



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA ALANI İMARLI ARSA DEĞERLEME RAPORU

İZMİR / MENDERES / GÖRECE CUMHURİYET MAHALLESİ

ARALIK, 2014

TS EN ISO 9001:2000
Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	3
BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	4
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	6
2.2. RAPOR TÜRÜ	6
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	6
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	6
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	7
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	8
3.1. DEĞER TANIMLARI	8
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	8
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	9
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	12
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	12
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	18
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ	18
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	20
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	21
TAKYİDAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	22
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	23
BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	24
BÖLÜM 8. EMSALLER	25
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
BÖLÜM 10. SONUÇ	32
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	33
SERTİFİKALAR	41

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
TALEP TARİH / NO	12.12.2014 / 2014-SPK-046		
SAHA TESPİT TARİHİ	18.12.2014		
RAPOR TARİHİ	25.12.2014		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, Gülçırpmı Mevkii, 522 ada, 12 parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmaz.		
ADRES	Görece Cumhuriyet Mahallesi, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı üzeri, Menderes / İZMİR (522 ada, 12 parsel sayılı taşınmaz)		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, Gülçırpmı Mevkii, 522 ada, 12 parsel sayılı, 13.169,00m ² alanlı "Arsa" vasıflı "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı gayrimenkul.		
İMAR DURUMU	Menderes Belediyesi, İmar Müdürlüğü'nden edinilen sözlü bilgiye göre; değerlendirme konusu 522 ada 12 parsel sayılı taşınmaz, 1/1000 Ölçekli Görece Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre; "Depolama Alanı" olarak tanımlanmıştır.		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	13.169,00m ²		
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup, üzerinde henüz temeli atılmış durumda olan depo amaçlı inşa edilmekte olan, yerinde yapılan ölçümlere göre brüt yaklaşık 6.500 m ² yapı taban alanlı temel seviyesinde yapı bulunmaktadır.		
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı "Depolama Alanı" olarak kullanılmalıdır.		
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	3.320.000 TL * (ÜçmilyonüçyüzyirmibinTürklirası) (1.429.494-Ş – 1.168.479-€) Takdir edilmiştir. *KDV dahil edilmemiştir.		
Değerleme Uzmanları	Özal ŞEREF	Şehir Plancısı	Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	Ahmet PINARBAŞI	Şehir ve Bölge Plancısı	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile firmamız ve çalışanlarının ilgi ve ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili firmamız ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin

sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde geçerlidir.
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Özal ŞEREF Şehir Plancısı	Ahmet PINARBAŞI Şehir Plancısı – 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 'nin 12.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.12.2014 tarihli, 2014-SPK-046 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, Gülçırpı Mevkii, 522 ada, 12 parsel sayılı, 13.169,00m² alanlı "Arsa" vasıflı "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." adına kayıtlı gayrimenkulün, 25.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Şehir Plancısı Özal ŞEREF tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 12.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkullere ilişkin değerlendirme çalışması yapılmıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR - 2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	04.10.2013	-	-
RAPOR NUMARASI	2013-SPK-033	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	2.965.000 TL	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

3.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER²

Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 201 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

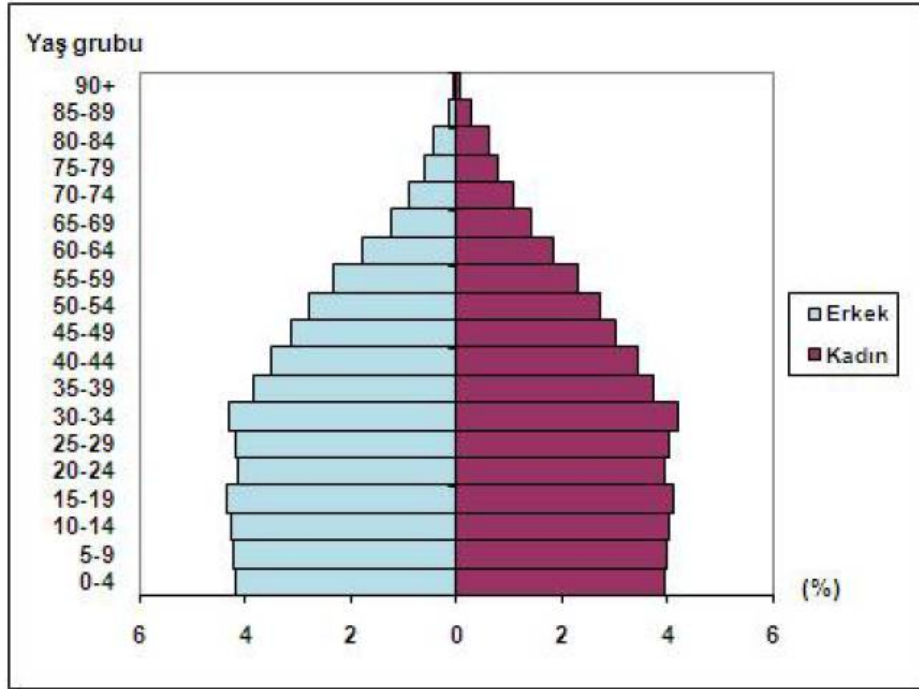
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2013

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

2013 yılı Nüfus Piramidi



4.1.2. EKONOMİK VERİLER

Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm ve Beklentiler 2014 Raporu 2013 yılı Aralık ayında yayınlanmıştır. Raporda başta ABD olmak üzere gelişmiş ekonomilerde ve belli başlı gelişmekte olan ekonomilerde son aylarda yaşanan iyileşmeler neticesinde küresel ekonomik görünümün iyileşmeye başladığı belirtilmiştir. Avro Bölgesinde daralmanın etkileri zayıflamaya başlarken, ABD'de iç tüketimin canlanmaya başlaması ve istihdam verilerinin iyileşmesiyle beraber gelişmiş ekonomilerde ekonomik aktivite güçlenmeye başlamıştır. Gelişmiş ekonomilerin yanında başta Çin ve Hindistan olmak üzere birkaç önemli gelişmekte olan ekonomide geçmiş iki yıldaki ekonomik yavaşlamanın sonlanmaya başlaması gibi gelişmeler, önümüzdeki dönemde küresel büyümenin itici unsurları olarak görülmektedir.

2014 yılında büyüme üzerinde olası aşağı yönlü risklerden en önemlisi gelişmiş ekonomilerin merkez bankalarının parasal politikadaki değişimin uluslararası finansal piyasalara olası etkileridir. FED'in varlık alım programlarını kademeli olarak azaltmaya başlaması başta dış finansmana ihtiyaç duyan gelişmekte olan ekonomiler olmak üzere küresel finansal piyasalarda karışıklığa yol açmıştır. 2013 yılı Mayıs ayındaki FED toplantısından sonra gelişmekte olan

ekonomilerden 2009 yılından bu yana en hızlı sermaye çıkışları yaşanırken yatırımcıların pozisyon alıp varlıklarını yeniden fiyatlama yoluna gitmesi sonucunda küresel çapta tahvil ve hisse senedi satışları hızlanmıştır. Küresel ekonomide yaşanan aşağı ve yukarı yönlü riskler altında 2014 yılında büyümenin 2013 yılına göre daha güçlü olması beklenmektedir. Küresel büyümenin, 2013 yılına göre yüzde 2,1'den yüzde 3 seviyesine çıkacağı, gelişmiş ekonomilerin yüzde 3 ve gelişmekte olan ekonomilerin yüzde 5,1 büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2014 yılında ABD'nin yüzde 2,5, Avro Bölgesinin yüzde 1,1 ve Çin'in yüzde 7,5 oranında büyümesi beklenmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi yılın son çeyreğinde beklentilerin bir miktar üzerinde büyümüştür. 2013 yılında büyüme %4 olmuştur. Sanayi üretimi Aralık ayının ardından Ocak ayında da hızlı bir artış sergilemiştir. Aralık ayında yıllık bazda %7 artan takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi,

Ocak ayında da %7,3 artış kaydetmiştir. Markit'in açıkladığı verilere göre Mart ayında imalat PMI endeksi 51,7 düzeyine gerilemiştir, ancak 50 eşik değerinin üzerindeki seyrini sürdürmüştür. TÜİK'in açıkladığı verilere göre Mart ayında tüketici güven endeksi bir önceki aya göre 2,5 puan artarak 72,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeksin tüm alt kalemlerin artış kaydetmesi dikkat çekmiştir. Aralık 2013 döneminde işsizlik oranı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre 0,1 puan düşerek %10 seviyesinde

gerçekleşmiştir. Yurt içi talepteki yavaşlamanın dış ticaret verileri üzerinde etkileri görülmeye başlanmıştır.

2014 yılının ilk ayında cari açık bir önceki yılın aynı ayına göre %16 oranında daralmış ve 4,9 milyar USD düzeyine gerilemiştir. Aralık 2013'ten itibaren yükseliş eğiliminde olan TÜFE'deki yıllık artış Mart ayında da benzer hareketini sürdürmüş ve %8,39 düzeyinde gerçekleşmiştir.

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

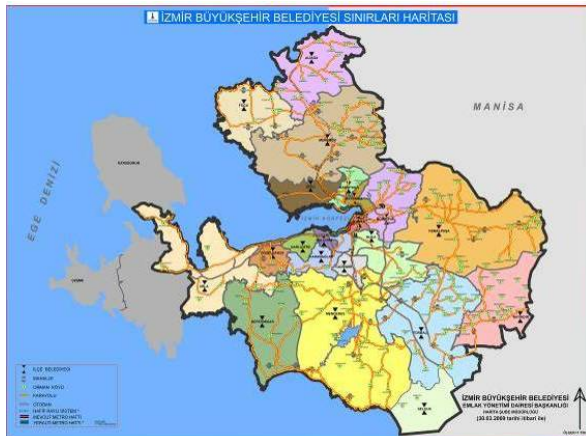
4.2.1. İZMİR İLİ

Ege Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın–Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km²'lik bir alana yayılmıştır. İzmir nüfus olarak ülkenin



üçüncü, yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. . İzmir'in adının Smyrna'dan geldiği kabul edilmiştir. Eski İzmir kenti (Smyrna), körfezin kuzeydoğusunda yer alan ve yüzölçümü yaklaşık yüz dönüm olan bir adacık üzerinde kurulmuştu. Son yüzyıllar boyunca Meles Çayı'nın ve bugünkü Yamanlar Dağı'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluştu ve yarım adacık, bir tepe hâline dönüştür. 1955'ten beri yoğun gecekondü bölgesi olan bu çevrede İzmir'deki ilk yerleşim yeri olarak tespit edilen İzmir Höyüğü bulunmuştur. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi.

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına, modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sanayi üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. İzmir'de geleneksel sanayideki özelliklerini taşıyan gıda, tekstil, tütün ve kurutulmuş sebze-meyve sanayi en önemli organize yanında imalat sanayinin hemen hemen tüm dalları kurulmuş ve etkinlik gösterir düzeye ulaşmıştır. Kentteki sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.



2013 ADKS 'ne göre İzmir ilinin nüfusu 4.061.074 kişidir. 1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişiydi. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup, nüfusun %38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki

nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Museviydi.

İzmir, Türkiye'nin üçüncü büyük metropolü ve önemli bir fuar merkezi olan liman kentidir. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar. Türkiye'nin en yüksek ticaret hacmine sahip ikinci serbest bölgesi Ege Serbest Bölgesi İzmir'dedir. İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi bilişim ve yüksek teknoloji (hi-tech) yatırımları için avantajlar sunmaktadır. Jeotermal kaynakları ve rüzgar enerjisi potansiyeli ile İzmir alternatif enerji kullanımına yönelik yatırımlar olanaklıdır. Öte yandan tarih, kültür, doğa ve deniz İzmir'i sağlık, kültür, din, kongre ve fuar turizminin önemli merkezlerinden biri yapmaktadır.

Cumhuriyetin ilanıyla beraber modern bir kent olma yolunda giren İzmir şehri her geçen gün bu özelliğini geliştirmektedir. İzmir, günümüzde turizm merkezi olmasının yanı sıra, üniversiteleri, müzeleri, konser salonları, kültür-sanat dernekleri, her yıl düzenlenen ulusal ve uluslararası festivalleri ile ülkenin önemli kültür merkezlerinden biridir.

Cami, kilise ve sinagoglarıyla İzmir, üç farklı dinin buluşma merkezi olarak inanç turizmine de hizmet etmektedir. Antik çağda önemli bir uygarlık merkezi olan Efes'i, yılda ortalama 1.5 milyon kişi ziyaret etmektedir. Ayrıca kilise ve sinagoglarıyla ilgi çeken İzmir, resmi kayıtlara göre 5 bin yıllık geçmişe sahiptir.

İzmir iline bağlı toplam 28 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gazimир, Foça, Aliağa, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

İzmir'de alışveriş pazarı, genellikle şehrin merkezinde, Körfez'in iki tarafında yoğunlaşmıştır. Özellikle son yıllarda, perakende alışverişe yönelik büyük alışveriş merkezlerinin projelendirilmesinde ciddi bir gelişme görülmektedir. Forum Bornova, Agora ve Ege Park bunlardan başlıca ve en önemli olanlarıdır.

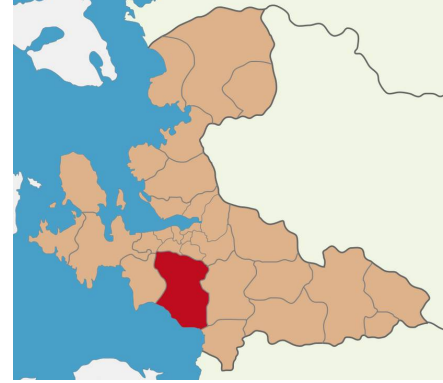
İzmir ulaşım ağı bakımından ülkenin diğer illerine göre imkanları oldukça gelişmiş bir yerleşim merkezidir. Kent, kara, hava, deniz ve demiryolu ile yurtiçi ve yurtdışı bağlantılarına sahiptir.



4.2.2. MENDERES İLÇESİ

Menderes, İzmir'in güneyinde yer alır. İl merkezine uzaklığı 20 km'dir. Kuzeyinde Gaziemir, Narlıdere, Güzelbahçe ve Konak; doğusunda Torbalı; batısında Seferihisar; güneyinde Selçuk ve Ege Denizi ile çevrelidir.

İlçenin yüzölçümü 835 km²'dir. Değirmendere, Görece, Gümüldür, Menderes, Oğlananası, Özdere ve Tekeli olmak üzere 6 beldesi ve 20 köyü bulunmaktadır. 2013 yılı ADKS' ne göre göre toplam nüfusu 77.706 kişidir. Menderes



İlçesi; ilçe merkezi (bağlı 28 mahalle) ve 18 köy olmak üzere 46 idari birimden meydana gelmektedir. İlçe merkezine bağlı 18 mahalleden 9'u merkezdedir. Yerleşim genel olarak dağınık olup, nüfus ovalık alanda yoğunlaşmıştır.

Yakın zamana kadar Cumaovası olan ismi 1989 yılında alınan kararla Cumaovası Havaalanının isminin Adnan Menderes Havalimanı şeklinde değiştirilmesiyle ilçenin de adı Menderes şeklinde değiştirilmiştir.

İlçe ekonomisinde tarım ve hayvancılık önemli yer tutar. Arpa, buğday, pamuk, tütün, narenciye ve seracılık önemli gelir kaynağıdır. Son yıllarda çeşitli dallarda faaliyet gösteren sanayi kuruluşları bölgede yer seçmiştir. İzmir'in içme suyu ihtiyacını karşılayan Tahtalı Barajı ilçe sınırlarındadır. Menderes'te Klaros, Notion ve Kolophon antik kent yerleşimleri bulunmaktadır. İlçenin 40 km'lik sahil şeridinde kıyı, koy ve turistik tesisleri, turizmin gelişmesini sağlamaktadır. Bölge hızla göç almaktadır. Menderes İlçesi karayolu ile İzmir il merkezine 20 km mesafededir. İzmir/Aydın demiryolu ve karayolu ilçe sınırlarından geçmektedir

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ

Konu mülk İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Cumhuriyet Mahallesi, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı, 522 ada, 12 parsel numaralı "Arsa" vasıflı, 13.169,00m² yüzölçüme sahip taşınmazdır.

Menderes İlçesi, kuzeyde Gaziemir, Karabağlar ve kısmen Buca İlçeleri ile, batıda Seferihisar İlçesi ile, doğuda Torbalı ve Selçuk İlçeleri ile sınır komşu olup, güneyde Ege Denizi ile sınırlıdır.

İlçenin kuzey ve kuzeydoğu çeperinden İzmir-Torbalı Karayolu ve İzmir-Aydın Otoyolu geçmekte olup, Gaziemir İlçesi ile Menderes İlçesi arasında Adnan Menderes Hava Limanı konumlanmıştır.

Konu mülk; İzmir İli, Menderes İlçesi; Görece Cumhuriyet Mahallesi'nde, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı üzerinde, Menderes-İzmir istikametinde ilerlenirken, sağ tarafta yaklaşık 200 m. iç kısımda konumlanmıştır. Taşınmazın, 25 m. genişliğindeki, halihazırda henüz tam olarak açılmamış yaklaşık 10 m. genişliğinde olan Ahmet Necdet Sezer Bulvarı olarak adlandırılan taşıt yoluna cephesi bulunmaktadır.

Taşınmaz, İzmir-Menderes Karayolu ile İzmir-Torbalı Karayolu arasında yer alan bölge içinde kalmakta olup, İzmir-Menderes Karayolu'na daha yakın konumlanmıştır. Söz konusu bölge doğuda İzmir-torbalı Karayolu ile sınırlı, batıda ise İzmir-Menderes Karayolu ile sınırlı olup, ara konumda ise taşınmaz ile benzer nitelikte depolama alanlarından oluşan boş durumda ve yapılaşmış araziler bulunmaktadır. Karayolları cephesi ve daha iç kısımlarda, taşınmaz ile benzer nitelikte depolama alanı imarlı boş arsalar, yapılaşmış depolama tesisleri, Akaryakıt-LPG istasyonları gibi ticari, sınai ve depolama fonksiyonlu bir gelişim görülmektedir. Taşınmazın yakın çevresinde İZDEP olarak adlandırılan depolama alanı bulunmaktadır.

Taşınmazın 25 metre genişliğindeki imar yoluna cephe konumlu oluşu ve İzmir-Menderes Karayolu'na yakın mesafede yer alması avantajı olarak görülmektedir.



5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu mülk; İzmir İli, Menderes İlçesi; Görece Cumhuriyet Mahallesi'nde, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı üzerinde, Menderes-İzmir istikametinde karayolu üzerinde ilerlenirken, sağ tarafta yaklaşık 300 m. iç kısımda konumlu olup, 25 metre genişliğindeki imar yolu olan Ahmet Necdet Sezer Bulvarı'na cephe konumludur. Söz konusu bulvar halihazırda henüz açılmamış durumda olan, yaklaşık 10-15 m. genişliğindeki taşıt yoludur.

Konu mülkün bulunduğu bölgeye ulaşım, İzmir-Menderes Karayolu ve İzmir-Torbali Karayolu üzerinden kolaylıkla sağlanabilmekte olup, konumuz taşınmaz; ilçe merkezine yaklaşık 6 km. mesafede, il merkezine yaklaşık 17 km. mesafede, İzmir Limanı'na yaklaşık 20 km. mesafede, Adnan Menderes Havalimanına yaklaşık 2 km. mesafede, İzmir-Aydın Otoyolu bağlantı kavşağına yaklaşık 9 km. mesafede konumludur.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL	
İLİ	İzmir
İLÇESİ	Menderes
MAHALLESİ/KÖYÜ	Görece Mahallesi
SOKAĞI/MEVKİİ	Gülçirpi Mevkii
PAFTA	-
ADA	522
PARSEL	12
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	13.169,00 m ²
NİTELİĞİ	Arsa
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
HİSSE PAY/PAYDA	Tam
CİLT	31
SAHİFE	3024
TAPU TARİHİ	30.10.2013
YEVMIYE	10044

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Menderes Tapu Müdürlüğü'nden, 18.12.2014 tarihinde, saat 16:52 itibari ile temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine istinaden, değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 18.12.2014 günü yapılan araştırmaya göre; konu parsel 08.10.1996 tarih onaylı, 1/1000 Ölçekli Görece Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planında "Depolama Alanı"nda kalmaktadır.

Taşınmaz "Arsa" vasıflı olup, ilgili belediyesinde yapılan arşiv incelemesinde, taşınmaz adına kayıtlı herhangi bir ruhsat, mimari proje kaydının henüz oluşturulmamış olduğu tespit edilmiştir.

1/1000 Ölçekli Görece Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0.50
- Yapı Yüksekliği: Yoğunluğu artırmamak, bağımsız bölüm oluşturmamak, döşeme ile ara kat oluşturmamak koşuluyla hmax: 12.80 metre uygulanabilir.
- Yapı Yaklaşma Mesafeleri: Depolama alanlarında yapılar cephe aldığı yola 10 m., parsel hudutlarına 5 m.'den fazla yaklaşamaz.
- Minimum İfraz Koşulu: İfrazdan sonra elde edilecek her parsel minimum 5.000 m² olmalıdır.

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Menderes Kadastro Müdürlüğü'nde 18.12.2014 günü yapılan incelemelere göre; konu parselin konum tespiti yapılmıştır.



6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup, üzerinde yerinde yapılan ölçümlere göre brüt yaklaşık 6.500 m2 taban alanı oturumuna sahip depo amaçlı olarak inşa edilmekte olan, henüz temeli atılmış seviyede depo binası yer almaktadır. Söz konusu yapıya ilişkin ilgili belediyesinde yapılan arşiv dosyası incelemesinde, herhangi bir ruhsat ya da mimari proje kaydına rastlanılmamıştır. Konu mülk üzerinde inşa edilmekte olan ve henüz temel seviyesinde olan yapıya ilişkin proje ve ruhsatların onay aşamasında olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle, konu mülk üzerinde yer alan temel yapısının yasal çerçevesi tekamül ettirilmemiş durumdadır.

Ayrıca, konu parsel üzerinde taş duvarlı, üzeri beton tabye ile örtülü su kuyusu bulunmaktadır. Taşınmaz, çok kenarlı “L” şeklinde bir geometrik forma sahip olup, arka kısmında batı yönde parsel derinliği daralacak şekilde L formunu oluşturmaktadır. Arka kısmında parsel derinliği oldukça daralmakta ve parselin yapılaşabilir alanını iki parçaya bölmektedir. Değerlemeye konu parsel düz topografik bir yapıya sahip olup, mahallinde yapılan incelemesinde; L formunda olan parselin yola cepheli olan kısmında arazi seviyesi yol kotu seviyesinde iken arka kısmında yer alan ucunda ise arazi kot seviyesinin, yol kotu seviyesinin yaklaşık 1 metre üzerinde kaldığı görülmektedir.

Konumuz parsel, Ahmet Necdet Sezer Bulvarı’na yaklaşık 85 m. cephelidir. Söz konusu bulvar 25 m. genişliğinde imar yolu olup, halihazırda yaklaşık 10 m. genişliğinde olacak şekildedir. Taşınmaz, diğer cephelerinde ise komşu parseller ile sınırlıdır.

BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

7.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- ✓ İzmir Metropolünün, tercih edilen ve sanayi ve depolama tesisleri için ulaşım olanakları ve merkeze olan yakınlığı açısından avantajlı konumda olan tercih edilen bölgede yer alması,
- ✓ Bölgeye ulaşım olanaklarının çeşitliliği,
- ✓ Taşınmazın İzmir-Menderes Karayoluna yaklaşık 300 metre mesafede konumlu olması,
- ✓ Taşınmazın, 25 metre genişliğinde halihazırda henüz tam olarak açılmamış durumda olan imar yoluna cephe konumlu olması,
- ✓ Taşınmazın bölge içinde, büyük alan gereksinimi duyan depolama tesisleri açısından tercih edilir büyüklükte olması,
- ✓ Taşınmaz üzerinde henüz temeli atılmış durumda olan depo yapısının olması,

7.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- ✓ Konu parselin bir kısmı için hafriyat çalışması yapılması gerekmesi,
- ✓ Taşınmazın belediye üst yapı ve altyapı olanaklarına sahip olmaması,
- ✓ Taşınmazın büyük alanlı oluşu itibarıyla, alıcı kitlesinin azlığı,
- ✓ Taşınmaz üzerinde yer alan, henüz temel seviyesinde olan depo için temel üstü vizesinin yapılmamış olması, yapı ruhsatının alınmamış olması ve mimari projesinin henüz onaylanmamış avan proje olması,

7.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Hâlihazırda, üzerinde herhangi bir tesis faaliyete geçmemiş durumda olan mülk, mevcut imar durumuna ve halihazır kullanımına göre en etki ve verimli kullanım şekli “**Depolama Alanı**” olarak kullanımdır.

BÖLÜM 8. EMSALLER

Emsal 1:

m² satış değeri olarak 1.700 TL istenmekte olduğu belirtilmiştir. (1.700 - 2.000.TL/m²)- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, torbalı yoluna göre daha iç kısımda yer alan, düzlük bölgede, 5.200 m² alanlı, aynı imar koşullarında arsa 2.080.000 TL'den satılıktır. (400.TL/m²)

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m² birim fiyatının 350 – 500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depoların arsa payı dahil m² satış değerlerinin 1.500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 546 653 80 38

Emsal 2:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, torbalı yoluna göre daha iç kısımda yer alan, kısmen düzlük bölgede, 8.000 m² alanlı, aynı imar koşullarında arsa 3.200.000 TL'den satılıktır.(400.TL/m²)

Tel: 0 538 961 27 55

Emsal 3:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, İZDEP depoları karşısında konumlu, aynı imar koşullarına sahip, altyapı ve üst yapı olanaklarından tam istifade edebilen düz bir topografik yapıya sahip, 5.000 m² alanlı arsa 2.250.000 TL 'den satılıktır. (450.TL/m²)

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m² birim fiyatının 400 – 500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depoların arsa payı dahil m² satış değerlerinin 1.750 – 2.000 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 532 152 06 35

Emsal 4:

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m² birim fiyatının iç kısımlarda 350 – 400 TL civarında olduğu, ana yol üzerinde ise 500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 534 614 81 18

Emsal 5:

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m2 birim fiyatının 400 – 600 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depoları olarak adlandırılan, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş, 500 m2 alanlı depoların aylık 3.500 TL civarında kira kabiliyetinin olduğu, SİNTAÇ depoları olarak adlandırılan diğer depolarda ise m2 kira değerinin 5 – 5.5 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 549 353 50 77

Emsal 6:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, İZDEP depoları yakınında konumlu, aynı imar koşullarına sahip, altyapı ve üstü yapı olanaklarından tam istifade edebilen, düz bir topografik yapıya sahip, 6.254 m2 alanlı arsa 2.650.000 TL 'den satılıktır. (424.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, torbalı yoluna göre iç kısımda yer alan, aynı imar koşullarına sahip, düz bir topografik yapıda, 9.708 m2 alanlı arsa 4.160.000 TL 'den satılıktır. (429.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, torbalı yoluna göre iç kısımda yer alan, aynı imar koşullarına sahip, düz bir topografik yapıda, 5.200 m2 alanlı arsa 2.210.000 TL 'den satılıktır. (425.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 1.000 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 2.000.000 TL'den satılıktır. (2.000.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 500 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 900.000 TL'den satılıktır. (1.800.TL/m²)

Tel: 0 533 225 32 04

Emsal 7:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, Torbalı karayolu üzerinde konumlu, kısmen hafriyat çalışması gerektiren, aynı imar koşullarına sahip, 20.000 m2 alanlı arsa 10.000.000 TL'den satılıktır. (500.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 500 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş, aylık 3.000 – 3.500 TL kira getirisi olan depo 700.000 TL'den satılıktır. (1.400.TL/m²)

Tel: 0 531 102 30 95

Emsal 8:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 1.000 m² alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 2.000.000 TL'den satılıktır. (2.000.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 500 m² alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 1.000.000 TL'den satılıktır. (2.000.TL/m²)

Tel: 0 532 331 71 44

Emsal 9:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 1.000 m² alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 2.100.000 TL'den satılıktır. (2.100.TL/m²)

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m² birim fiyatının 400 – 500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 532 591 38 68

Emsal 10:

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m² birim fiyatının 350 – 500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depoların arsa payı dahil m² satış değerlerinin 1.500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 541 730 52 00

Emsal 11:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 1.000 m² alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 1.750.000 TL'den satılıktır. (1.750.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 200 m² alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo aylık 1.500 TL'den kiralıktır. (7,5.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 500 m² alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo aylık 4.000 TL'den kiralıktır. (8.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 1.000 m² alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo aylık 7.000 TL'den kiralıktır. (7.TL/m²)

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m² birim fiyatının 400 – 450 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 532 785 06 02

Emsal 12:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, torbalı yolu üzerinde konumlu, 8.000 m² kapalı alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 16.000.000 TL'den satılıktır. (2.000.TL/m²)

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m² birim fiyatının değişkenlik gösterdiği, iç kısımlarda m² fiyatına 375 – 425 TL civarında bedel istenmekte olduğu belirtilmiştir.

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depoların arsa payı dahil m² satış değerlerinin 1.800 – 2.000 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 545 260 60 02

BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, ana arter ulaşım akslarına ve tali yollara olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:

Gayrimenkulün arsa değeri için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, söz konusu arsa birim m² maliyet değerleri, değerlendirme tarihi itibarıyla yapılan piyasa araştırmaları neticesinde belirlenmiştir. Konu parselin 25 m. genişliğindeki imar yoluna cepheli olması, İzmir-menderes karayoluna yakın konumlu olması, belediye ve alt yapı olanaklarından istifade eden bir bölge içinde konumlu olması, düz bir topografik yapıya sahip olması avantajları olarak öne çıkmaktadır. Taşınmazın "L" bir forma sahip olması, üzerinde mevcut temel seviyesinde olan yapının henüz yasal çerçevesinin tekamül ettirilmemiş olması, karayolu cepheli konumlu olmaması ve büyük alanlı parsel oluşu itibarıyla alıcı kitlesinin azlığı ise, dezavantajları olarak karşımıza çıkmaktadır.

Rapor içeriğinde yer alan emsallerin ve bölgeye hakim emlak yetkililerinin görüşlerinin incelenmesi sonucunda;

- Bölgede aynı imar koşullarına sahip arsaların m² satış fiyatlarının 350,-TL/m² ile 500,-TL/m²

civarında olduğu,

- Arsa emsallerin tamamının konu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde konumlu olduğu,

- Ana arter ulaşım aksı üzerinde konumlu ya da yakın konumlu, düz bir topografik yapıda olan, hafriyat bedelleri oldukça düşük olan emsallerin daha yüksek bedellerle satışa sunulduğu,

- Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Taşınmaz üzerinde, halihazırda yer alan, henüz yasal çerçevesi tekamül ettirilmemiş durumda olan, brüt yaklaşık 6.500 m² olarak hesaplanan, temel seviyesindeki inşaat bulunmaktadır. Taşınmazın değerlendirilmesinde karayoluna cephesinin olmaması, geometrik formu, üzerinde yapılan ruhsatsız uygulamalar, topografik yapısı, büyüklüğü vb. gibi olumlu olumsuz tüm özellikler dikkate alınmıştır.

Buna göre;

Arsa için=13.169m² x225 TL/m²=2.963.025 TL

Bina için=6.500m² x 55 TL/m²=357.500 TL,

Toplam=**3.320.525 TL olup, 3.320.000 TL** değer takdir edilmiştir.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ:

Değerleme konusu parselin imar koşulları itibarıyla, konumuz parsel üzerinde; depolama amaçlı kullanıma uygun tasarım yapılarak, depo binası projelendirilmesi durumunda, bölge içinde tercih edilirliliği olan bir sunum gerçekleştirilebilecektir.

Söz konusu parselde imar durumunda belirtilen koşullara göre;

Yapı yaklaşma mesafeleri dışına çıkmamak, hmax: 12.80 m. gabariyi aşmamak kaydıyla, E:0.50 yapılaşma koşulu gözetilerek yapılan hesaplamalara göre,

522 / 12 parsel üzerinde; 6584,50 m² depo binası öngörülmüştür.

Değerleme konusu parselin formu ve yapı yaklaşma mesafeleri doğrultusunda, tabanda yapılaşabilir alanında tam bir esneklik oluşmamakta, bu durum parsel üzerinde farklı tasarımların oluşturulmasına kısmen olanak sağlamamaktadır. Bölge içinde, genellikle küçük alan kullanımına sahip, 500, 1.000 ya da 2.000 m² büyüklüğünde depo kullanımları çoğunluktadır. Konumuz parsel üzerinde oluşan depo yapısı, tek hacimden oluşan, büyük alan kullanımına sahip yapı olup, büyük alan kullanımına sahip depo amaçlı yapıların bölge içinde tercih edilirliliklerinin olduğu ve alıcı kitlesinin bulunduğu kabul edilmiştir.

Bölgede, depo amaçlı kullanılan benzer nitelikte depoların m² birim değerinin 1.500-2.000.-TL civarında olduğu tespit edilmiştir. Buna göre; değerlemeye konu parselde konumlu deponun arsa payı dahil m² birim fiyatının 1.650,-TL civarında satılabileceği düşünülmüştür.

522 ada 12 parsel için;

Arsa Alanı=13.169 m²

Bina maliyeti=6584,5 m² X 650 TL/m² =4.279.925 TL

Ciro=10.864.425 TL *

Ayrıca %30 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

Ciro= Maliyet(arsa+bina) x1,30 yatırımcı karı

Arsa=4.077.325 TL

* satış değeri 1.650 TL/m²

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan arsa m² satış değerleri baz alınarak değer takdirine gidilmesinin, gayrimenkulün değerini en doğru şekilde yansıtacağı düşünülmüş ve gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 10. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, Gülçırprı Mevkii, 522 ada 12 parsel için mevcut durumda temel seviyesinde inşaat aşamasında olan bulunan gayrimenkul için;

3.320.000 TL

(ÜçmilyonüçyüzyirmibinTürklirası)

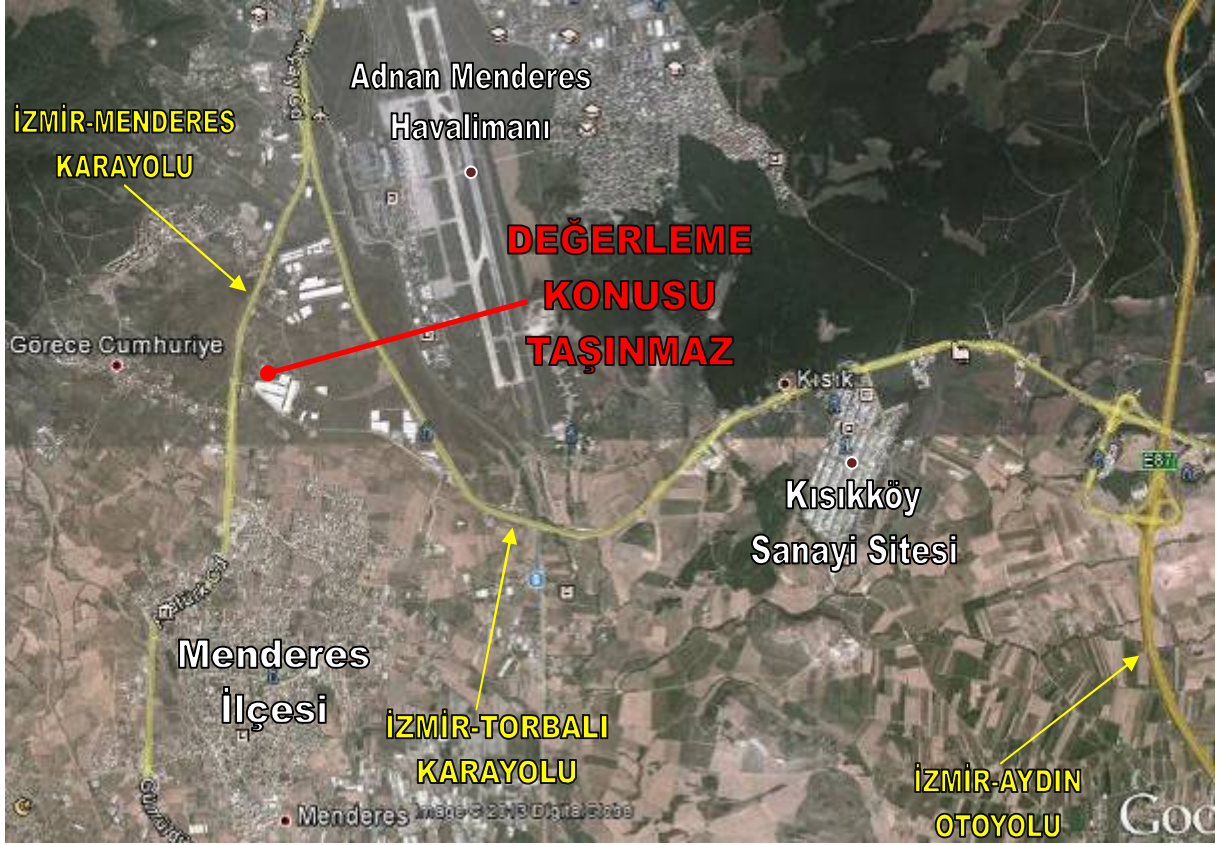
(1.429.494-\$ – 1.168.479-€)

Takdir edilmiştir.

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 25.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,3225 TL – 1€= 2,8413 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

KONUM KROKİSİ



TAŞINMAZIN MAHALİNDE GÖRÜNTÜLER

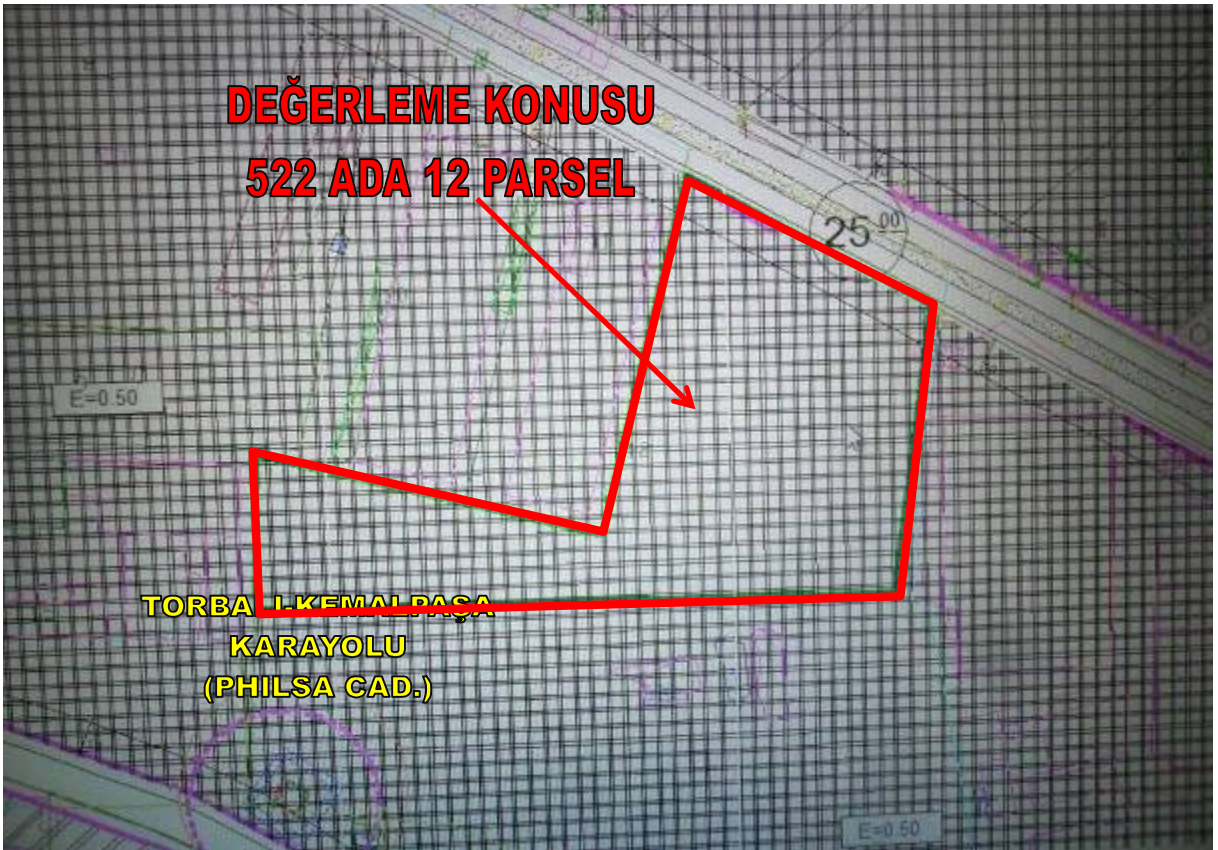




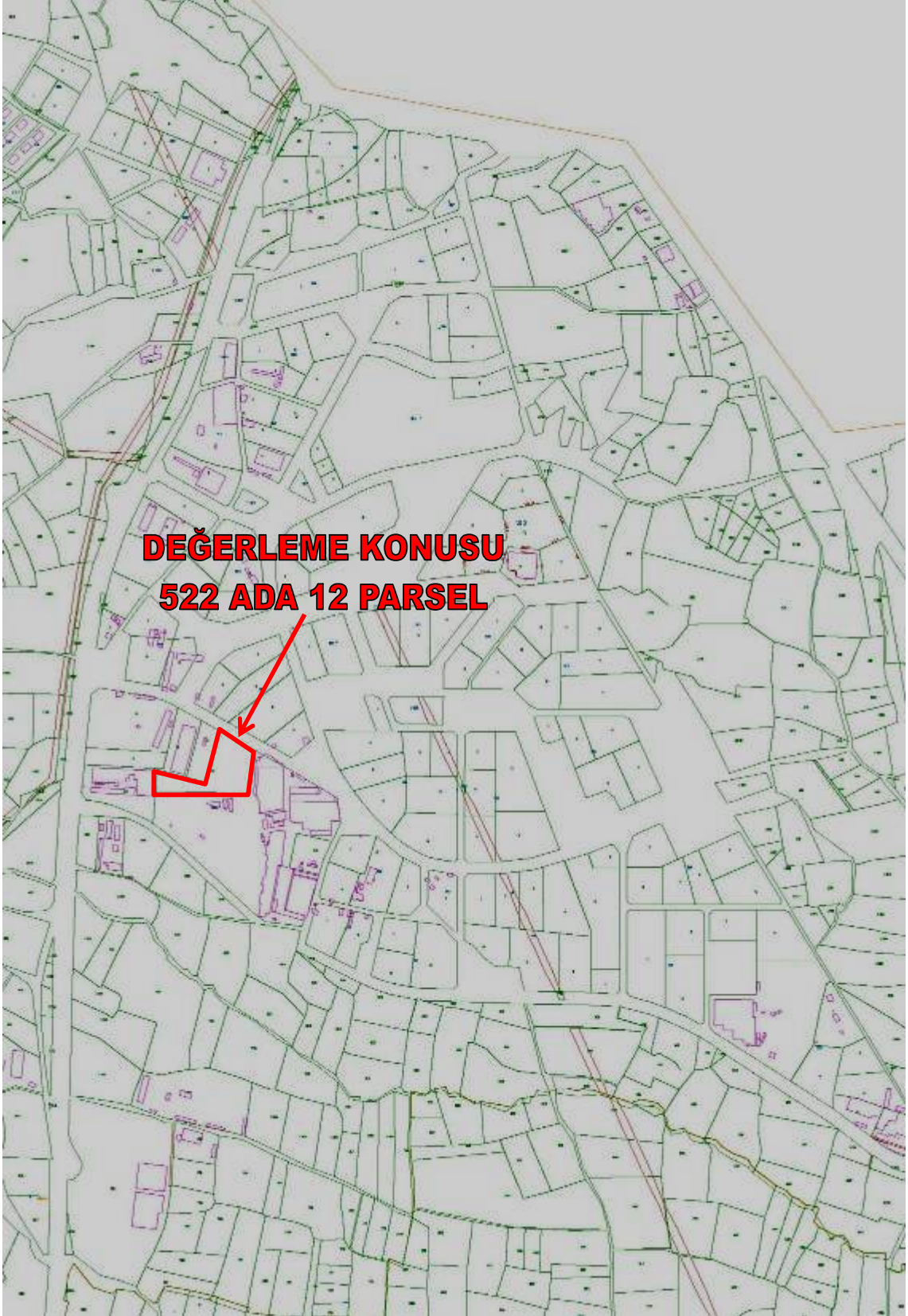




1/1000 ÖLÇEKLİ GÖRECE DEPOLAMA ALANLARI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ




KADASTRAL DURUM



DEĞERLEME KONUSU
522 ADA 12 PARSEL



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylar - ŞBİ var.)						
Zemin Tipi	: Ara Tapınmaz	Ada/Parsel	: 525/12			
Zemin No	: 2064195	Yükümlü	: 13.109.00-02			
B / Bys	: İZMİR/ŞİŞLİ/BEŞİ	Ada Tap. No/Şah.	: ARSA			
Kayıt Adı	: Menderes TİM					
Mevki / Kily. Adı	: GÖZECİ MAH.					
Mevki	: ÇUKURCI					
Çift / Sayfa No	: 31 / 1024					
Kayıt Durumu	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Statü	Ehliyet No	Hiss Pay/Payda	Mevkidi	Edinim Sebebi - Tarih - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yeri
20000004	BEVYAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAŞI	13.109.00	Satış - Zemin - 30/10/2014 - 10000	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylar - ŞBİ var.)						
Zemin Tipi	: Ara Tapınmaz	Ada/Parsel	: 525/1			
Zemin No	: 2064228	Yükümlü	: 8.113.00-02			
B / Bys	: İZMİR/ŞİŞLİ/BEŞİ	Ada Tap. No/Şah.	: ARSA			
Kayıt Adı	: Menderes TİM					
Mevki / Kily. Adı	: GÖZECİ MAH.					
Mevki	: ÇUKURCI					
Çift / Sayfa No	: 24 / 1022					
Kayıt Durumu	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Statü	Ehliyet No	Hiss Pay/	Mevkidi	Edinim Sebebi - Tarih - Yeri	Terkin Sebebi - Tarih - Yeri
27000044	BEVYAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAŞI	8.113.00	Satış - Zemin - 17/08/2014 - 4000	
İpotek						
Klasik	Mevkidi	Tutar	Faiz	Borççü/Şah.	Sıra	Tarih - Yeri - Borçlu
05000000	ALGARAKA İDRE KATILIM BANKASI A.Ş.	20.000.000,00 TL	TAZMİN	1,0	1,0	15-08-2016 - 8100
Yayıncı No: 0479804/02 Sicil No: 286674-1542183						
Menderes Katılmalılık Tapu Kuruluşu 						

SERTİFİKALAR



NISSERT

SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adres: Tütüncü Mehmet Efendi Cad Gramiral Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2
Göztepe-İstanbul/Türkiye

Kapsam: Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul etüd ve proje danışmanlık hizmetleri, proje geliştirme kontrol ve fizibilite çalışmaları, en iyi ve en yüksek kullanım değeri analizi, risk- teminat etüdüleri, piyasa etüdüleri

Kapsam Dışı Maddeleri: 7.3,7.5.2,7.6

Sertifika No: NİS YB 372-01

Düzenlendiği Yer ve Tarihi: ANKARA-28.04.2010

İlk Düzenlendiği Tarih: 01.05.2007

TS EN ISO 9001:2008
Kalite Yönetim Sistemi

Kuruluşumuz, yukarıdaki bilgileri bulunan kuruluşun Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgelemektedir. İşbu belge, NISSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standartın gereklerine uyulduğu, periyodik denetlemeleri yapıldığı sürece 27.04.2013 tarihine kadar geçerlidir.

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011 

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012 

NISSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

Bu belgenin geçerliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mail adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapınca ilgili DÖĞÜme bandrolü yapıtırtıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerinin tarihi geçtiği halde bandrol yapıtırtıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.



Adres: Genel 3. Blok No:29 F/K 06370
Meşurkiye Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: nissert@nissert.com





TSPAKB

TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek

Müslim DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A Pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ




HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

Odamız üyesi 844 sicil nolu, 38323074088 T.C. Kimlik Nolu

Ahmet Pınarbaşı

Meslek İçi Sürekli Eğitim Merkezi Kapsamında
27-28 Ekim 2007 Tarihinde Samsun İli'nde
Düzenlenen Eğitimi Başarıyla Tamamlamıştır.

Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı

