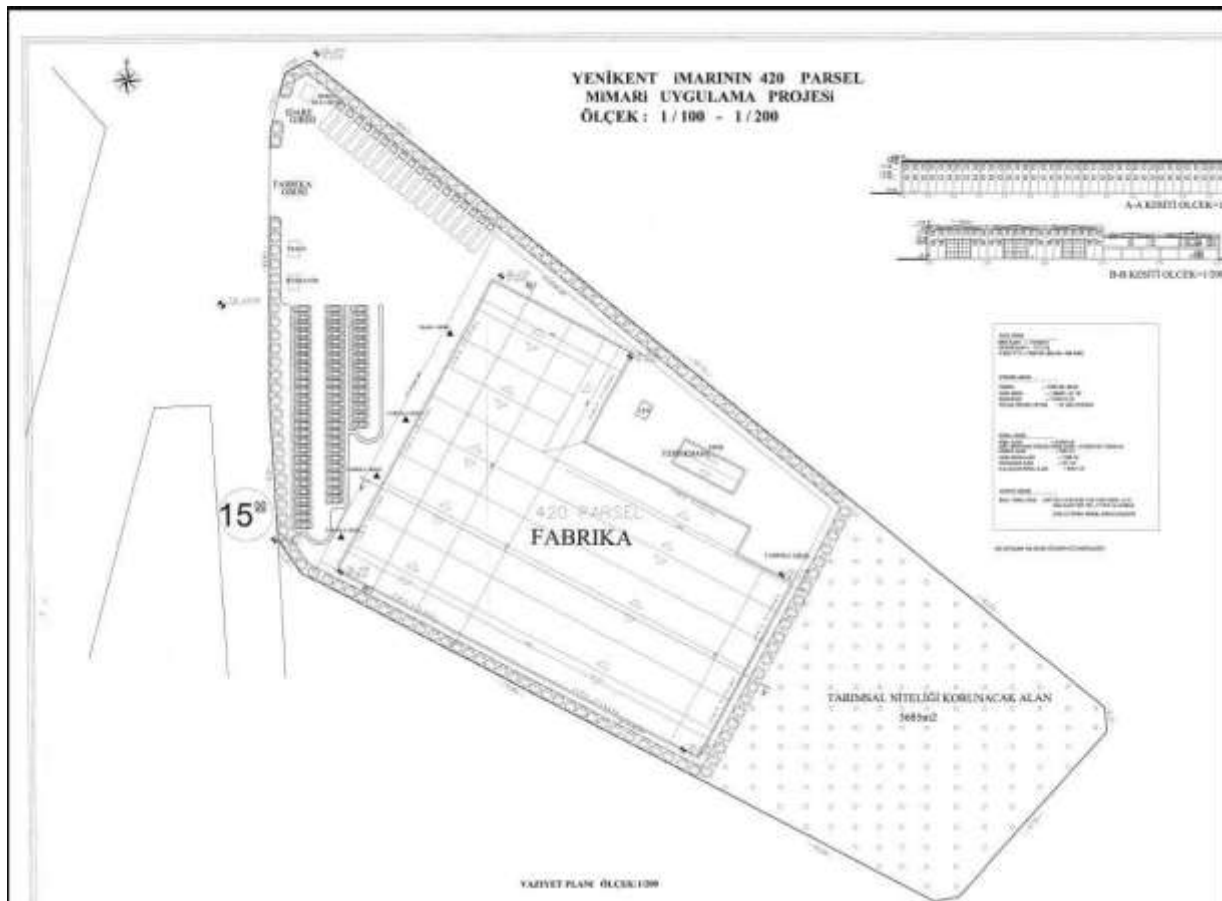
ADA		YENİKENT BELEDİYE BAŞKANLIĞI IMAR MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	420		
MALİKİ			
		VEKALET:	
		LİSTE BEYANI:	
TAPU TESCİL DURUMU		T.S.M SINCAN	
ARAZİ DURUMU		ÇAP:	
ARAZİYİ KONTROL EDEN		YOL KOTU:	
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	TASTIK TARİHİ	IMAR VE YAPI DENETİM MÜDÜRÜ Yrd
<i>M. S. Sincan</i>	<i>E. Özener</i>	<i>15.05.2011</i>	<i>Emine ÖZER</i>

**BİNA BETONARME
KARKAS OLACAKTIR.**

BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ
AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VERİLECEK
KURULUŞLARCA DA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ
TAKDİRDE GEÇERLİDİR.

MİMAR FİLİZ AKMAZ TARAFINDAN KENDİ MESULİYETİ
ALTINDA İMAR KANUNU VE ANKARA İMAR TALİMATNAMESİ
HÜKÜMLERİNE TAMAMEN UYGUN OLARAK HAZIRLANDIĞI BEYAN
EDİLEN BU PROJELERİN YAPILAN KONTROLDE GÖRÜLEBİLEN İNTİBAH-
SIZLIKLARI DÜZELTİLEREK VE İMZA SAHİBİNİN SELAHİYETİ TETKİK
EDİLEREK VE APLİKASYON VE ÇAPININ DOĞRULUĞU ESASINA GÖRE
TASTİKİ YAPILMIŞ OLUP GÖZDEN KAÇABİLEN VE İNŞAAT VE AMELİ-
YESİ SİRASINDA TEZAHÜR EDEBİLECEK İNTİBAKSIZLIKLAR İÇİN HER
HANGİ BİR ZİYAN HÜSULUNE MEYDAN VERMEYECEK SURETTE FENNİ
MESULÜN YAPT - KONTROL MÜDÜRLÜĞÜNDEN HABERDAR ETMESİ
KAYDIYLA TASTİK İŞLEMİ TEKAMÜLE ETMİŞTİR.

- ISI YALITIM VİZESİ YAPTIRILACAKTIR.
- Siva yapılmadan sıhhi tesisat vizesi yaptırılacaktır.
- Kaba inşaat sırasında imar yön. 95/1
maddesine göre (ISI YALITIM VİZESİ)
yaptırılmadan yapı kullanma izin belgesi verilmez.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : MZ7A72AA
Başvuru Numarası : 5287136
Düzenleme Tarihi : 27.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verimlidir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL ANKARA, İlçe SINCAN, Mahalle ÇOĞLU,
Arsa Alanı : 20957,53 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 1703,48 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-burisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okutulurak kontrol edilebilir.*





CESU1000013401401

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : U7VTUSEH
Başvuru Numarası : 134614
Düzenleme Tarihi : 19.07.2018

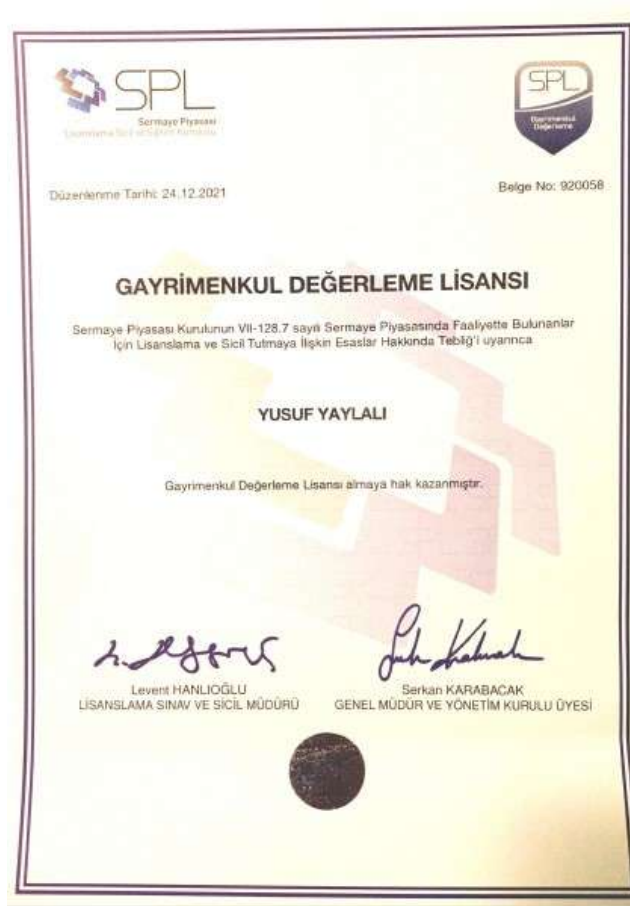
Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL ANKARA, İlçe SINCAN, Mahalle ÇOĞLU,
Cadde/Sokak NECİP FAZİL, Dış Kapı No:36,
Ada:107, Parsel:1
Arsa Alanı : 20957,53 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 2700,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<http://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okunularak kontrol edilebilir.



DEĞERLEME UZMANLARI LİSANS BELGELERİ VE TECRÜBE BELGELERİ



Tarih : 07.03.2011

No : 401584

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

Şeref EMEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

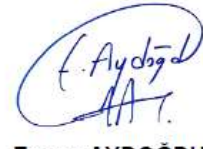
Belge No: 2019-01.2603

Sayın Şeref EMEN

(T.C. Kimlik No: 16747689064 - Lisans No: 401584)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140- **13527**

29 Aralık 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 28.06.2012 tarih ve 4821 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 (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla 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 (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi 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.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 116

15/02/2010

Konu :

1394

ADIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Ayten Sok. No:22/1
Mebusevleri-Tandoğan/Çankaya-ANKARA

İlgi: 31.12.2009 tarihli başvurunuz.

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

Kurulumuz Karar Organı'nın 12.02.2010 tarihli 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 İSKENDER
Daire Başkanı