

DEĞERLEME RAPORU

**Altınordu / ORDU
(Arsa)**

Rapor no: 2013/8115

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	22 Kasım 2013 tarih ve 8411 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Hisseli mülkiyet
Raporun Konusu	Arsa pazar değeri tespiti (Arsa üzerindeki yapı dikkate alınmaksızın)
Rapor Tarihi	04 Aralık 2013

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Yenimahalle Mahallesi, İsmet Paşa Caddesi, No: 41, 23 pafta, 238 ada, 37 no'lu parsel, Altınordu / ORDU
Tapu Bilgileri Özeti	Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yeni Mahalle, 23 pafta, 238 ada, 37 no'lu parselde kayıtlı "altında dükkanı olan kargir ev".
Sahibi	Taşınmaz çok hisselidir. Bkz. Rapor – Mülkiyet durumu
Mevcut Kullanım	Müşteriden alınan bilgiye göre; "konu taşınmazın satın alınması durumunda binanın yıkılması ve arsa üzerinde yeni bir proje geliştirilmesi" için yönetim kurulu kararı alınması planlanmaktadır. Değerlemede bu bilgi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan bina dikkate alınmamıştır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Ticaret Alanı: İnşaat nizamı: Bitişik / Kat adedi: 3
Parselin Yüzölçümü	123,05 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut binanın yıkım işleminden sonra parsel üzerinde ticari amaçlı bir bina inşa edilmesidir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Pazar Değerleri (KDV hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	2.770.000	1.370.000	1.010.000
Gelir İndirgeme	2.805.000	1.390.000	1.020.000
Nihai Sonuç	2.770.000	1.370.000	1.010.000

Not: 1) Müşteriden alınan bilgiye göre; "konu taşınmazın satın alınması durumunda binanın yıkılması ve arsa üzerinde yeni bir proje geliştirilmesi" için yönetim kurulu kararı alınması planlanmaktadır. Değerlemede bu bilgi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan bina dikkate alınmamıştır.
2) Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne "arsalar" başlığında dâhil edilmesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCI (SPK Lisans Belge No: 400127)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)

RAPOR NO: 2013/8115

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
4. UYGUNLUK BEYANI	5
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
5.a) Mülkiyet durumu	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi.....	7
5.c) İmar durumu incelemesi	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler.....	7
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	8
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu	8
6.b) Parselin fiziksel özellikleri.....	8
6.c) Parsel üzerindeki binanın özellikleri	9
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	9
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	9
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	9
7.c) Bölge analizi	10
7.d) Piyasa bilgileri	11
7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler.....	12
8. DEĞERLEME SÜRECİ	12
8.a) Değerleme yöntemleri	12
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler	12
9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	13
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	13
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	14
9.c) Değerleme uzmanı görüşü	17
10. SONUÇ.....	18

1. RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Yenimahalle Mahallesi, İsmet Paşa Caddesi, No: 41, 23 pafta, 238 ada, 37 no'lu parsel, Altınordu / ORDU
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 25 Kasım 2013 tarih ve 8411 kayıt no'lu
- MÜŞTERİ NO** : 818
- RAPOR NO** : 2013/8115
- EKSPERTİZ TARİHİ** : 27 Kasım 2013
- RAPOR TARİHİ** : 04 Aralık 2013
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin (üzerinde yer alan bina dikkate alınmaksızın) pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : İsmail KILIMCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Emirhan Caddesi, No: 109, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 310 62 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 23.750.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 50.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 96,15
FAALİYET KONUSU	: Şirket Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak eden esas olarak gayrimenkullere-gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına gayrimenkul projelerine gayrimenkullere dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren halka açık anonim ortaklıktır. 11.10.2012 tarihli tescile ait tadil metninde yazılı olan diğer işler.

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen parselin (üzerinde yer alan bina dikkate alınmaksızın) pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıya 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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bilgiler sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahiaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Rahmi CANDAN.....	1/2
	Ayşe KAYA.....	1/16
	Rahmi CANDAN.....	1/16
	Nevşin AKSOY.....	1/16
	Temel Rahmi ÇEBİ.....	1/16
	Rasim ÇEBİ.....	1/16
	Emine ÖZKAL.....	1/16
	Fatih ERDOL.....	1/32
	Figen DEMİRBAĞ.....	1/32
	Şermin ÇEBİ.....	1/64
	Mehmet ÇEBİ.....	1/64
	Melike ÇEBİ.....	1/64
	Simge Çebi ÇÜRÜKSULU.....	1/64
İLİ	: Ordu	
İLÇESİ	: Altınordu	
MAHALLESİ	: Yeni	
PAFTA NO	: 23	
ADA NO	: 238	
PARSEL NO	: 37	
NİTELİĞİ	: Altında dükkânı olan kargir ev (*)	
ARSA ALANI	: 123,05 m ²	
ARSA PAYI	: Rahmi CANDAN.....	1/2
	Ayşe KAYA.....	1/16
	Rahmi CANDAN.....	1/16
	Nevşin AKSOY.....	1/16
	Temel Rahmi ÇEBİ.....	1/16
	Rasim ÇEBİ.....	1/16
	Emine ÖZKAL.....	1/16
	Fatih ERDOL.....	1/32
	Figen DEMİRBAĞ.....	1/32
	Şermin ÇEBİ.....	1/64
	Mehmet ÇEBİ.....	1/64
	Melike ÇEBİ.....	1/64
	Simge Çebi ÇÜRÜKSULU.....	1/64
YEVMIYE NO	: 3104 (Rahmi CANDAN'ın 1/2 hissesi) 18994 (Diğer hissedarlar)	
CİLT NO	: 19	
SAYFA NO	: 1856	
TAPU TARİHİ	: 07.07.1993 (Rahmi CANDAN'ın 1/2 hissesi) 20.11.2013 (Diğer hissedarlar)	

(*) Parsel üzerinde yer alan bina için cins tashihi yapılmıştır.

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Ordu İli, Altınordu İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerh bulunmadığı tespit edilmiştir. TAKBİS belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne "arsalar" başlığında dâhil edilmesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Altınordu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, rapor konusu taşınmazın 03.04.2013 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında kısmen "Ticaret Alanı", kısmen ise "Yol Alanı" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Altınordu Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkilileri ve Altınordu Kadastro Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde parselin yola terkinin 10 – 15 m² olduğu ve terkin işleminden sonra parselin yüzölçümünün yaklaşık 110 m² olacağı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- o **İnşaat nizamı:** Bitişik
- o **Kat adedi:** 5
- o Tüm katlarda ticari hacimler yer alabilir.
- o Çatı katı inşâ edilemez.

Altınordu Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne taşınmaza ait arşiv dosyasını incelemek üzere başvuruda bulunmuş ancak yetkililer parsel üzerinde yer alan binaya ait herhangi bir resmi evrağın (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmadığı belirtmişlerdir.

Müşteriden alınan bilgiye göre; "konu taşınmazın satın alınması durumunda binanın yıkılması ve arsa üzerinde yeni bir proje geliştirilmesi" için yönetim kurulu kararı alınması planlanmaktadır. Değerlemede bu bilgi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan bina dikkate alınmamıştır.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne "arsalar" başlığında dâhil edilmesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler

Tapu Müdürlüğü incelemesi

Taşınmazın 1/2 hissesi daha önceden Vicdan CANDAN adına kayıtlı iken 20.11.2013 tarihinde intikal işlemi ile raporumuzun mülkiyet bilgileri bölümünde belirtilen 12 adet hissedarın mülkiyetine geçmiştir.

Belediye incelemesi

Yapılan incelemelerden son üç yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Ordu İli, Altınordu İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, İsmet Paşa Caddesi üzerinde 41 kapı no'lu yerde konumlu 23 pafta, 238 ada, **37 no'lu parseldir**.

Parsel üzerinde 3 katlı bir adet bina yer almaktadır. Hâlihazırda zemin katında 4 adet dükkân, normal katlarda ise birer adet daire yer almaktadır.

Taşınmaz köşe parsel konumunda olup İsmet Paşa Caddesi ve 308. Sokak'a cephesi bulunmaktadır. Yakın çevrede zemin katları dükkân ve mağaza, normal katları ise ofis veya mesken amaçlı olarak kullanılan 4 - 6 katlı binalar yer almaktadır.

Taşınmazın cepheli olduğu İsmet Paşa Caddesi trafiğe kapalı olup yoğun bir yaya trafiğine sahiptir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Altınordu Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Altınordu Belediyesi.....	:	1 km
19 Eylül Stadyumu.....	:	1 km
Ordu Kaymakamlığı.....	:	1,5 km
Fatsa.....	:	41 km
Giresun.....	:	46 km
Ünye.....	:	62 km
Samsun Çarşamba Havaalanı.....	:	132 km
Samsun.....	:	151 km
Trabzon.....	:	178 km

6.b) Parselin fiziksel özellikleri

- o Yüzölçümü **123,05 m²**'dir.
- o Dörtgen şeklinde bir geometrik yapıya sahiptir.
- o Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- o İsmet Paşa Caddesi ve 308. Sokak'a cephelidir.
- o Üzerinde 3 katlı bir bina yer almaktadır.
- o Müşteriden alınan bilgiye göre; "konu taşınmazın satın alınması durumunda binanın yıkılması ve arsa üzerinde yeni bir proje geliştirilmesi" için yönetim kurulu kararı alınması planlanmaktadır. Değerlemede bu bilgi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan bina dikkate alınmamıştır.
- o Bölgede altyapı tamdır.

6.c) Parsel üzerindeki binanın özellikleri (Bilgi içindir)

- Kargır yığma tarzda ve bitişik nizamlı olarak inşa edilmiştir.
- Zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır.
- Dış cephesi kısmen sıva kısmen sıva üzeri dış cephe boyası ile boyalıdır.
- Giriş kapısı demirden, pencere doğramaları PVC'den mamuldür.
- Zemin katta 4 adet dükkân, normal katların herbirinde ise birer adet daire bulunmaktadır.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansai olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin parsel üzerindeki binanın yıkılarak parsel üzerinde yeni bir "ticari amaçlı bina" inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasal dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.

- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 – 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Ordu İli

- Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Tokat ve Sivas illeri, batısında Samsun, doğusunda ise Giresun ile sınırlıdır.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre ilin toplam nüfusu 741.371'dir.
- Yüzölçümü 5.963 km²'dir.
- Merkez ilçeyle beraber toplam 19 ilçe, 53 belde ve 481 köy vardır.
- Karadeniz Otoyolu üzerinde yer almaktadır. Bu yol il merkezinden geçmektedir.
- Sanayi çok gelişmemiştir. Ancak Sagra Çikolata Fabrikası, Altaş Yağ Sanayi ve Çamsan Poyraz Laminat Parke gibi büyük ölçekli sanayi tesisleri bulunmaktadır. Ordu ili fındık, çikolata ve fındık yağı gibi besin gruplarında gelişmiştir.

7.d) Piyasa bilgileri

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık arsalar

1. Bölgede, taşınmazın arsasına emsal teşkil edebilecek satılık/kiralık arsa bulunmamaktadır.
2. Bölgede faaliyet gösteren emlak firmalarıyla yapılan görüşmelerde rapor konusu taşınmazın (üzerindeki bina hariç) satış değerinin 2.500.000 - 3.000.000,-TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.
3. Bölgede görüşülen emlak pazarlama firmalarına ait bilgiler aşağıdadır.
 - Aktif Emlak: 0 452 223 12 25
 - Umut Emlak: 0 452 214 47 40
 - Remax Kumsal: 0 452 666 23 23

Satılık / kiralık işyeri

1. Taşınmazla aynı cadde üzerinde yer alan bir binanın zemin katındaki brüt 43 m² dükkân için 750.000,-TL teklif edildiği ancak mal sahibinin satıştan vazgeçtiği öğrenilmiştir.
İlgilisi / Aktif Emlak: 0 452 223 12 25
2. Taşınmaza yakın mesafede konumlu bir binanın 3. normal katında yer alan brüt 150 m² ofisin satış değeri 310.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.065,-TL) İlgilisi / Sahibinden: 0 532 466 32 07
3. Taşınmaza yakın mesafede konumlu bir iş nanının 2. normal katında yer alan brüt 25 m² ofisin satış değeri 70.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 2.800,-TL) İlgilisi / Yeşilyurt Emlak: 0 452 666 08 00
4. Bölgede faaliyet gösteren emlak firmalarıyla yapılan görüşmelerde rapor konusu parsel üzerinde inşa edilecek yeni bir binanın zemin katında yer alacak dükkânların m² satış değerlerinin 15.000 – 20.000,-TL, normal katlarda yer alacak ofislerin m² satış değerlerinin ise 1.500 – 2.000,-TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.
5. Bölgede görüşülen emlak pazarlama firmalarına ait bilgiler aşağıdadır.
 - Aktif Emlak: 0 452 223 12 25
 - Umut Emlak: 0 452 214 47 40
 - Remax Kumsal: 0 452 666 23 23

Not: Emsallerde pazarlık payı mevcuttur.

7.e) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Yoğun yaya trafiğinin olduğu İsmet Paşa Caddesi üzerinde yer alması,
- Böigenin ticari potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklam kabiliyeti,
- Mevcut imar durumu,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etkenler:

- Parsel üzerindeki yapıya ait yasal belgelerin (mimarî proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi) bulunmaması,
- Global piyasalarda yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılmasında) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

Not: Müşteriden alınan bilgiye göre; "konu taşınmazın satın alınması durumunda mevcut binanın yıkılması ve arsa üzerinde yeni bir proje geliştirilmesi" için yönetim kurulu kararı alınması planlanmaktadır. Değerlemede bu bilgi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan bina dikkate alınmamıştır.

9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parsel için m² ve toplam pazar değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsal analizi:

Bölgede, konu parsel emsal teşkil edebilecek satılık/kiralık arsa bulunmamaktadır. Bölgede faaliyet gösteren emlak firmalarıyla yapılan görüşmelerde rapor konusu parselin (üzerindeki bina hariç) satış değerinin 2.500.000 - 3.000.000,-TL (~ 20.315 – 24.380,-TL/m²) aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Bu tespitlerden hareketle ortalama emsal 22.500,-TL/m² olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan sonuç:

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak m² değeri için **22.500,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre değerlemeye konu parselin toplam pazar değeri:

123,05 m² x 22.500,-TL/m² ≈ (2.768.625) **2.770.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

- Not:** 1) Parsel üzerindeki bina için yasal belge (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.
2) Müşteriden alınan bilgiye göre; "konu taşınmazın satın alınması durumunda mevcut binanın yıkılması ve arsa üzerinde yeni bir proje geliştirilmesi" için yönetim kurulu kararı alınması planlanmaktadır. Değerlemede bu bilgi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan bina dikkate alınmamıştır.

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir indirgeme yönteminde arsa maliyetinin; proje maliyetinin finansal değeri ile projenin finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I - Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II - Projenin bugünkü finansal değeri

Proje hakkında genel bilgiler

İmar durumuna göre parsel üzerinde geliştirilebilecek olan projenin genel hatları aşağıdaki şekilde olacaktır:

- Arsa alanı 123,05 m²'dir.
- Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:
 - İnşaat nizamı: Bitişik
 - Kat adedi: 5
 - Tüm katlarda ticari hacimler yer alabilir.
 - Çatı katı inşâ edilemez.
- Altınordu Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkilileri ve Altınordu Kadastro Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde parselin yola terkinin 10 – 15 m² olduğu ve terkin işleminden sonra parselin yüzölçümünün yaklaşık 110 m² olabileceği öğrenilmiştir.
- Buna göre parsel üzerinde; 110 m² oturma alanı, zemin ve 4 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı ve toplam brüt 550 m² inşaat alanına sahip bir bina inşâ edileceği kabul edilmiştir.
- Toplam inşaat alanının tamamı satılabilir alan olarak kabul edilmiştir.

I - PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller:

• İnşaat Maliyeti:

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² bedeli, projenin yapılış tarzı ve nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Bir örneği rapor ekinde sunulan inşaat m² maliyet listesinden hareketle yapı sınıfı III-B ve m² maliyeti 565,-TL olarak kabul edilmiş ve mimari proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınması vd. masraflar ile **müteahhitlik kârı dâhil** ortalama brüt inşaat maliyeti yaklaşık **900,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.
- İnşaatın 1 yıl içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiş ve iskonto oranı uygulanmamıştır.
- Mevcut yapının yıkım işlemlerinin yapıdan çıkacak olan hurda karşılığı yapılacağı kabul edilmiş ve yıkım maliyeti dikkate alınmamıştır.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda proje geliştirme maliyetinin bugünkü toplam finansal değeri;

$550 \text{ m}^2 \times 900,-\text{TL/m}^2 = 495.000,-\text{TL}$ olarak hesaplanmıştır.

II - PROJENİN FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller:

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- Projenin finansal değerinin bulunmasında binanın tamamının satılacağı varsayımı ile satış geliri dikkate alınmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsaller taşınmaz emsal teşkil etmemekte olup bilgi amaçlı olarak verilmişlerdir.
- Ancak bölgede faaliyet gösteren emlak firmalarıyla yapılan görüşmelerde rapor konusu parsel üzerinde inşa edilecek bir binanın zemin katında yer alacak dükkânların m² satış değerlerinin 15.000 – 20.000,-TL, normal katlarda yer alacak ofislerin m² satış değerlerinin ise 1.500 – 2.000,-TL aralığında olabileceği bilgisi edinilmiştir.
- Bu bilgilerden hareketle projenin arsa payı dâhil ortalama m² satış değeri yaklaşık **6.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.
- Satışların 1 yıl içerisinde tamamlanacağı kabul edilmiş ve iskonto oranı uygulanmamıştır.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar doğrultusunda projenin bugünkü toplam finansal değeri;
 $550 \text{ m}^2 \times 6.000,-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{3.300.000,-\text{TL}}$ olarak hesaplanmıştır.

Uygulanan değerleme yöntemi ile ulaşılan sonuç

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle "projenin satış hasılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan "geliştirilmiş arsa değeri" aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEğERİ (TL)	
Proje hasılatı	3.300.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 495.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEğERİ	2.805.000

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEğERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEğER
Emsal Karşılaştırma	2.770.000,-TL
Gelir İndirgeme	2.805.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında az da olsa fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tanmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa Şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değerin esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapor konusu taşınmazın pazar değeri **2.770.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle, üzerindeki yapı dikkate alınmaksızın pazar değeri için,

2.770.000,-TL (İkimilyonyediyüzyetmişbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.770.000,-TL ÷ 2,0200 TL/USD (*) \cong **1.370.000,-USD**)

(2.770.000,-TL ÷ 2,7480 TL/EURO (*) \cong **1.010.000,-EURO**)

- Not:** 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0200 TL ve 1,-EURO = 2,7480 TL'dir.
2) Müşteriden alınan bilgiye göre; "konu taşınmazın satın alınması durumunda binanın yıkılması ve arsa üzerinde yeni bir proje geliştirilmesi" için yönetim kurulu kararı alınması planlanmaktadır. Değerlemede bu bilgi doğrultusunda parsel üzerinde yer alan mevcut bina dikkate alınmamıştır.
3) Taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne "arsalar" başlığında dâhil edilmesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Parselin KDV dâhil toplam pazar değeri 3.268.600,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 04 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 27 Kasım 2013)

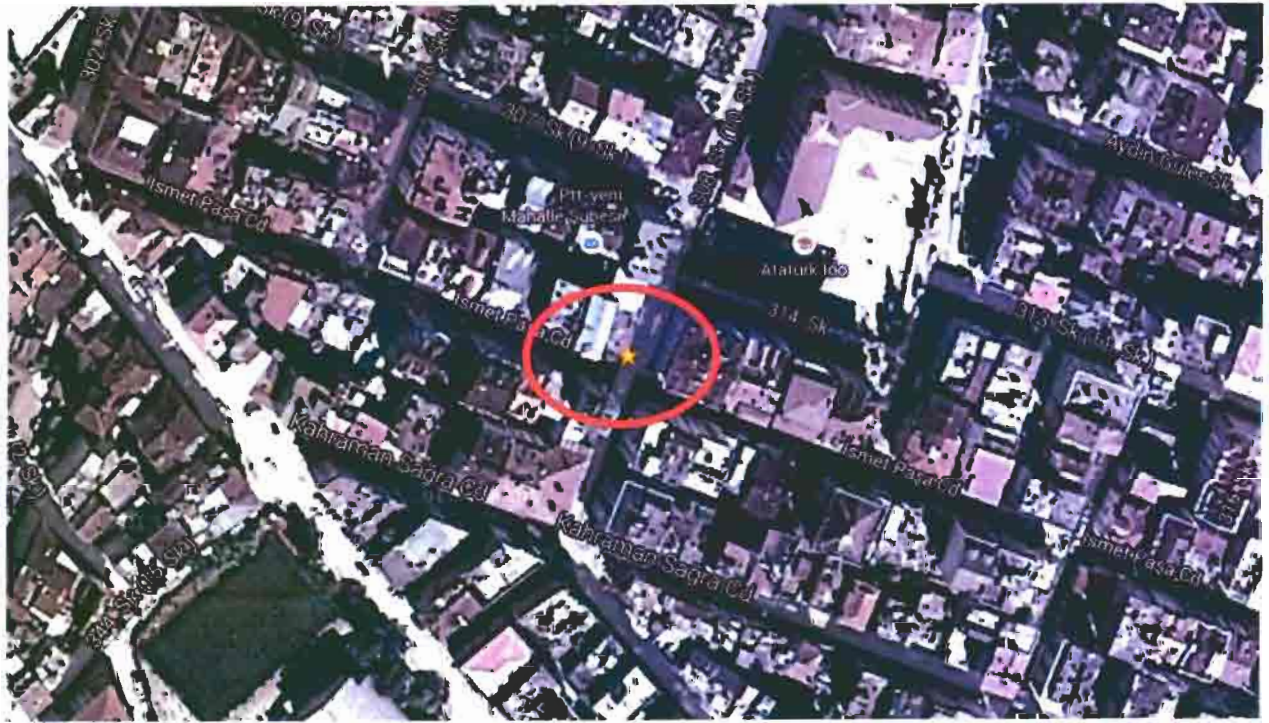
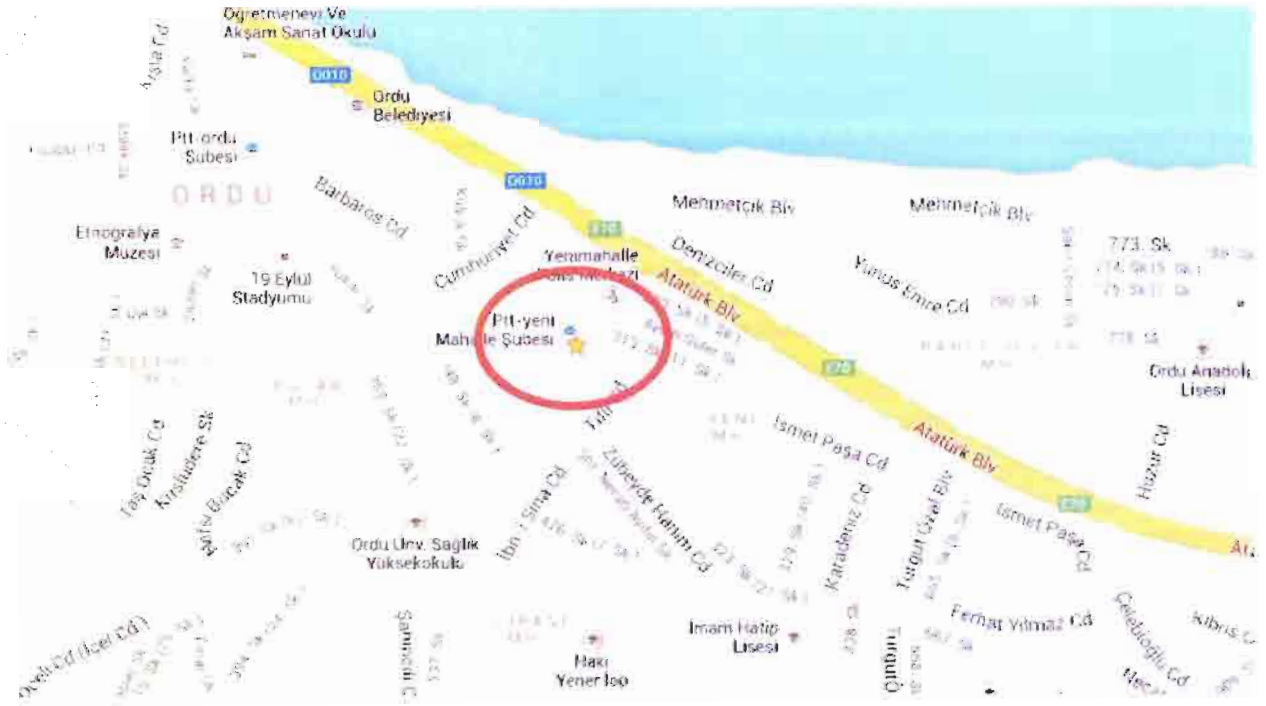
Saygılarımızla,


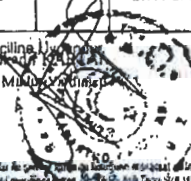

Tarık ACAYIR
İşletmeci
Değerleme Uzmanı


İsmail KILIMCI
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokisi ve uydu görünümü (1 sayfa)
- Tapu sureti
- TAKBİS yazısı
- İmar durumu örneği
- İnşaat maliyet listesi (3 sayfa)
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)



İl	ORDU	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf							
İlçesi	ALTINORDU										
Mahallesi	YENİ										
Köyü											
Sokağı											
Mevkii		TAPU SENEDİ									
Satış Bedeli							Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0,00	23							238	17	ha	m ²
										123,05 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ALTIYINDA DÜKKANI OLAN KARGIR EV									
	Sınırları	Tanımlıdır Zemin Sistem No : 2808191									
	Edinme Sebebi	1/2 VİCDAN ÇANDAN - MUSTAFA RASİM Kızı adına kayıtlı ikon emlakçilerine Dünden Fazla Ölüm halinde hukukî işleminden.									
	Sahibi	Mallıklar arka sayılmaktadır...									
Geldisi	Yatırımcı No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Taahhüt Tarihi	Gittisi					
Gilt No.	18994	19	1856		20/11/2013	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					
U.M.O. Bazım İşl. Md							Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır.				
							Sıra No 129				



28 Nisan 2012 CUMARTESİ

Resmî Gazete

Sayı 28277

TEBLİĞ

Cevre ve Şehircilik Bakanlığından:**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA
KULLANILACAK 2012 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ**

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi"nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınırlı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kâr dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI	Yapının Birim Maliyeti (BM) TL/M²
I. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	80,00
. 3 m yüksekliğe kadar kâğır ve betonarme istinat ve bahçe duvarları	
. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
. Plastik örtülü seralar	
. Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yolları	
. Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar	
. Yardımcı yapılar (Müştemilat)	
. Gölgelekler-çardaklar	
. Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	140,00
. Cam örtülü seralar	
. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
. Su depoları	
. İş yeri depoları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
II. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	225,00
. Kuleler, ayaklı su depoları	
. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
. Kayıkhanec	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	305,00
. Pnömatik ve şişirme yapılar	
. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
. Sement sahaları, küçük sement parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları	
. Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	
. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri	
. Jeolojî, botanik ve tema parkları	
. Mezbitahalar	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar	
C GRUBU YAPILAR	360,00
. Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)	
. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve üst katlı daireli prefabrik beton ve çelik yapılar)	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
III. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	475,00
. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, jimnastik salonları, sement salonları)	
. Katlı garajlar	
. Hobi ve oyun salonları	
. Ticari bürolar (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve katlı forslu)	
. Alışveriş merkezleri (sement pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler, v.b)	

<http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/04/20120428-5.htm>

02.05.2012

<ul style="list-style-type: none"> . Basım evleri, matbaalar . Soğuk hava depoları . Konutlar (dört kata kadar -dört kat dahil- asansörlü ve kalorifersiz) . Akaryakıt ve gaz istasyonları . Kampingler . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane) . Sement postaneleri . Kreş-Gündüz bakım evleri . ve bu gruptakilere benzer yapılar. 	560,00
B GRUBU YAPILAR	
<ul style="list-style-type: none"> . Entegre tarımsal endüstri yapıları . İdari binalar (İleş tipi hükümet konakları, vergi daireleri) . Gençlik Merkezleri . Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler . Temel eğitim okulları . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri . Jandarma ve emniyet karakol binaları . Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri . Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü) . Halk evleri . Pansiyonlar . 150 kişiye kadar cezaevleri . Fuarlar . Sergi salonları . Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli) . Marinalar . Gece kulübü, diskotekler . İtfaiye kurtarma istasyonları . Misafirhaneler . Büyük çiftlik yapıları . ve bu gruptakilere benzer yapılar. 	615,00
IV. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	
<ul style="list-style-type: none"> . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları) . Poliklinikler . Liman binaları . Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli) . 150 kişiyi geçen cezaevleri . Kaplıca, şifa evleri vb. termal tesisleri . İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişiye kadar) . Entegre sanayi tesisleri . Aqua parklar . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan) . Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları . Büyük alışveriş merkezleri . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri . Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli) . Oteller (1 ve 2 yıldızlı) . ve bu gruptakilere benzer yapılar. 	695,00
B GRUBU YAPILAR	
<ul style="list-style-type: none"> . İş Merkezleri . Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri . Metro istasyonları . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları . Büyük postaneler (merkez postaneleri) . Otobüs terminaleri . Satış ve sergi binaları (showroomlar) . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları) . Banka binaları 	695,00

. Normal radyo ve televizyon binaları	
. Özelliği olan genel sığınaklar	
. Özellikle müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
C GRUBU YAPILAR	800,00
. Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları	
. Bakanlık binaları	
. Yükseköğretim yurtları	
. Arşiv binaları	
. Radyoaktif korumalı depolar	
. Büyük Adliye Sarayları	
. Otel (3 yıldızlı) ve moteller	
. Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri	
. II tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
V. SINIF YAPILAR	
A GRUBU YAPILAR	1.015,00
. Radyo-Tv İstasyonları	
. Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi	
. Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar	
. Borsa binaları	
. Üniversite kampüsleri	
. Yüksekliği 50,50 m'yi aşan yapılar	
. Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
B GRUBU YAPILAR	1.240,00
. Kongre merkezleri	
. Müze, sergi kütüphane kompleksleri	
. Olimpik spor tesisleri-hipodromlar	
. Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları	
. Hastaneler	
. Havaalanları	
. İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişinin üzerinde)	
. Oteller (4 yıldızlı)	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
C GRUBU YAPILAR	1.400,00
. Çst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)	
. Büyük radyo ve televizyon binaları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
D GRUBU YAPILAR	1.690,00
. Opera, tiyatro bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri	
. Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	

Açıklamalar:

1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2012 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2012 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

Tebliğ olunur.



ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	İsmail KİLİMCİ	
DOĞUM TARİHİ	11 Mayıs 1970	
GÖREV UNVANI	Genel Müdür (Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.) Sorumlu Değerleme Uzmanı	
MESLEĞİ	İnşaat Mühendisi	
ÖĞRENİM DURUMU	İTÜ İnşaat Mühendisliği Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu İÜ İşletme Fakültesi İnşaat İşletmeciliği İhtisas Programı / 1992 mezunu	
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400127 – 17.07.2003	

ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası
-----------------------	---

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Genel Müdür Yardımcısı
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.06.1998 - 01.07.2000	Ekspertiz İşleri Müdürü
4-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	10.03.1998 - 01.06.1998	İstanbul Bölge Şefi
5-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	27.06.1994 - 10.03.1998	Değerleme Elemanı

VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek	Sorumlu Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Tarık ACAYİR		
DOĞUM TARİHİ	20 Eylül 1973		
GÖREV UNVANI	Özel Projeler Değerleme Müdürü Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	İşletmeci		
ÖĞRENİM DURUMU	MÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi - İşletme Bölümü Mezuniyet tarihi: Haziran 1995		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400327 - 06.07.2006		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği Marmara Üniversitesi Mezunlar Derneği		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ			
	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	12.2006 - ...	Özel Projeler Değerleme Müdürü
2-	Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş	07.2006 - 12.2006	Değerleme Uzmanı
3-	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş	10.2005 - 07.2006	Değerleme Elemanı
4-	Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu A.Ş.	07.2004 - 10.2005	Değerleme Elemanı
5-	Körfez Gayrimenkul A.Ş.	07.1999 - 07.2004	Değerleme Elemanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu		Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek		Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2011	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2005	5 gün - 20 saat	Finans Matematiği - Gayrimenkul Hukuku - Vergi Mevzuatı - İnşaat Muhasebesi - Değerleme Esasları	Bilgi Üniversitesi

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003

No : 400127

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

İsmail KİLİMCİ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2006

No : 400327

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

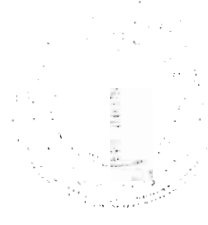
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Tarık ACAYİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

(Faint signature)

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



(Signature)
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI