

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAYSERİ İLİ TALAS İLÇESİ
833 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN PROJE

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	25.10.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	31.10.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	19.12.2018
RAPOR TARİHİ	21.12.2018
RAPOR NO	AGY-1810152
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	833 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJENİN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	MEVLANA MAHALLESİ, 6088 SOKAK, NO: 2-A, 833 ADA 1 PARSEL TALAS / KAYSERİ (UAVT:3768409512)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Piyasa Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu suretleri (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Yapıya ilişkin belgeler

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet proje nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad.No: 109 Atakule Balmumcu – Beşiktaş,34349 İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet projenin, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor AGY-1810152 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

833 ADA 1 PARSEL	
İli	: KAYSERİ
İlçesi	: TALAS
Bucağı	:
Mahallesi	: TALAS
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	: HARAMİ
Pafta No	:
Ada No	: 833
Parsel No	: 1
Alanı	: 1185.87 m ²
Hisse oranı	: 1/1
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	: 14148
Cilt No	: 51
Sayfa No	: 5007
Tapu Tarihi	: 27.11.2015

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 14.11.2018 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZ ÜZERİNDE; herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

- 13.11.2015 tarih 13470 yevmiye numarası ile; Kuşoğlu Bilgisayar Endüstri Telefon Ofis Otomasyon Sistemleri Gıda Hayvancılık İnşaat Turizm Tekstil Taahhüt Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: 1/2
K.M.K. Gübre Zirai İlaçlar Gıda Otomotiv İnşaat Elektronik Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi: 1/2 hisseleri olarak satış işlemi gerçekleşmiştir.
- 19.11.2015 tarih 13788 yevmiye numarası ile; "Bağ" olan ana taşınmaz niteliği cins değişikliği işlemi ile "Arsa" olarak değişmiştir.
- 27.11.2015 tarih 14148 yevmiye numarası ile; Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına satış işlemi gerçekleşmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Talas Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nden alınan 20.11.2018 tarih onaylı İmar Planı örneğine göre; Talas İlçesi, Talas Mahallesi 833 Ada 1 Parselde kayıtlı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal (E)= 0,60, Y(Ençok):10.75 m olan "T" lejantı ile işaretlenmiş ticaret alanı" olarak planlıdır.

833 ada 1. no.lu parsel için;

Ayrıık nizam imarlı parselin yapılaşması, Ön bahçe mesafesi: 5 m, Yan bahçe mesafesi: 5 m Arka bahçe mesafesi: 5 m. olarak plan notları bulunmaktadır.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın imar işlem dosyası Talas Belediyesi İmar Arşivinde ve Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde tarafımızca incelenmiştir. 833 ada 1 parsel için 22.03.2017 tarih ve 2017/23 numaralı yeni yapı ruhsatı ile 22.05.2018 tarih ve 2018/39 numaralı tadilatlı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsatlar 4 adet ofis ve işyeri ve ortak alan için düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanı ruhsat belgesinde 1577,00 m² dir. Dosyasında bu tarihten sonra alınmış herhangi bir yapı ruhsat belgesine rastlanmamıştır. 14.03.2018 tarihli onaylı tadilatlı mimari proje dosyasında görülmüştür. Ruhsat belgelerinde 1577,00 m² olarak kayıt altına alınan binanın, Onaylı Mimari Projesinde toplam alanı 1.632,46 m² (bodrum kat: 655,61 m², zemin kat: 582,70 m², asma kat: 394,15 m²) olarak hesaplanmıştır. Mevcut yapı mimari projesine göre inşa edilmiştir. Dosyasında herhangi bir olumsuz bilgi ve belge bulunmadığı bilgisi görevli memurlarca şifahi olarak belirtilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme günü itibarıyla parsel üzerinde bulunan 3 katlı yapıda, inşaat faaliyetlerinin tamamlanmış olduğu, iç mekan tefrişatının yapılmamış olduğu gözlemlenmiştir. 1 parselde yer alan ticari vasıflı taşınmaz 1 kat bodrum + zemin kat + asma kat olarak inşa edilmiştir. Yerinde yapılan tespitlere göre, binanın tamamlanmış olduğu, iç dekorasyon çalışmalarının devam ettiği görülmüştür. İskan belgesinin alınmamış olması ve iç mekanda ince işlerin devam ediyor olması nedeni ile inşaat seviyesi %95 kabul edilmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Talas Belediye Meclisi'nin 08.06.2017 tarih ve 75 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı ile gayrimenkulün yapılaşma koşullarında bina yüksekliği Hmax=7.00 m iken yapılan revizyon ile Y(ençok)= 10.75 m olarak değiştirilmiştir.

Yapılan değişiklik sonucunda bina yüksekliği 3.75 m. artırılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün yapı denetim işlemleri Yıldırım Beyazıt Mah. Kumbetler Sok. No:8/A Erciyes/Kayseri adresinde faaliyet gösteren Bahçecioğlu Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmektedir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

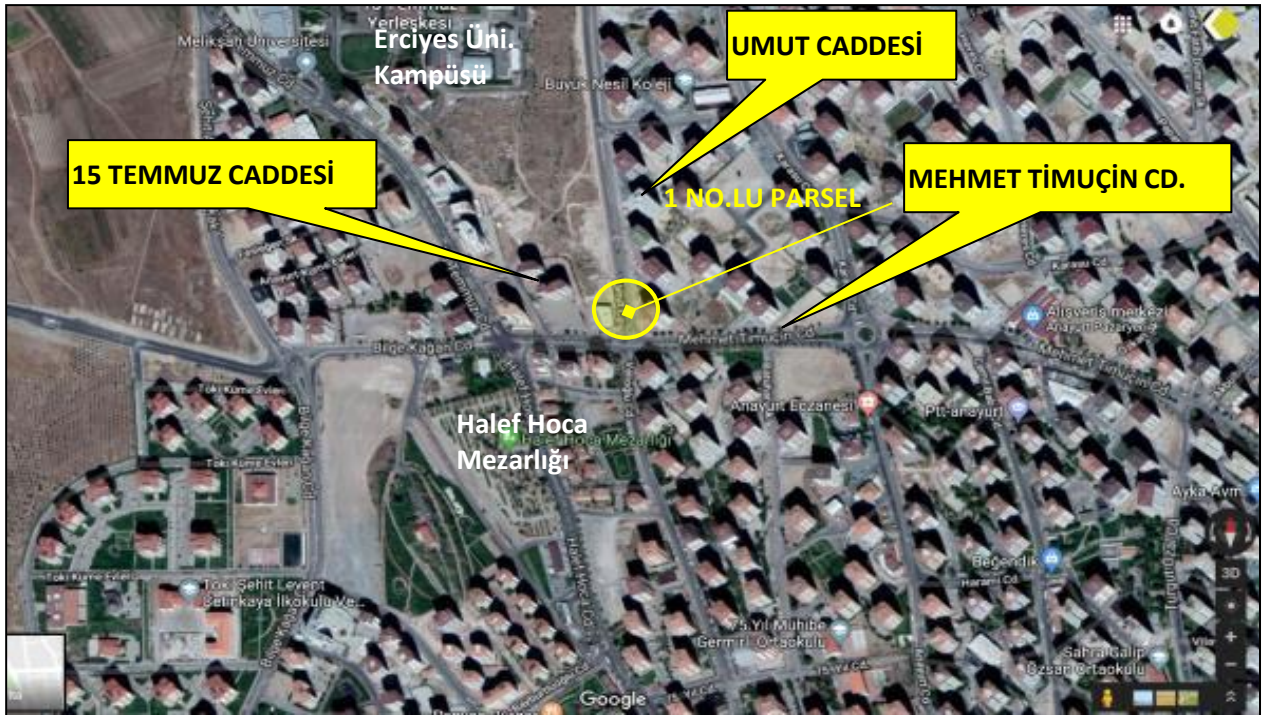
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Kayseri İli, Talas İlçesi, Mevlana Mahallesi, 6088. Sokak No:2-A posta adresinde ve 833 Ada 1 Parsel üzerinde projesi onaylanmış ve inşaatı tamamlanmış olan 'arsa' nitelikli taşınmazdır.

Yerinde yapılan tespitlere göre, binanın tamamlanmış olduğu, iç dekorasyon çalışmalarının devam ettiği görülmüştür. İskan belgesinin alınmamış olması ve iç mekanda ince işlerin devam ediyor olması nedeni ile inşaat seviyesi %95 kabul edilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

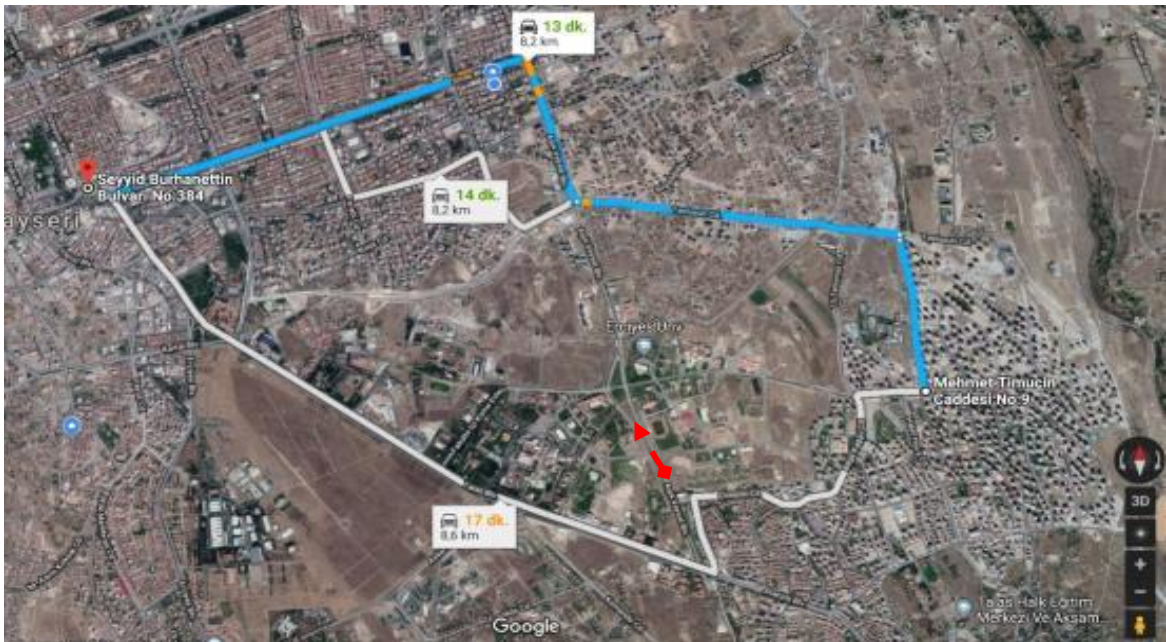
Değerleme konusu taşınmaz; Kayseri ili Talas İlçesi Mevlana Mahallesi, 6088. Sokak, No:2-A posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza şehir merkezinden hareketle Sivas Bulvarı, Aşık Veysel Bulvarı, Orgeneral Hulusi Akar Bulvarı ve devamında Umut Caddesi üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmaz il merkezine 20-25 dakika araç mesafesinde olup, orta rayıçlı bölgededir. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır. Taşınmaz toplu taşıma araçları duraklarına ve bölgesel alışveriş merkezlerine yakın, şehir merkezine ve büyük ölçekli AVM'lere mesafeli konumda bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul, Mehmet Timuçin Caddesi ile Umut Caddesi kesişiminde yer almaktadır. Taşınmazın kuzey ve batı bölümlerinde kalan bölgelerde boş arazilerin hakimiyeti izlenmektedir. Taşınmazın cepheli olduğu Mehmet Timuçin Caddesi, bölge içinde doğu-batı istikametinde hizmet veren ana arterlerden biri olarak yoğun araç trafiğine sahiptir. Bölgede yaya trafiği düşüktür. Ruhsat bilgilerinde ve posta adresi kayıtlarında bulunan 6088. Sokağın henüz tamamı açılmamıştır. İmar yolu olarak planlı alan üzerinde çevre düzenlemesi yapıldığı ve kilitli parke döşenmiş olduğu tespit edilmiştir. Yakın çevrede bulunan yüksek katlı konut yapıları ve zemin katlarında planlı dükkanlarda, ticari yoğunluk son yıllarda pozitif ivme kazanmış olmakla birlikte bölge henüz gelişme safhasındadır. Taşınmaz, Büyük Nesil Kolejine 400 m. Halef Hoca Mezarlık Sahasına 300 m. Erciyes Üniversitesi 15 Temmuz Mühendislik Fakültesine 600 m. Talas Jandarma Komutanlığı girişine 1.6 km. mesafede konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım asfalt yol üzerinden sorunsuzdur.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve Mehmet Timuçin Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Bölgede yer alan caddelerin bir çoğu ortadan bölünmüş planlamaya sahip çift yönlü araç trafiği olarak işlemektedir. Taşınmaza ulaşım Sivas Bulvarı, Aşık Veysel Bulvarı, Orgeneral Hulusi Akar Bulvarı ve devamında Umut Caddesi güzergahı üzerinden 8,2 Km, Seyyid Burhanettin Bulvarı, Talas Bulvarı, Şaban Yılmaz Caddesi ve devamında Çimenli Cadde üzerinden 8,7 k. olarak ölçülmüştür. Bölgede Büyük Nesil Koleji, Migros Şubesi, Halif Hoca Mezarlığı ve 15 Temmuz Caddesi nirengi noktaları olarak gösterilebilir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

833 Ada 1 Parsel; 1185.87 m² yüzölçümlü olup 1/1 oranında mülkiyet haklarına sahiptir. Arsa geometrik olarak çokgen yamuk formda planlı imar perselidir. Parselin Umut Caddesine yaklaşık 40 m., Mehmet Timuçin Caddesine 25 m. cephesi bulunmaktadır. Parselin kuzeyi boş imar parseli, batısı yüksek katlı konut ve konut altı ticaret planlı apartman binası, güney ve doğusu ise 30 metrelik imar yolları ile çevrilidir. İmar planında bulunan ve taşınmazın batı ve kuzey cephesine isabet eden küçük ölçekli imar yolları henüz açılmamıştır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kayseri İli

Kayseri İli'nin yüzölçümü 16.917 km²'dir. Kayseri İli, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda Nevşehir, kuzeybatıda Yozgat, kuzeyde Sivas ve güneydoğusunda Kahramanmaraş illeri yer almaktadır. Türkiye'nin en kalabalık 15. şehridir. 2017 yılı itibarı ile 1.376.722 nüfusa sahiptir. Akkışla, Bünyan, Develi, Hacılar, İncesu, Kocasinan, Melikgazi, Pınarbaşı, Sarioğlan, Sarız, Tomarza, Yahyalı, Talas, Özvatan, Felahiye ve Yeşilhisar olmak üzere 16 ilçeden oluşmaktadır. Ankara ve Konya'dan sonra İç Anadolu'nun üçüncü büyük kenti ve sanayi merkezidir.

Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde bir ildir. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir. Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan Kayseri (eski Mazaka, Kaisareia), klasik çağlarda Kapadokya adı verilen bölgededir. Kızılırmak'ın güneyinde bulunan bu bölge, Tuz Gölü'nden Fırat nehrine kadar uzanır. İpek Yolu buradan geçer. Bölge, pek çok uygarlığın beşiği olmuştur.

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir. 1929 yılında yapılan Haydarpaşa - Kars demiryolu idari sınırlarından geçmektedir.



Kayseri ilinin yüzölçümü 16.970 km²'dir. İlde km²'ye 81 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 842 kişi ile Melikgazi'dir) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,31 olmuştur. 2017 yılında TÜİK verilerine göre 16 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 758 mahalle bulunmaktadır. Nüfus artış oranı en yüksek Talas (% 7,06) ve en düşük Akkışla (-% 4,85) ilçeleridir.

İllerin sosyo-ekonomik gelişmişliklerinin takip edildiği indekse göre Kayseri 1996 yılında 15. sıradayken, en son 2003 yılında hazırlanan ve 2004 Mayıs'ında yayımlanan indekste ise 19.dur. Sıra değişimi -4'dür. Her iki indeks çalışmasında da Kayseri, 2. derece gelişmiş iller arasında yer almıştır.

Kayseri'de 3 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarşinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli bir yere sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesi, Türkiye'nin en büyük serbest bölgesi alanına sahiptir.

4.1.2 - Talas İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Kayseri İline bağlı bir ilçe olan Talas İlçesi, Kayseri'nin güneydoğusunda ve 7 km mesafede Ali Dağı'nın eteğinde yer alır. İlçe'nin denizden yüksekliği 1100 metredir. Engbeli bir coğrafi yapıya sahiptir Akarsu ve gölü yoktur. Aşağı Talas ortalama 1100 metre rakıma sahip bir vadi, Yukarı Talas ise 1191 metre rakımlı bir plato görünümündedir. İlçenin güneydoğusunda 2000 metre yükseklikte Ali Dağı bulunmaktadır. Ali Dağı, Erciyes Dağı'nın püskürtmesi sonucu oluşan volkanik bir dağdır. Kışları soğuk ve kar yağışlı yazları ise sıcak ve kurak geçer. Yağmur genellikle ilkbahar ve sonbahar mevsiminde yağar. İlçede orman bulunmamaktadır, bitki örtüsü olarak çayır, mera ve otlaklarla kaplıdır. İlçenin Cebir, Çömlekçi ve Kepez köylerinde yaylalar bulunmaktadır.

1907 öncesi Kayseri Livasına bağlı bir kasaba iken 1907'de belde teşkilatı kurulmuş ve 1911 de Kayseri'ye bağlı bir bucak olmuştur. 1987'de 3392 Sayılı Kanunla İlçe olmuştur. İlçe'nin 5 kasaba belediyesi ile 16 köyü mevcuttur. (23.07.2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu gereğince Talas ilçesi merkez ilçe olmuş ve 4 köy mahalleye dönüşmüştür. Bunlar Cebir, Akçakaya, Çatakdere ve Yazılı. Şu anda 12 köyü bulunmaktadır.)

2017 Yılı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre ilçe nüfusu 155.024 olarak belirlenmiştir. Yıllık nüfus artış hızı şehir merkezinde binde 27.15, köylerde ise -7.86 olup, toplamda ise 12.67 nüfus artışı görülmektedir.

Kayseri'ye yakın olması ve yüksek yer şekillerinden dolayı sayfiye bölgesi olarak ünlüdür.

Kurtuluş Savaşı'nda esir edilen Yunan Ordusu Başkomutanı Trikopis'i ve maiyetini de bir süre misafir eden ilçenin Ermeni nüfusu tehirden önce bölgede önemli bir ticaret merkezi olduğu bilinmektedir.

İlçede küçük çaplı mobilya atölyeleri, hazır giyim üzerine kurulmuş tekstil fabrikası bulunmaktadır. Erciyes Üniversitesi'nin konumu dolayısıyla öğrenci yoğunluğu bulunmaktadır. Ayrıca Zincidere 1. Komando Tugayı ilçe sınırları içinde konumlandır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Talas Belediyesi İmar Müdürlüğü, Talas Tapu Sicil Müdürlüğü, Kayseri Büyükşehir Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler, kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Taşınmaz, Mehmet Timuçin Caddesine ve Umut Caddesine cepheli durumdadır.
- * Taşınmazın bulunduğu köşe konumlu imar parseli, ayırık nizamlı yapılaşma koşullarına sahiptir.
- * Bölgeye ulaşım imkanları iyi derecededir.
- * Bölgede alt yapı çalışmaları büyük oranda tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede ticari yoğunluk henüz düşük seviyelerdedir.
- * Taşınmazın kuzey ve batı cephesindeki imar yolları henüz açılmamıştır.
- * Bölge, inşaatların yoğun olduğu bir bölgedir.
- * Parsel üzerindeki yapı henüz kullanılmamaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Yöntemi

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Piyasa Yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Piyasa Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Mercan Yatırım

Tel 0533 163 86 68

Emsal taşınmaz aynı lokasyon içerisinde ve 250 m. mesafede yer alan, Velioglu Caddesine cepheli, 815 Ada 4 Parselde kayıtlı, Emsal=1.00 ve Hmax=7,50 m. imar verilerine sahip 2001 m² kullanımlı ticari imar parseli 8.925.000 TL fiyatla satılıktır. Şerefiye olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre düşük şerefiyeli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	2001 .-M ²	8.925.000 .-TL	4.460 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

* Osmanlı Emlak

Tel 0352 408 62 75

Taşınmaz ile aynı mahallede Turgut Özal Bulvarına cepheli, İmarda 1425 Ada 1 Parselde kayıtlı, Emsal=1.00 ve Hmax=7,50 m. imar verilerine sahip 299 m² kullanımlı ticari imar parseli 1.425.000 TL fiyatla satılıktır. Şerefiye olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre düşük şerefiyeli olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	299 .-M ²	1.425.000 .-TL	4.766 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Turgem Seçkin Group

Tel 0352 222 00 10

Emsal taşınmaz aynı lokasyon içerisinde ve yakın mesafede yer alan, 3987 m² arsa alanına sahip ticari imar parseli 12.200.000 TL fiyatla satılıktır. Şerefiyesi, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha düşük olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	3987 .-M ²	12.200.000 .-TL	3.060 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

Ticari Dükkan Emsalleri

* Mustafa Emre

Tel 0535 448 57 37

Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, 15 Temmuz Caddesine cepheli parsel üzerinde konumlu, Erciyes Üniversitesi Mühendislik Fakültesine yürüme mesafesinde, 212 m² zemin ve 138 m² asma kat olmak üzere toplam 350 m² kullanımlı, kiracı ile anlaşması yapılmış sıfır dükkan 2.400.000 TL fiyatla satılıktır. Rapor konusu taşınmaza göre çok daha aktif ve yoğun olan cadde üzerinde yer almaktadır.

SATILIK	350 .-M ²	2.400.000 .-TL	6.857 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Levet Akdoğan

Tel 0532 727 82 94

Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Halef Hoca Caddesine cepheli parsel üzerinde konumlu, Finansbanka hizasında, 255 m² zemin, 90 m² asma kat ve 62 m² bodrum kat depo olmak üzere toplam 407 m² kullanımlı, doğalgaz merkezi ısıtma sistemli dükkan 2.500.000 TL fiyatla satılıktır. Rapor konusu taşınmaza ile şerefiyeleri denktir.

SATILIK	407 .-M ²	2.500.000 .-TL	6.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Dufa Emlak ve Sigorta

Tel 0352 999 50 86

Rapor konusu taşınmazın karşı caddesinde ve bina altında planlı, sokağa cepheli konumda ve zemin katta planlı 50 m² kullanımlı, doğalgaz kombi ısıtma sistemli 3 yaşındaki dükkan 320.000 TL fiyatla satılıktır. Rapor konusu dükkanlara göre şerefiyesi düşüktür.

SATILIK	50 .-M ²	320.000 .-TL	6.400 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

* STA Yapı Yatırım

Tel 0531 824 90 38

Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, Cadde üzerinde konumlu, 285 m² zemin ve 190 m² asma kat olmak üzere toplam 475 m² kullanımlı, doğalgaz merkezi ısıtma sistemli 4 yaşındaki dükkan 2.100.000 TL fiyatla satılıktır. Rapor konusu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir.

SATILIK	475 .-M ²	2.100.000 .-TL	4.421 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Mustafa Öcal

Tel 0537 965 31 79

Rapor konusu taşınmaza yakın konumda, 15 Temmuz Caddesine cepheli parsel üzerinde konumlu, Erciyes Üniversitesi Mühendislik Fakültesine yürüme mesafesinde, 51 m² zemin ve 35 m² asma kat olmak üzere toplam 86 m² kullanımlı doğalgaz merkezi ısıtma sistemli sıfır dükkan 1.250.000 TL fiyatla satılıktır. Rapor konusu taşınmaza göre çok daha aktif ve yoğun olan cadde üzerinde yer alan küçük ölçekli dükkan dır.

SATILIK	86 .-M ²	1.250.000 .-TL	14.535 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) -TL				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Mercan Yatırım	Osmanlı Emlak	Turgem Seçkin Group
SATIŞ FİYATI		8.925.000	1.425.000	12.200.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	1.185,87m ²	2.001	299	3.987
BİRİM M ² DEĞERİ		4.460	4.766	3.060
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÜÇÜK -20%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	TİCARET	0%	0%	0%
FONKSİYON		BENZER	BENZER	BENZER
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		16%	-5%	16%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.410	5.152	4.551	3.534

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim net m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu (konut-ticaret alanları) gibi faktörlere bağlı olarak 3.000 - 5.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede imarlı boş arsalar kuzey ve batı yönlerinde yaygın durumdadır. Ancak bölgede ağırlıklı olarak konut parselleri bulunmaktadır. Ticari parsel alanları konut parsellerine göre daha kısıtlı oranlarda planlanmıştır. Bu durumda olan ticari binalarda ortalama arsa değerlerinin 3.000-5.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Söz konusu bölgede yeni yapılacak projede m² birim satış fiyatının 4500-8000.-TL/m² aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ TABLOSU 833 ADA1 NO.LU PARSEL					
	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
	833	1	1.185,87	4.410	5.229.686,70
PARSELİN DEĞERİ (.-TL)				5.229.686,70	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				5.230.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 833 ada 1 parsel için 4.240 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir. Binanın yapı grubu yapı rusatında III B olarak belirtilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2018 yılı m² birim yapı maliyet listesine göre III.B yapı sınıfında yer alan yapılar için ortalama birim maliyet bedeli 966,00-TL olarak belirlenmiştir.

2018 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre 1.sınıf Ticarethane ve İşyeleri' nin azami birim m² değeri 1.361,30.-TL/m²dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projenin niteliği, büyüklüğü düşünüldüğünde normal değerlerde bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler 1200.-TL/m² olarak öngörülmüştür.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari - Mühendislik Bedeli ve Pazarlama Bedeli' ne ilişkin gerçekleşen maliyetler incelenmiştir. Bu bedellerin inşaatın başlangıç aşamasında yüklenen maliyetler olması nedeni ile direkt olarak gerçekleşen maliyetlere katılmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin , bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek , 833 ada 1 parselin projesi için toplam maliyetin (arsa+bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen maliyet kalemlerinin eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

833 Ada 1 Parseldeki Projenin Hesapları			
Proje İçin Öngörülen Maliyetler			
BİNA	Yapı Birim Maliyeti (TL)	(*) İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Maliyet (TL)
	1.050,00	x 1.632,46	= 1.714.083 TL
Bina İçin Toplam Maliyet			= 1.714.083 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%3)			= 51.422 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti			= 1.765.505 TL
Proje, Ruhsat, Mimari - Mühendislik Bedeli (%10)			= 171.408 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet			= 1.936.914 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam Maliyet	= 1.936.914 TL
Projenin ~İnşaat Seviyesi (%)	= 95%
Gerçekleşen İnşaat Maliyet	= 1.840.068
Gerçekleşen Proje, Ruhsat, Mimari vb. Maliyet	= 171.408
TOPLAM GERÇEKLEŞEN MALİYET	2.011.476 TL

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri	= 5.230.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 1.936.914 TL
Proje Geliştirme Maliyeti	= 1.075.037 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 8.241.951 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 8.240.000 TL

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	= 5.230.000 TL
Projenin Gerçekleşen Toplam İnşaat Maliyeti	= 1.840.068 TL
Projenin Gerçekleşen Geliştirme Maliyeti	= 1.021.285 TL
Proje İçin Öngörülen Mevcut Durum Değeri	= 8.091.353 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri	= 8.090.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

833 Ada 1 Parsel için 22.05.2018 tarih ve 2018/39 numaralı tadilatlı yapı ruhsatı alınmıştır. Parsel için satılabilir alan ve toplam inşaat alanları projesi üzerinden hesaplanarak alınmıştır.

Ada/Parsel	Alan	Konut Alanı	İşyeri-Ofis Alanı	Ortak Alan	İnşaat Alanı	Satılabilir Alan
833/1	1185,87	-	1.145,27	476,00	1.621,27	1.145,27

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

833 Ada 1 Parsel için yapılan kabul ve varsayımlar:

Bu parsel için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Onaylı mimari projeye göre; parsel üzerinde toplam 3 katlı yapının inşaatı tamamlanmıştır. Projeye istinaden Binadaki kat dağılımları şu şekildedir; Bodrum kat (-3.57), Zemin kat (0.00), Asma kat (+3.17) kotlarında yer almaktadır. -3.57 kotunda yer alan bodrum kat otopark rampası dahil, yaklaşık 638,09 m² kapalı brüt alanına sahip olup bu katta kapalı otopark alanı ve 3 nolu dükkana ait depo kullanımlarından oluşmaktadır. Satılabilir alanlar -3,57 kotunda bulunan depo alanı ile başlamaktadır. Bu katın üstünde ve 0.00 kotunda yer alan 4 adet dükkana kullanımlı taşınmaz bulunmakta olup toplam kat brüt alanı 566,89 m² hesaplanmıştır. Binada Asma kat tabliye kotu olan +3.17 kotunda, dükkanlara ait asma kat bölümleri bulunmaktadır. Asma katın toplam brüt alanı 415,49 m² olarak hesaplanmıştır. Ruhsat belgesine göre toplam inşaat alanı 1.577,00 m²'dir. Ruhsat belgesinde ofis ve iş yeri alanı 1.101,00 m², ortak alanlar 476 m² olarak belirtilmiştir. Satılabilir alan, mimari projesinde hesaplanan ortak alan hariç (İşyeri ve Ofis) ruhsat alanı olarak kabul edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmaz için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı				
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
833	1	1.185,87 m ²	1.145,27	1.621,27
TOPLAM			1.145,27	1.621,27

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyon ile arsa değerinin belirlenmesi amaçlandığından inşaat maliyetleri ve diğer maliyetler dikkate alınmamış olup gelir üzerinden projeksiyon yapılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın brüt ve net parsel alanı 1185,87 m²'dir. Parsel üzerinde inşa edilen yapının toplam satışa esas alanı 1632,46 m² olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmaz için yatırım süreci 12 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 4 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Parselde bulunan işyerlerinin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **7.000.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, izleyen dönemlerde %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

Kat karşılığı oranı 6088. Sokak'ta yer alan 1 parsel için %70 kabul edilerek geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş ve geliştirilmiş arsa değerinin % 90 oranının, bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli (24.10.2018) sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %16,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 16,5 Risksiz Oran
+ % 1,0 Risk Primi
= %17,50 İskonto oranı

İndirgeme oranı yıllık olarak belirtilmiş olup, proje geliştirme 1 yıl içinde 4 aylık dönemler için yapılmıştır. İskonto Oranı (%17,5 / 12 ay) x (4 ay) = %4 olarak alınmıştır.

ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI (833 ADA 1 PARSEL)			
Arsa Alanı	1.185,87m ²	Emsal / KAKS	0,60
Toplam Emsal İnşaat Alanı	711,52m ²		Ofis İşyeri
Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı			100%
Satışa Esas İnşaat Alanı	1.145,27m ²		1.145,27m ²

NAKİT AKIŞI

YATIRIM SÜRECİ					
	12	Ocak-Nisan	Mayıs-Ağustos	Eylül-Aralık	TOPLAM
		1.dönem	2.dönem	3.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
<i>Satışların Yıllara Dağılım Oranı</i>		35,00%	35,00%	30,00%	
<i>Satılan Brüt Alan</i>		744	401	344	1.489
<i>Ortalama Birim Satış Fiyatı</i>		7.000	7.700	8.470	
<i>Satış Geliri</i>		5.210.979	3.086.503	2.910.131	

<i>Nakit Akım</i>		5.210.979 TL	3.086.503 TL	2.910.131 TL	11.207.612 TL
Net Bugünkü Değer (NPV)		10.134.919 TL			
İNDİRGEME ORANI		5,83%			
Kat Karşılığı Oranı		60%			
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		6.080.951			
Bugünkü Arsa Değeri (TL)		5.472.856			
Bugünkü Arsa m ² birim Değeri (TL/m ²)		4.615,06m ²			
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE 833 ADA 1 PARSEL		5.472.856 TL			
ARSA DEĞERİ					

Raporun 6.2 bölümünde hesaplanıp belirtilen projenin gerçekleşen maliyet değerinin, hasılat paylaşımı yönteminden elde edilen arsa değerine eklenmesi ile gelir yöntemine göre projenin mevcut durumuna ilişkin değeri hesaplanmıştır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 833 ADA 1 PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

Projenin Toplam Arsa Değeri	=	5.472.856	.-TL
Projenin Gerçekleşmiş Toplam Maliyeti	=	2.861.353	.-TL
Projenin Mevcut Durum Değeri	=	8.334.210	.-TL
Projenin Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri	=	8.335.000	.-TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için en etkin ve verimli kullanım şeklinin projedeki fonksiyonlarına uygun kullanımı olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 1 adet projenin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

- Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

833 ADA 1 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (-.TL)	8.090.000,00
833 ADA 1 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (-.TL)	8.240.000,00

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;**

833 ADA 1 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (-.TL)	8.335.000,00
---	---------------------

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine pek yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile maliyet yaklaşımı yönteminde arsa değerlerine ulaşılmakta elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir. 18.05.2018 Tarih ve 30425 Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararının (4) maddesi ile 18.05.2018 tarihinden itibaren 31.12.2018 tarihine kadar İŞ YERİ Teslimlerinde KDV % 8 olarak uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazın KDV oranı % 8 olarak dikkate alınmıştır.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

833 ada 1 parselin imar mevzuatı kapsamında, mimari projesinin onaylanmış olduğu, yapı ruhsatının düzenlenmiş olduğu görülmüştür. Tapu kütüğünde "Arsa" nitelikli olarak kayıtlı parselde değerlendirme tarihi itibarıyla kat irtifakı tesis edilmediği görülmüştür. Parsel üzerindeki yapının iç dekorasyon çalışmaları devam etmekte olup, henüz iskan belgesi alınmamıştır. Taşınmazların iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 833 ada 1 parsel için yapı ruhsatları alınmış ve inşaaata başlanmış olup inşaat tamamlanmak üzeredir. Bu çerçevede bu söz konusu taşınmazın "PROJE olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "Arsa"dır. Söz konusu parselde inşaat yapmak üzere gerekli tüm izinler ve yapı ruhsatı alınmış ve inşaat başlamış durumdadır Gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, imar ve yapılaşma durumu, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 833 ada 1 no.lu parselin

21.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

8.090.000 .-TL

(Sekiz Milyon Doksan Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

8.737.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

833 ADA 1 NO.LU PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
8.090.000	1.535.250	1.341.314	8.737.200

833 ADA 1 NO.LUPARSELDEKİ PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (.-TL)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
8.240.000	1.563.716	1.366.184	8.899.200

1 USD = 5,2695 .-TL 20.12.2018 (Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0314 .-TL 20.12.2018 (Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.