

İst. 12.07.2010
Sayı : D-2010-24

Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Tarafınıza gönderilmiş MGYO-1004004-REV-2. nolu raporun "6.3.1.Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş" maddesinin her bir parsel için belirtilmiş olan açıklaması aşağıdadır:

Raporda bilgileri bulunan **10 adet tarla vasıflı** parseller:

SPK Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliğinin 25-(I) Maddesi uyarınca "Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, Kurul mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olmasını yeterli kabul edebilir."

Buna göre, İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Yapı ile ilgili olarak 2981 sayılı İmar Affı Kanunu kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Tesisin henüz bitmemiş olması ve yerinde uzun zamandır bir inşaa faaliyetinin yapılmadığının gözlenmesine karşın, yasal belgelerinin tamamlanmış olması nedeni imar ve yapılaşma açısından, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "gayrimenkul (bina)" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; taşınmazlar üzerindeki ipoteğin yatırım amaçlı olduğu düşünülmekte olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "gayrimenkul (bina)" olarak alınmasında sakınca bulunmadığı, ancak bölgedeki mülkiyet ile ilgili Kadastro davalarının çok uzun yıllar devam etmesi nedeni ile, söz konusu davaların sonuçlanmasından sonra taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Saygılarımla,

İbrahim Ümit SEĞMEN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

