

**ATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ KEMALPAŞA
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ALTI KATLI BETONARME
İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

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-1810161
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANAKKALE MERKEZ İLÇESİ KEMALPAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET ALTI KATLI BETONARME İŞYERİ
DEĞERLEME ADRESİ	Kemalpaşa Mahallesi, Kayserili Ahmet Paşa Caddesi, No: 7, Merkez/Çanakkale
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Eren KURT - Sorumlu Degerleme 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 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Tapu Belgesi (kopya)

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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü 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 altı katlı betonarme iş yeri 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 taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AGY-1810161 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Metin EVLEK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU raporun hazırlanmasında 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 önceki tarihlerde AGY-1806002 numaralı değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmış olup detay bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-1804002	AGY-1806002	
Rapor Tarihi	21.05.2018	06.06.2018	
Rapor Konusu	1 ADET ARSA NİTELİKLİ (ÜZERİNDE BİNA BULUNAN)TAŞINMAZ	6 Katlı Betonarme İş Yeri	
Raporu Hazırlayanlar	Metin EVLEK Eren KURT	Metin EVLEK Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	6.270.000	6.270.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

175 ADA 3 PARSEL	
İli	: ÇANAKKALE
İlçesi	: MERKEZ
Bucağı	:
Mahallesi	: KEMALPAŞA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 30
Ada No	: 175
Parsel No	: 3
Alanı	: 122,88 m2
Vasfı	: 6 KATLI BETONARME iş yeri
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 8464
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 23
Tapu Tarihi	: 22.05.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 14.11.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

- 06/02/2007 Tarihli Bakanlar Kurulu Kararına İstinaden Yabancı Gerçek Kişilere Ve Tüzel Kişilere Satılamaz.Sınırlı Ve Aynı Hak Tesis Edilemez. Tarih: 16/04/2007 Yev:3255 (Bu beyan söz konusu bölgede yabancılara satışların engellenmesi adına konulmuş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

-2565 Sayılı Kanun'unun 28. Maddesi gereği belirtilen alan içerisinde kalmaktadır. 08.005.2018 tarih 7598 yevmiye ile((Bu beyan söz konusu bölgede yabancılara satışların engellenmesi adına konulmuş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler Ve Güvenlik Bölgeleri Kanun'unun 28. Maddesi : Genelkurmay Başkanlığının teklifi üzerine askeri yasak bölgelere yakınlığı veya diğer stratejik nedenlerle tespit edilecek bölgelerde yabancılara taşınmaz mal edinemeyeceklerine ve izin alınmadıkça kiralayamayacaklarına, Bakanlar Kurulunca karar verilebilir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde yapılan değişiklik şu şekildedir: Taşınmaz Çanakkale İl Özel İdaresi adına kayıtlı iken 22.05.2018 tarih 8464 yevmiye ile Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adına satış işlemi yapılmıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çanakkale Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 16.05.2018 Tarihli imar durum belgesine istinaden 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı III. Koruma Alt Bölgesinde imar kullanımı Bitişik Nizam, 6 kat, Zemin kat Ticaret- Konut Alanı içerisinde kalmaktadır. Konu parselin yola terki yapılmış olup parselin tapu kaydına esas mevcut yüzölçümünün net olduğu tespit edilmiştir

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar durumu değişikliği olmamıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait İmar arşiv dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde bila tarih ile onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre zemin+5 normal kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait 06.10.2002 tarih 147 sayılı yapı ruhsatı (Belgenin kendisi temin edilememiş ancak iskan belgesi üzerinden sayıları alınmıştır) ve 21.05.2003 tarihli 147 nolu yeniden ruhsatı (Belgenin kendisi temin edilememiş ancak iskan belgesi üzerinden sayıları alınmıştır) olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Ayrıca 05.03.2004 tarih 23 nolu Yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup bu belgede İş yeri olarak İş yeri olarak 614,4 m² +122,88 m² ilave kat iş yeri olmak üzere toplamda 737,28 m² olarak olarak tanımlanmış olup 3B Yapı Grubu sınıfındadır. Taşınmazın projesinde zemin+ 5 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve iş yeri birimleri dahil olarak 122,88 m² olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın projesinde ise zemin katında 110 m² 1 adet iş yeri 12,88 m² ortak alan, 1. normal katında 60 m² iş yeri (zemin kattaki iş yeri ile içeriden merdiven ile bağlantılı) ve 30 m² büro 32,88 m² ortak alan, 2.,3.,4. ve 5. normal katların her birinde ön kordon cephesinde 55 m² ve diğer cephesinde 38 m² büro, 29,88 m² ortak alan olmak üzere ana taşınmazda toplam 1 adet iş yeri ve 9 adet büro olarak tanımlanmıştır. Bu projeye istinaden tapu sicil müdürlüğünde 31.05.2018 tarihinde cins tashihi yapılmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaza ait mimari projenin yer alması nedeni ile yasal durum tespiti onaylı mimari proje üzerinden yararlanarak belirlenmiştir. Taşınmaz projesine göre zemin + 5 normal kat olarak tanımlanmış olup 1 adet iş yeri ve 9 adet bürodan oluşmaktadır. Taşınmazın projesinde zemin+ 5 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve iş yeri birimleri dahil olarak 122,88 m² olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın zemin katında; 110 m² 1 adet iş yeri, 1. normal katında 60 m² iş yeri (zemin kattaki iş yeri ile içeriden merdiven ile bağlantılı) ve 30 m² büro, 2.,3.,4. ve 5. normal katların her birinde 2'er adet kordon cephesinde 55 m² büro ve diğer cephesinde 38 m² büro olmak üzere ana taşınmazda toplam 1 adet iş yeri ve 9 adet büro yer almaktadır. Taşınmazın toplam kiralanabilir/satılabilir iş yeri ve büro alanı yaklaşık brüt 572 m², ortak alanlarla birlikte toplam kullanım alanı 737,88 m²'dir. Yerinde yapılan incelemede binanın zemin katında cam ve ahşap yapı elemanları kullanılarak mutfak alanı yaratıldığı ayrıca projede olmayan kordon bölümüne doğru yaklaşık 55 m² üstü shingle ile kapalı alan yaratıldığı tespit edilmiştir. Bu kısım kendi parsel alanı içerisinde herhangi bir taşıyıcı sistemi ile yapılmamış olup rushata tabi yapı niteliği taşımamaktadır.

Taşınmazın 1. normal katının detayı görülememiş ancak katın ölçümleri dıştan dışa yapılmış ve projesi ile alansal olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

2. normal katta ise ön ve arka büro bölümü merdiven holüne ahşap kapı yapılarak tek bir bölümmüş gibi kırathane tarzında kullanıldığı tespit edilmiştir.

3.normal katta ön ve arka büro bölümü merdiven holüne cam kapı yapılarak tek bir mekan gibi daha önce kullanılmış olup değerlendirme tarihi itibari ile boştur.

4.normal katı taşınmazın projesine uygun şekilde 2 ayrı bölüm olarak kullanıma uygundur ve değerlendirme tarihinde boştur.

5. normal katta ön ve arka büro bölümü merdiven holüne ahşap ve cam yapı elemanları kullanılarak yapılan kapı ile birlikte tek bir mekan şeklinde cafe olarak kullanılmaktadır. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu taşınmazda yapılan uygulamaların binada alan artışına neden olmadığı, ruhsata tabi olan bir uygulama niteliği taşımadığı, yalnızca projede normal katta tanımlı olan iki adet büronun yerinde ara bölmeler açılarak birlikte kullanılma şeklinde uygulama yapıldığı görülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. "Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihihinin de yapılmış olduğu görülmüştür.

Yine aynı tebliğın 22. maddesinin (b) bendinde " Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışverişmerkezi, işmerkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın portföye alınabilir nitelikte olacağı düşünülmektedir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz , 29 Haziran 2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

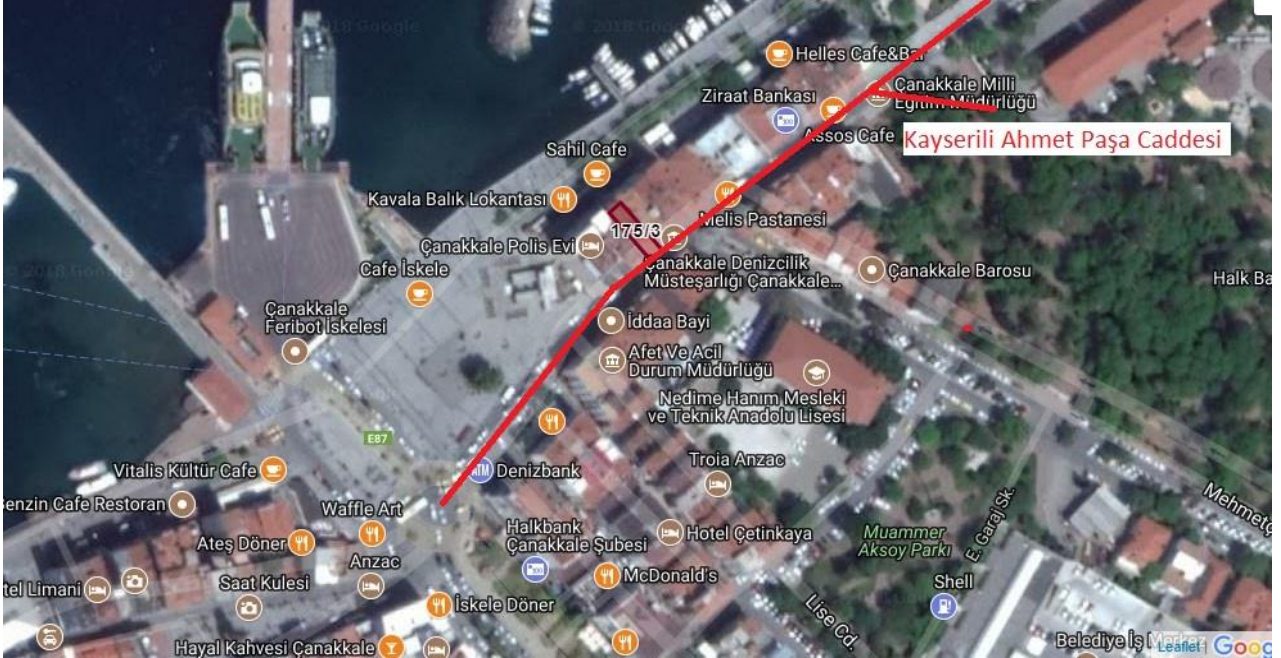
Değerleme konusu taşınmaz Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi Kayserili Ahmet Paşa Caddesi üzerinde 7 dış kapı numaralı, 175 ada 3 parselde kaim 122,88 m² alanlı yüzölçüme sahip "ALTI KATLI BETONARME iş yeri" nitelikli binadır. Söz konusu bina; resmi evraklarına ve fiili duruma istinaden zemin+ 5 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır.

Hali hazırda bina dekore edilmiştir. Binanın zemin, 1. normal, 2. normal, 3. normal ve 5. normal katında cafeterya kullanımına uygun olarak düzenlemeler yapıldığı, 4. normal katın ise ofis-büro kullanımına uygun olduğu tespit edilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Çanakkale Merkez ilçesi Kemalpaşa Mahallesi'nde yer alan Kayserili Ahmet Paşa Caddesi üzerinde, iskele meydanına 40 m mesafede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle zemin katları ticari fonksiyonlu cafe vb. tarzda kullanılmakta olup üst katlarda konut-cafe-nadiren ofis karma kullanımının gözlendiği bitişik düzende inşa edilmiş 4-6 katlı yapılar yer almaktadır. Taşınmaz Çanakkalenin en prestijli caddelerinden birinde kordona cephe olup kent ölçeğinde bilinen bir nirengi noktası niteliğindedir.

Yakın konumda nirengi noktaları olarak Polis Evi, İskele Meydanı, Halk Bahçesi, Çanakkale Valiliği, Ziraat Bankası, Akol Otel ve ticari amaçlı kullanılan çeşitli dükkanlar ve cafeler bulunmaktadır.

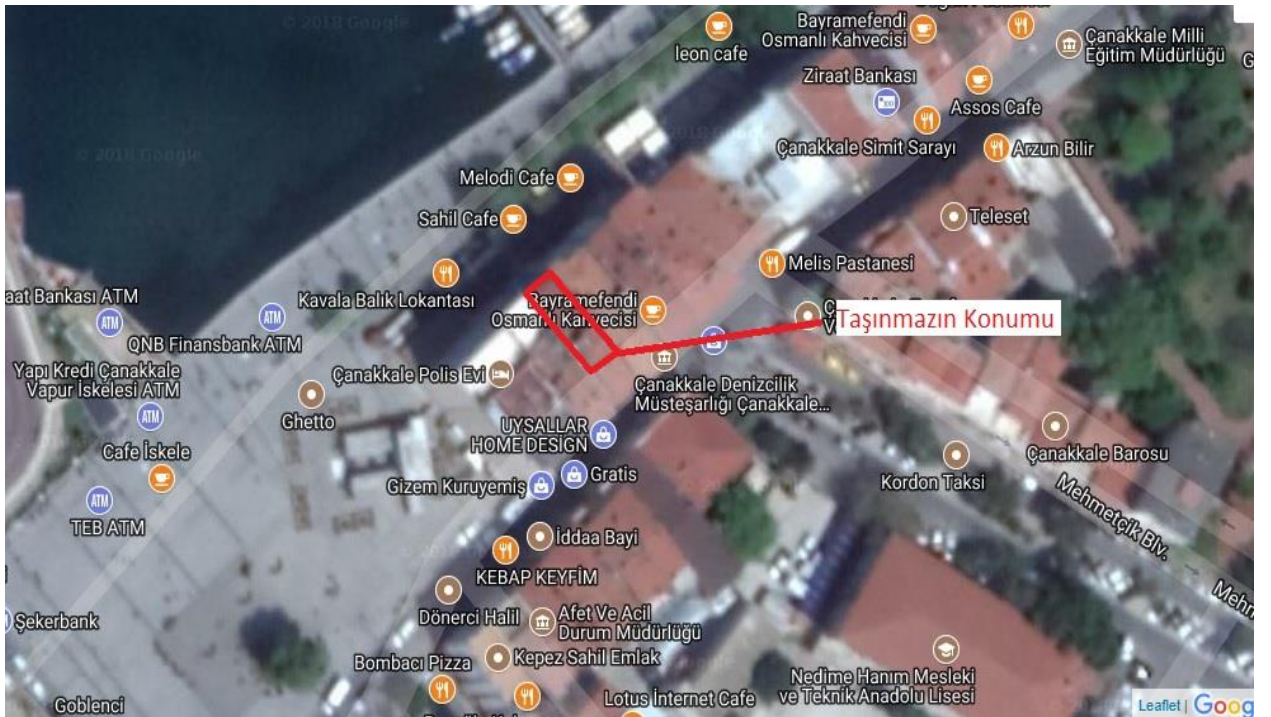
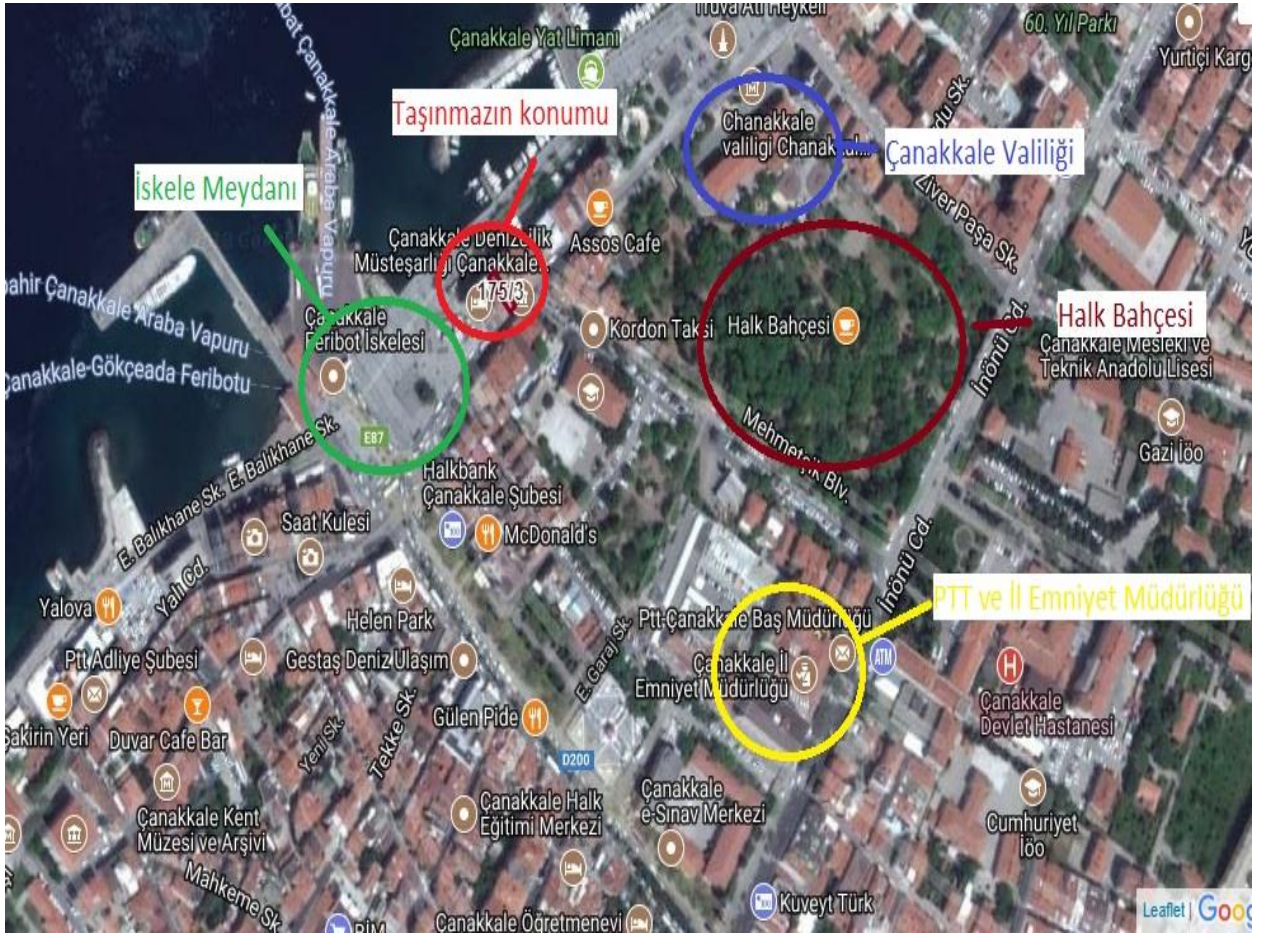




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kemalpaşa Mahallesi merkezinde İskele bölgesine yakın konumda bölgenin en bilinen caddelerinden biri olan Kordon caddesi olarak anılan Kayserili Ahmet Paşa Caddesi üzerinde yer almakta olup bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile bu caddenin üzerinden sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmiş olan ve tercih edilen nitelikli bir Ticaret alanı niteliğinde olup her türlü altyapısı tamamlanmış durumdadır.

Toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlarla taşınmazın bulunduğu noktaya rahatlıkla ulaşabilmektedir. Değerleme konusu bina şehir merkezinde merkezi bir noktada yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, Kayserili Ahmet Paşa Caddesi üzerinde kayıtlı 175 ada 3 parsel nolu 122 m² yüzölçüme sahip ALTI KATLI BETONARME İŞ YERİ nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz 80. Yıl Özel İdare İş Merkezi olarak adlandırılmış olup cafe ve büro-ofis olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaza ait mimari projeye istinaden yasal durum tespiti onaylı mimari proje üzerinden yararlanarak belirlenmiştir. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre zemin+5 Normal kattan oluşmaktadır.

Taşınmaza ait 06.10.2002 tarih 147 sayılı yapı ruhsatı ve 21.05.2003 tarihli 147 nolu yeniden ruhsatı olduğu bilgisi şifahi öğrenilmiştir. Ayrıca 05.03.2004 tarih 23 nolu Yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup bu belgede İş yeri olarak 614,4 m² +122,88 m² ilave kat iş yeri olmak üzere toplamda 737,28 m² olarak tanımlanmış olup 3B Yapı Grubu sınıfındadır. Taşınmaz projesine göre zemin + 5 Normal kat olarak tanımlanmış olup 1 adet iş yeri ve 9 adet bürodan oluşmaktadır. Taşınmazın projesinde zemin+ 5 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve iş yeri birimleri dahil olarak 122,88 m² olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın zemin katında 110 m² 1 adet iş yeri, 1. Normal katında 60 m² iş yeri (zemin kattaki iş yeri ile içeriden merdiven ile bağlantılı) ve 30 m² büro, 2.,3.,4. ve 5. normal katların her birinde 2'er adet kordon cephesinde 55 m² büro ve diğer cephesinde 38 m² büro olmak üzere ana taşınmazda toplam 1 adet iş yeri ve 9 adet büro yer almaktadır. Taşınmazın toplam kiralanabilir/satılabilir iş yeri ve büro alanı yaklaşık brüt 572 m², ortak alanlarla birlikte toplam kullanım alanı 737,88 m²'dir.

Bina betonarme yapı tarzında bitişik nizamlı olarak inşa edilmiştir. Bina yangın merdivenli, asansörlüdür. Binada gözle görülür bir ısıtma sistemi tespit edilmemiş olup klima ile sağlandığı düşünülmektedir. Taşınmazın dış cephesi akrilik dış cephe boyası, İç mekanda zemin kat son derece bakımlı olup bazı katlarda kiracı olması nedeni ile detaylı ölçüm yapılamamış olup katlar genel itibarı ile gezilmiştir.

ALAN BİLGİLERİ						
KATLAR	KAT ALANLARI		KAT BAZINDA KİRALANABİLİR-SATILABİLİR ALANLAR		KAT BAZINDA ORTAK ALANLAR	
Zemin kat	122,88	.-m ²	110,00	.-m ²	12,88	.-m ²
1.Normal Kat	122,88	.-m ²	90,00	.-m ²	32,88	.-m ²
2. Normal Kat	122,88	.-m ²	93,00	.-m ²	29,88	.-m ²
3. Normal Kat	122,88	.-m ²	93,00	.-m ²	29,88	.-m ²
4. Normal Kat	122,88	.-m ²	93,00	.-m ²	29,88	.-m ²
5. Normal Kat	122,88	.-m ²	93,00	.-m ²	29,88	.-m ²
Toplam	737,28	.-m²	572,00	.-m²	165,28	.-m²

Binanın Genel Özellikleri	
Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: III B
Kullanım Amacı	: İŞ MERKEZİ
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: KLİMA
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: YOK
Intercom Tesis	: YOK
Yangın Tesisatı	: YOK
Dış Cephe	: AKRİLİK BOYA
Park Yeri	: YOK
Güvenlik	: YOK
Manzarası	: DENİZ
Cephesi	: 2 CEPHE

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın ofis bölümlerinde neredeyse tamamında yer ve duvar kaplamaları aynı olup iç mekan bölümlenmeleri de benzerdir. 2.,3.,ve 4. kat alanlarında, zeminlerde seramik malzeme duvarlarda ise saten boya uygulamalarının yapıldığı görülmüştür. Kat hollerinde zeminler mermer kaplıdır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramiktir. Zemin ve 5. kat zeminleri laminant parkedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Çanakkale İli

Çanakkale, Türkiye'nin kuzeybatı yönüne düşen Balkan Yarımadası'nın Doğu Trakya topraklarına bir kıstakla bağlanmış, Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları bulunan bir ilimizdir. Kent doğu ve güneydoğu yönünde Balıkesir ili, batıda Ege denizi, kuzeyde Tekirdağ İli ile Marmara denizi tarafından çevrelenmiştir.

Her mevsim ayrı bir güzelliği sunan Çanakkale, içinden deniz geçen coğrafyasıyla topraklarının bereketiyle, tarihi ihtişamıyla, antik, doğal ve modern bir kenttir. Çanakkale, yaklaşık 5000 yıllık geçmişi ile eğitim, kültür, tarih kenti olmanın yanı sıra Homeros'un İlyada'sındaki gibi antik kültür hazinelerinin destanlarla beslenip gerçekliğe ulaştığı büyümlü tarihi mekanları bünyesinde barındıran önemli bir turizm kentidir. Eski çağlarda "Helles Pontus" ve "Dardanel" olarak anılan Çanakkale Ege ve Marmara bölgesinde toprakları bulunan 671 km kıyı şeridine sahip tarih ve coğrafyanın anlamlı bir şekilde bulunduğu güzel bir kentimizdir. Tarihimizde ve dünya harp tarihinde özel ve önemli bir yer tutan Çanakkale Savaşları'nın geçtiği Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı, antik dünyanın batı Anadolu'daki önemli merkezleri Troia ve Assos kentimizin vazgeçilmez tarih ve turizm değerlerindedir.

Troia savaşlarından Çanakkale Savaşlarına uzanan tarihi süreç sonunda geriye kalan antik kentler ve kutsal alanlar kent kimliğine "Barış" temasını eklemiştir. Cumhuriyetimizin kurucusu Gazi M.Kemal ATATÜRK "Uzak diyarlardan evlatlarını harbe gönderen analar"a seslenirken "Evlatlarınız bizim bağrımızdadır" sözüyle "Yurtta Barış Dünyada Barış" mesajını bu topraklardan dünyaya iletmıştır. İnsanın misafirperverliği, bozulmamış doğası, özgün yapıları, antik kentleri, tarihi surları, şehitlikleri, sivil mimarlık örnekleri ile mavi bayraklı temiz sahil ve plajları, büyüleyici adaları, kaplıcaları, ılıman iklimi, çeşitli tarımsal ürünleri, yöresel yemekleri, taze ve çok çeşitli balıkları, el sanatları, folkloru ve sanatçıları ile ülkemizin kültür ve turizm merkezlerinden biridir.

Çanakkale'nin İlçeleri: Ayvacık, Biga, Bozcaada, Çan, Eceabat, Ezine, Gelibolu, Gökçeada, Lapseki ve Yenice'dir. Çanakkale ili nüfusu 2017 tarihi itibarıyla 530 bin 147 kişidir.



Harita 1 -Çanakkale'nin Konumu



Çanakkale ilinin ekonomisi tarıma dayanır. Sanâyi yeni yeni gelişmektedir. Turizm, balıkçılık ve ormancılığın ekonomideki yeri giderek artmaktadır. İmâlat sanâyi gelişmektedir. Balık, üzüm ve seramik meşhurdur.

4.1.2 - Merkez İlçesi

Anadolu Bölgesi'nde Çanakkale İline bağlı bir ilçe olan Merkez İlçe, doğusunda Çan, Bayramiç kuzeyinde Lapseki, Gelibolu, batısında Eceabat, güneyinde Ezine, Bayramiç, Ayvacık ile çevrilidir.

Çanakkale'nin Merkez İlçesi olan İl Merkezinde Troya Antik Kenti, Aynalı Çarşı, Çanakkale Deniz Müzesi, Çimenlik Kalesi, Kumkale Şehitliği gibi önemli yerleşim yerleri yer almaktadır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 verilerine göre merkez ilçe nüfusu 175.032 kişidir.



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, alış veriş 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 özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç 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 Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar 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

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Kent merkezinde, bilinen ve tercih edilen ana aks üzerinde yer almaktadır.
- * Erişilebilirliği yüksek, deniz manzaralıdır.
- * Yakın çevresinde nitelikli ticari işletmeler bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Bina geneli itibariyle bakımlıdır.
- * Cadde üzerinde ticari faaliyet yoğunluğu göze çarpmaktadır.
- * İskanı alınmış, cins tashihi yapılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bina yapım yılı itibari ile fiziksel yıpranmaya maruz kalmıştır.
- * Binanın cephesi dardır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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, değerlendirilmesi 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 - Doğrudan Kapitalizasyon (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 doğrudan 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

Taşınmaz ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

Binanın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve

- Doğrudan Kapitalizasyon (Gelir İndirgeme Yaklaşımı) Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

İŞ YERİ EMSALLERİ

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum		REMAX TROİA	
TEL 1 ; 0 538 4876696			
ALINAN BİLGİ			
Taşınmazın 1-2 dükkan yanında yer alan 110 m2 kapalı alana sahip olduğu beyan edilen iş yerinin geçtiğimiz yıl içinde 3.500.000 TL bedelle satıldığı beyan edilmiştir.			
SATILIK	110 .-M ²	3.500.000 .-TL	31.818 .-TL/M ²
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum		Gönsel Emlak	
TEL 1 ; 0 542 315 99 82			
ALINAN BİLGİ			
Çarşı Caddesi'ne yakın konumda yer alan 670m ² + 80m ² asma kat olmak üzere toplam 750m ² alanlı dükkan 3.500.000 TL bedelle satılıktır. Aylık 12.000 TL bedelle kurumsal kiracısı olduğu bilgisi edinilmiştir.			
SATILIK	750 .-M ²	3.500.000 .-TL	4.667 .-TL/M ²
KİRALIK	750 .-M ²	12.000 .-TL	16 .-TL/M ²
3 - Beyan Eden Kişi, Kurum		Başaran Emlak	
TEL 1 ; 0 533 727 01 62			
ALINAN BİLGİ			
Taşınmaza yakın konumda, İskele Meydanında yer alan, halihazırda Ateş Döner olarak bilinen restoran 10.000.000 TL bedelle satılıktır. İstenen bedelin yüksek olduğu ve 7.000.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.			
SATILIK	300 .-M ²	7.000.000 .-TL	23.333 .-TL/M ²
KİRALIK	300 .-M ²	35.000 .-TL	117 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Eskidji Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 283 212 50 50

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda, İnönü Caddesi üzerinde yer alan bodrum+zemin+ asma katlı, toplam 430m² alanlı mağaza 18.000 TL bedelle kiralıktır. Sais değerinin 3.500.000 TL olabileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	430 .-M ²	3.500.000 .-TL	60 .-TL/M ²
KİRALIK	430 .-M ²	18.000 .-TL	42 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Sahibi**

TEL 1 ; 0 532 372 39 30

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Bulvarı üzerinde zemin katta yer alanlı 113 m2 dükkan aylık 12.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	113 .-M ²	12.000 .-TL	106 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum **A Plus Emlak**

TEL 1 ; 0 546 2127700

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda kordonda zemin katta yer alanlı 3+1, 100 m2 ofis aylık 6.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M ²	6.000 .-TL	60 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Yapı Merkezi Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 506 518 30 00

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda Kızılay Sokak'ta yer alan bodrum+zemin+ çatı katlı, toplam 330m² alanlı bina, aylık 15.000 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	330 .-M ²	15.000 .-TL	45 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Sahibi**

TEL 1 ; 0 532 414 74 67

ALINAN BİLGİ

İnönü Caddesi'nde yer alan bodrum +zemin+ 3 normal katlı, toplam 450m² alanlı bina 3.000.000 TL bedelle satılıktır.

KİRALIK	450 .-M ²	3.000.000 .-TL	6.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 286 231 41 00 ALINAN BİLGİ Çanakkale Barlar sokağında yer alan 3 katlı, giriş kat kafe, üst katlar pansiyon olarak kullanılan 170m ² oturumlu, toplam 510m ² alanlı bina 6.000.000 TL bedelle satılıktır.	Umut Emlak				
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>510 .-M²</td> <td>6.000.000 .-TL</td> <td>11.765 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	510 .-M ²	6.000.000 .-TL	11.765 .-TL/M ²	
KİRALIK	510 .-M ²	6.000.000 .-TL	11.765 .-TL/M ²		
9 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 553 2959068 ALINAN BİLGİ Taşınmaza yakın konumda 488 m2 alana sahip 5 katlı pansiyon olarak kullanılmakta olan bina 4-5 ay önce 3.350.000 TL bedelle satılmıştır. Konum olarak taşınmaza göre daha düşük şerefiye payına sahiptir.	VELİ KIVRAK				
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>488 .-M²</td> <td>3.350.000 .-TL</td> <td>6.865 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	488 .-M ²	3.350.000 .-TL	6.865 .-TL/M ²	
KİRALIK	488 .-M ²	3.350.000 .-TL	6.865 .-TL/M ²		
10 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 286 213 28 55 ALINAN BİLGİ Atatürk Caddesi üzerinde yer alan 2 katlı, 117m ² arsa üzerinde toplam 354m ² alanlı, zemin kat dükkan, üst kat konut olarak kullanılan bina 3.300.000 TL bedelle satılıktır. Binanın satış değerinde 5 kat imarlı olması dikkate alınmıştır.	Atabey Emlak				
<table border="1"> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>354 .-M²</td> <td>3.300.000 .-TL</td> <td>9.322 .-TL/M²</td> </tr> </table>	KİRALIK	354 .-M ²	3.300.000 .-TL	9.322 .-TL/M ²	
KİRALIK	354 .-M ²	3.300.000 .-TL	9.322 .-TL/M ²		
KONUT EMSALLERİ					
# - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 592 79 94 ALINAN BİLGİ Taşınmazın yan apartmanında, 5 katlı binanın 3. katında yer alan, 4+1, 170 m2 alanlı daire 1.750.000 TL bedelle satılıktır.	Mekan Emlak				
<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>170 .-M²</td> <td>1.750.000 .-TL</td> <td>10.294 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	170 .-M ²	1.750.000 .-TL	10.294 .-TL/M ²	
SATILIK	170 .-M ²	1.750.000 .-TL	10.294 .-TL/M ²		
# - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 286 217 52 51 ALINAN BİLGİ Taşınmaza yakın konumda kordonda 2.katta yer alan 3+1 145m ² alanlı daire 1.450.000 TL bedelle satılıktır.	Miraç Gayrimenkul				
<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>145 .-M²</td> <td>1.450.000 .-TL</td> <td>10.000 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	145 .-M ²	1.450.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²	
SATILIK	145 .-M ²	1.450.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²		
# - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 507 677 04 45 ALINAN BİLGİ Taşınmaza yakın konumda kordonda 6.katta yer alan 3+1 120m ² alanlı, arsa payı yüksek daire 2.070.000 TL bedelle satılıktır. İstenen bedelin yüksek olduğu düşünülmektedir.	Gold Plus Gayrimenkul				
<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>120 .-M²</td> <td>2.070.000 .-TL</td> <td>17.250 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	120 .-M ²	2.070.000 .-TL	17.250 .-TL/M ²	
SATILIK	120 .-M ²	2.070.000 .-TL	17.250 .-TL/M ²		

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-8	E-9	E-10
SATIŞ FİYATI		6.000.000	3.350.000	3.300.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	İYİ -20%	BENZER 0%
ALAN	736	510	488	354
BİRİM M ² DEĞERİ		11.765	6.865	9.322
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT	5 Kat	3	5	2
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 6%	ORTA KÖTÜ 6%
MANZARA		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		BENZER 0%	BENZER 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER -5%	ORTA KÖTÜ 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-14%	11%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.710	9.953	5.876	10.310



KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-4	E-5	E-6
KİRA FİYATI		18.000	12.000	18.000
KİRA TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%
ALAN	572,00	430	113	330
BİRİM M ² DEĞERİ		42	106	55
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ORTA KÜÇÜK -10%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	6%	10%
YAPI KALİTESİ		BENZER	BENZER	BENZER
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		2%	-33%	2%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	56,67	43	72	56



Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşılamamıştır. 1. tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlendirilen binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 8.710.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 56,67.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

EMSALE KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
737,28 m ²	8.710 TL/m ²	6.421.709 TL	1.218.656 \$
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		6.420.000 TL	1.218.332 \$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesinin daha uygun olacağı kanaati oluşmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,11-%6,17 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 6 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	750	12.000	144.000	3.500.000	4,11%
Emsal 3	300	35.000	420.000	7.000.000	6,00%
Emsal 4	430	18.000	216.000	3.500.000	6,17%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 54,67.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
572,00 m ²	56,67 TL/m ²	32.416 TL	589.134 TL
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ		32.500 TL	589.000 TL

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
572,00 m ²	56,67	388.995,36	6,0%	6.483.255,98
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ			6.480.000 TL	1.074.377 \$

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu ve bölümden ziyade bir bütün olarak kiralanmasının daha verimli olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	6.420.000,00
--------------------------	--------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemine Göre ;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	6.480.000,00
--------------------------	--------------

Değerleme konusu binanın değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer farklı olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar 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 kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. 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 kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın 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

Değerlemesi yapılan 175 Ada 3 nolu parselde kain değerlendirme konusu olan taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış, cins tashihi yapılmış olup tüm yasal süreç ve evrakları tamamlanmış durumdadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri emsalleri araştırılmıştır. Yapılan incelemelerde bölgedeki ticari kullanımlı yapılar için kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında taşınmazların özelliklerine göre 45.-TL ile 60.-TL civarında olduğu gözlemlenmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz için kiralanabilir alan üzerinden ortalama m² birim kira değeri olarak 56,67.-TL alınmıştır.

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 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 175 ada 3 parsel üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. "Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihi de yapılmış olduğu görülmüştür.

Yine aynı tebliğin 22. maddesinin (b) bendinde " Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışverişmerkezi, işmerkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, 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 1 adet taşınmazın

21.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

6.420.000 .-TL

(Altı Milyon Dört Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

6.933.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
6.420.000	1.218.332	1.064.429	6.933.600 TL

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



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

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.