

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

ORDU / ÜNYE

ARALIK, 2013

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	14
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	14
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	15
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	17
TAKYİDAT BİLGİLERİ	17
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	18
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	18
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	19
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	20
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	20
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	20
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	20
BÖLÜM 9. EMSALLER	21
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
BÖLÜM 11. SONUÇ	23
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	24
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	17.08.2013 / 2013-SPK049	
SAHA TESPİT TARİHİ	24.12.2013	
RAPOR TARİHİ	27.12.2013	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler Köyü, 58 pafta, 1328 parsel üzerindeki 5 adet depo binası ve idari bina ve arsası	
ADRES	Yüceler köyü, Yalı mevki, 58 pafta 1328 parsel Ünye / Ordu	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler köyü 58 pafta, 1328 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	1328 numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:1.00, H max: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla "Fındık Depolama Alanı"nda kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	21.497,70 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	7550 m ² (Mimari projeye göre) 7550 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	8.275.000 TL (SekizmilyonikiyüzyetmişbeşbinTürkLirası) (3.969.015 \$ – 2.901779 €)	
Değerleme Uzmanları	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	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 bir ilgilim ve ilişkim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım 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 değerlendirme 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 kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
F.Esra PINARBAŞI 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240


F. Esra PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400236


Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 27.12.2013 tarihli, 2013-SPK049 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Ordu ili, Ünye ilçesi, Yüceler köyü, 58 pafta, 1328 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 27.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 24.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2013 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 17.12.2013 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 gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	11.12.2012	-	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK026	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	7.929.000TL	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	F.Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı	-	-

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 değış 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 Değeri)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değıştirmesi 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 Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, 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 Likiditasyon 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.

4.1.1. 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 gelirine 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.

4.1.2. 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 dâhil 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.

4.1.3. 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

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

Türkiye 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 bağıllık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye gerilediği görülmüş olup, il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir.

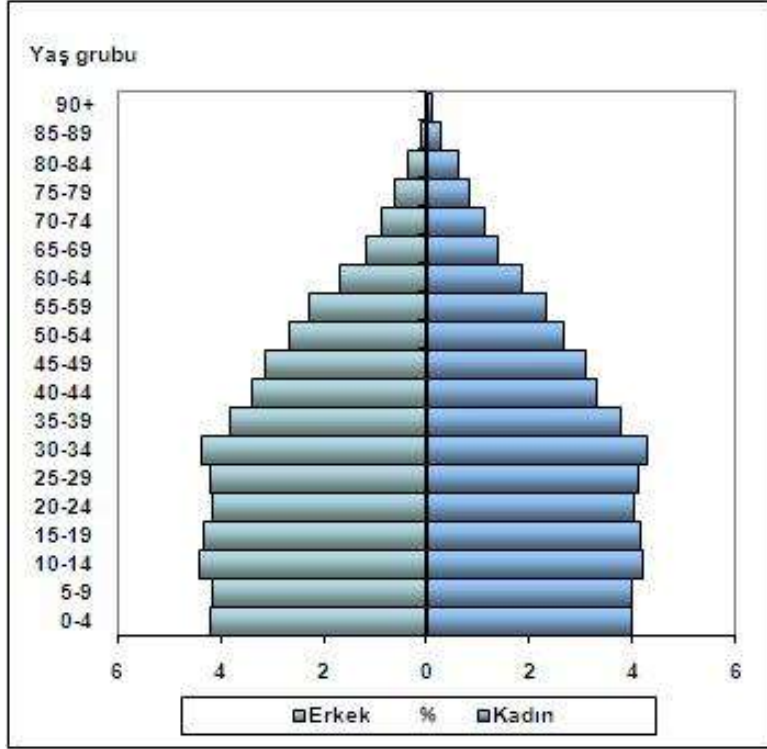
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişidir. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli ildir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 kişidir.

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Ülkemizde 2011 yılında 29,7 olan ortalama yaş, 2012 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,1 yükselmiştir. Ortalama yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6 dır. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (37,5), Çanakkale (37,2) ve Balıkesir (37,2) iken en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (18,5), Şanlıurfa (18,9) ve Ağrı (19,5)'dir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olmuştur. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a

(18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükselmiştir.



2012 Yılı Nüfus Piramidi

EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD'de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB'de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. ORDU İLİ

Ordu İli, Doğu Karadeniz Bölgesi'nde yer alan, Karadeniz'e kıyısı olan ildir. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Giresun, batısında Samsun, güneyinde Sivas ve Tokat illeri ile çevrilidir. Orta ve Doğu Karadeniz bölümlerinde toprakları bulunmaktadır. Yüzölçümü 5.963 km²'dir. Ordu ilinin 2012 yılı ADKS ' ne göre nüfusu 741.371 'dir.Nüfusun 423.295'i merkezlerde, 318.076 '



sı ise kırsalda yaşamaktadır. Ordu 1920 yılında bağlı olduğu Trabzon'dan ayrılmış, 4 Nisan 1920 tarihinde il statüsüne kavuşmuştur.Ordu 2013 yılında Büyükşehir statüsüne ulaşmıştır. 2010 TÜİK verilerine göre ilin merkez ilçeye beraber 19 ilçe, 53 belde ve 481 köyü bulunmaktadır.

Ordu'da sanayi çok gelişmemiştir. Ama Türkiye'nin 3 önemli fabrikası Ordu'dadır: Sağra Çikolata Fabrikası, Çamsan Poyraz Laminat Parke, Altaş Yağ Sanayi A.Ş. . ayrıca temizlik ürünleri de üretmektedir. Bunların yanı sıra çok sayıda fındık fabrikası beton şirketleri vb. gibi birçok küçük fabrika vardır. Ordu ili fındık, çikolata, fındık yağı gibi besin gruplarında oldukça gelişmiştir. Bunlarla çok miktarda gelir de sağlamaktadır.

4.2.2. ÜNYE İLÇESİ

Karadeniz Bölgesi'nin, Orta Karadeniz bölümünde Ordu ilinin kuzeybatısında yer alır. Orta Karadeniz Bölgesi'nin 2^{nci} en gelişmiş ilçesidir, Ordu iline bağlı bir ilçedir. Doğusunda Fatsa, batısında Terme, güneyinde Çaybaşı, Akkuş ve Kumru ilçeleriyle komludur. Kuzey



sınırını Karadeniz kıyıları çizer. Ordu merkez ilçeye 63, Samsun merkez ilçeye 90 km mesafededir.

Ünye ilçesi'nin yüzölçümü yaklaşık 440 km²dir. İlçenin nüfusu 2012 adrese dayalı genel nüfus sayımına göre 117.995 kişidir. Bunun 78.227 ilçe merkezinde, 39,768 ise kasaba ve köylerde yaşamaktadır. Köy sayısı yaklaşık olarak 150 civarındadır

ilçe ekonomisi temel olarak tarıma dayanmaktadır. ilçe yerleşkesinin büyük kısmını fındık bahçeleri kaplamaktadır. Ünye de hurma, mısır, karalâhana ve son yıllarda iklimin elverişliliği

nedeniyle kivi üretimi artmaktadır. Tarım dışında ilçenin en büyük sanayi kuruluşu Ünye Çimento Fabrikasıdır.

Ordu ili, Ünye ilçesi deprem haritasına göre 3^üncü derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

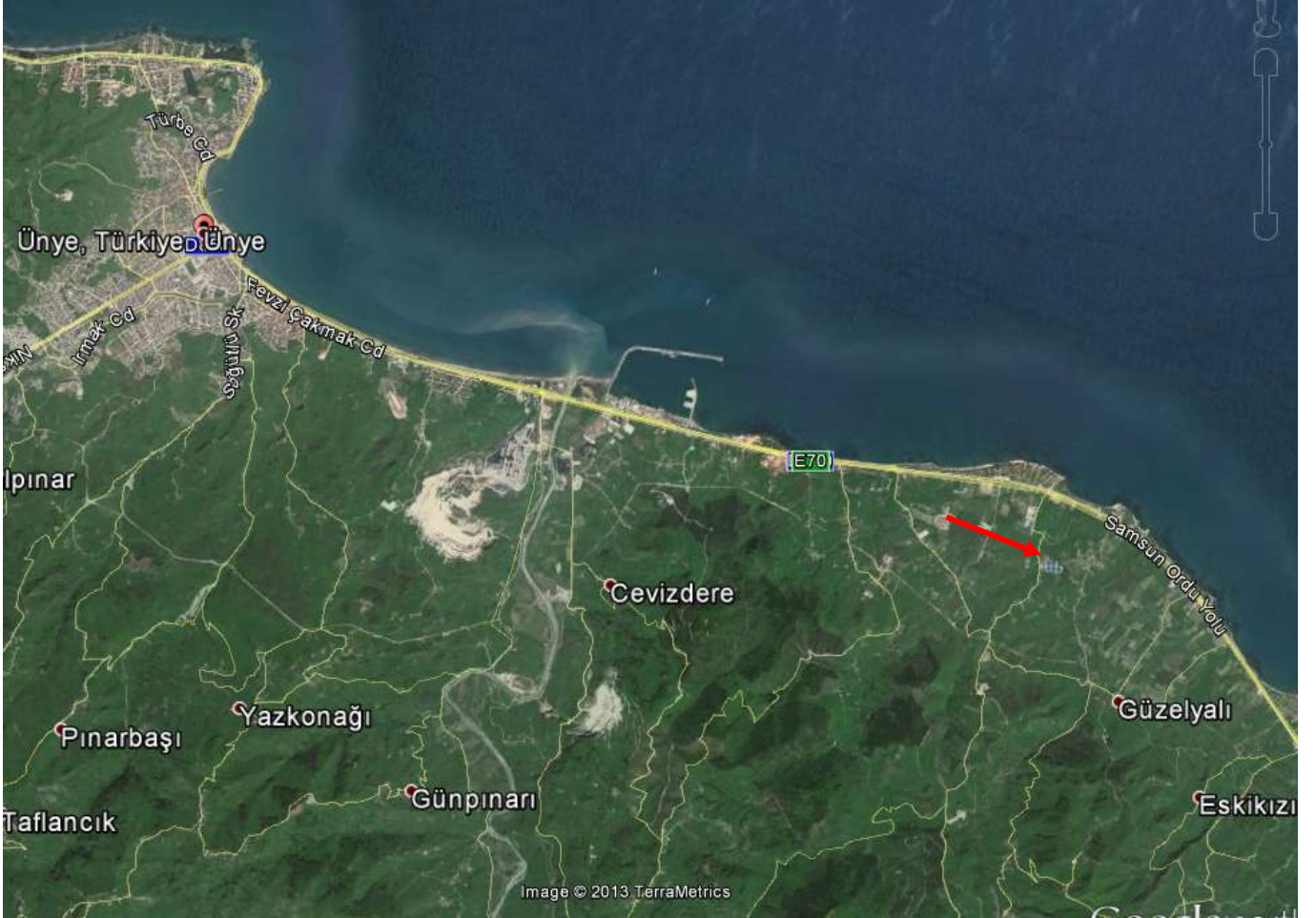
Değerleme konusu taşınmaz, Ordu İli, Ünye İlçesi, Yüceler köyü, Yalı mevki, 58 pafta 1328 parsel üzerinde konumlu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait idari bina ve depolama binalarıdır. Konu gayrimenkul ilçenin çarşısı olarak tabir edilen mevkiine yaklaşık 9.5 km güneydoğu, Karadeniz sahil yoluna 800 metre güney mesafede konumlu olup, bulunduğu bölgedeki çevre yapılaşmasına bakıldığında; boşluklarla inşa edilmiş 1-3 katlı bahçeli köy evleri, birkaç kamu binası haricinde fazla bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bölgedeki arazilerin büyük bölümü fındık bahçesi niteliğindedir.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Ünye merkezden Karadeniz Sahil yolu üzerinde doğuya doğru yaklaşık 9 km ilerledikten sonra, Yüceler İlk. Okulunun da yer aldığı ve Gölcüğe köyüne de ulaşan yola girilir. Bu yol üzerinde güney istikametine yaklaşık 800 metre ilerlenir ve sol tarafta yer alan mülke ulaşılır.





Konu mülk, Ünye Merkezine 12 km, Ordu Merkezine 80 km, Samsun-Çarşamba Havaalanına 70 km uzaklıkta konumlanmış olup, Kuzey cephesinde Yüceler Yatılı ilköğretim Okulu yer almaktadır.

5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	ORDU
	İLÇESİ	ÜNYE
	KÖYÜ	YÜCELER
	MEVKİİ	YALI
	PAFTA	58
	ADA	-
	PARSEL	1328
	NİTELİĞİ	TEK KATLI BEŞ ADET BETON PREFABRİK DEPO VE İKİ KATLI İDARİ BİNA VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	21.497,70 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	14
	SAHİFE	1593

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Ünye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 24.12.2013 tarih saat 11.45 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

Beyan: 3402 sayılı kanunun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.24/12/2012-10048

3402 sayılı Kadastro Kanunu" nun "Evvelce Kadastro Yapılan Yerler" başlıklı

Madde 22 - (Değişik madde : 22/02/2005 - 5304 S.K./6.mad) Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğüne re'sen iptal edilir. Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro

haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

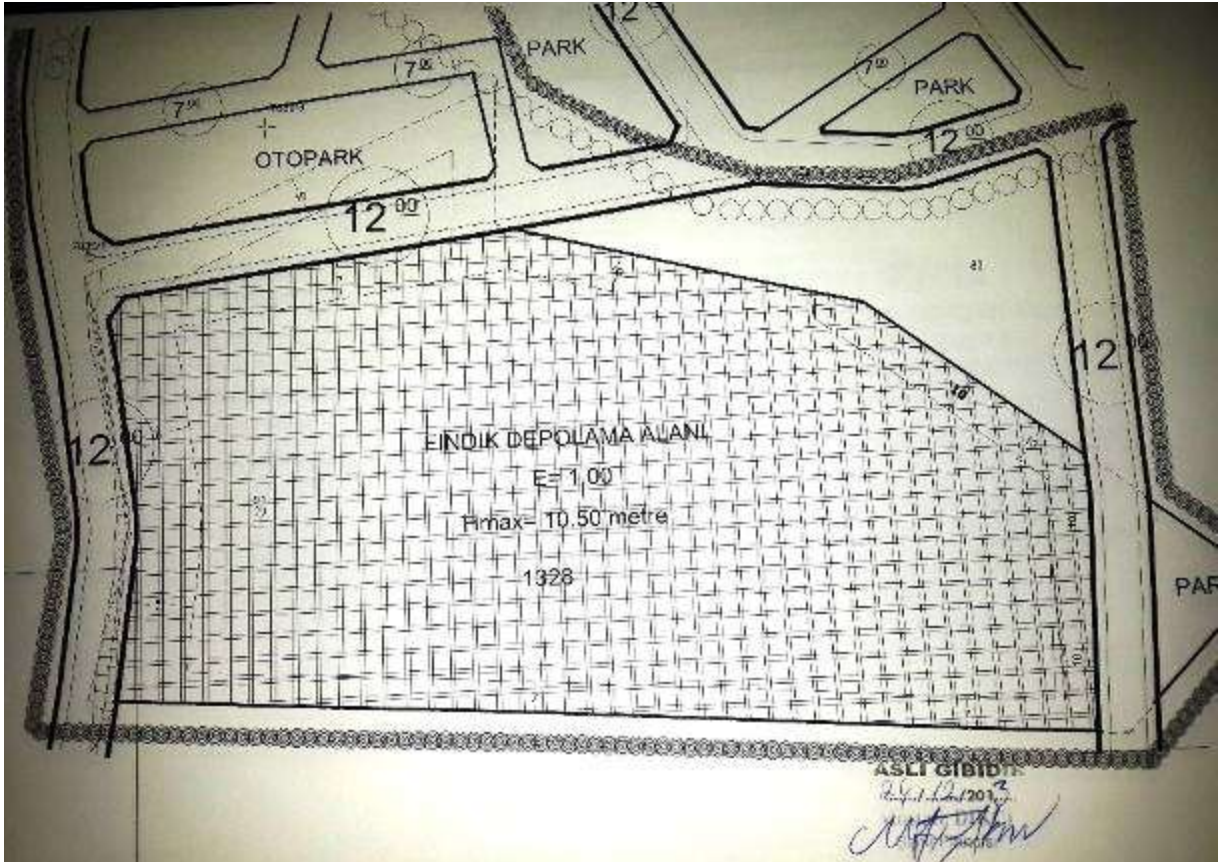
b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz. İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az on beş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışımlı vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

1328 numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:1.00, Hmax: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla "FINDIK DEPOLAMA ALANI"nda kalmaktadır.



İmar Paftası Örneği

Mimari Proje:

- 05.06.2008

Yapı Ruhsatı :

- 05.06.2008 tarih 324/11/176 sayılı yeni yapı ruhsatı (7000 m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 14.07.2008 tarih 122/24/78 sayılı (7000 m² için alınmıştır.)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 58 pafta 1328 parsel üzerinde yer alan bir adet 2 katlı yağma idari bina, prefabrik öngerilmeli betonarme taşıyıcı sistemli tek katlı 5adet depo binası, tek katlı yağma kantar-kumanda binası, tek katlı 5 adet yağma alım-kumanda binasıdır.

Depo binaları toplam 7.000m² alanlı olup 10m yüksekliğindedir. Dış cepheleri betonarme plaklardan oluşmakta olup dış cephe doğramaları demirdir. Taban şaplı duvarlar sıvasızdır.

İdari bina projeye göre yaklaşık zemin katı 160m², 1.katı 160m² olmak üzere toplam 320m²'dir. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvc, taban kaplaması seramik, duvarlar plastik boyalı,ıslak hacimlerde taban seramik, duvarlar fayans kaplama,bina kapısı demir,iç kapılar yer yer ahşap yer yer pvc,merkezi ısıtma sistemi bulunmakta olup radyatörler paneldir.

Kantar kumanda binası projeye göre yaklaşık 30m²dir. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları PVC dir. Taban seramik duvarlar plastik boyadır.

5 adet alım kumanda binalarının her biri projeye göre yaklaşık 40m²dir. Binaların dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvcdir. Taban seramik duvarlar plastik boyadır.

Binalar haricindeki kısımlar büyük oranda endüstriyel beton kaplı olup parsel yaklaşık 2m yüksekliğinde betonarme +tel örgü duvar ile çevrilmiştir.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ana artere yakın sayılabilecek konumda yer alması,
- Kullanım fonksiyonu dikkate alındığında merkezi konumda bulunması,
- Parsel üzerinde yapının yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Bölgedeki genel arazi yapısının eğimli olması ve büyüklüğü düşünüldüğünde emsal parsel sayısının fazla olmaması
- Parselin ilave inşaat alanının olması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması
- Taşınmazın farklı kullanımlar için fazla alternatifinin bulunmaması

8.3. 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 getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 58pafta 1328 numaralı parsel imar planında “fındık depolama Alanı”nda kalmakta olup en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna ve mevcut kullanıma uygun olarak depolama amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmaza yakın ve nispeten daha iyi konumlu sahile daha yakın konut alanında kalan 4000 m2 alanlı ayırık nizam 3 kat yapılaşma şartına sahip arsa bir süre önce 130.000 TL bedelle satılmıştır.(32,5 TL/m²)

TEL:4523239705

Emsal 2:

Taşınmazın 320 m kuzeybatısında, sahil yoluna daha yakın, daha iyi konumlu, 25.000 m2 arsa (imar durumu öğrenilememiştir) 1.500.000 TL bedelle satılıktır. (60 TL/m²)

TEL:4523239705

Emsal 3:

Taşınmazın 900 m kuzeybatısında, sahil yoluna cepheli, daha iyi konumlu, konut alanında kalan ayırık nizam 3 kat imarlı, 11,000 m2 arsa dönümü 250.000 TL bedelle satılıktır.

TEL:5415674354

Emsal 4:

Taşınmazın 1 km doğusunda, daha iyi konumlu sahil yoluna cepheli E:1.30 hmax:9.50 yapılaşma şartı bulunan 15000 m2 alanlı arazinin1 yıl önce 2.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (167 TL/m²)

TEL: 452324886

Emsal 5:

Taşınmaza yakın konumda 4.000 m² fındık bahçesi 140.000TL 'den satılıktır.(35 TL/m²)

TEL: 0 544 253 50 78

Emsal 6:

Taşınmaza yakın konumda 10.000 m² alanlı brüt imarlı arsa 750.000 TL den satılıktır.(75 TL/m²)

TEL: 0 544 253 50 78

Emsal 7:

Taşınmaza yakın konumda brüt 3.000 m² imarlı arsa 600.000 TL 'den satılıktır.(200 TL/m²)

TEL: 0 544 253 50 78

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m² esas alınmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırması ve bölge emlak ofisleri ile yapılan görüşmede taşınmazın yer aldığı bölgenin imar planlarının yapılması nedeniyle ve özellikle Fatsa yerleşiminden taşınmazın bulunduğu bölgeye talebin fazla olması nedeniyle fiyatların değişken olduğu ,brüt imarlı parsellerin (ticaret yada imarlı olması) m² birim değerinin 75TL- 100 TL/ m² arasında değiştiği ve değerlerin konumuna göre arttığı bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın düz topoğrafik yapıda olması ve parsel alanının büyüklüğü ,konumu olumlu özelliktir. Söz konusu parsel üzerinde proje geliştirilmiş, alt yapılı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir.Taşınmazlar için amortisman payı, parsel üzerindeki uygulamalar dikkate alınmış bina maliyet m² birim değeri takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 21.497,70 m² X 110TL/m² = 2.364.747 TL

Yapı Değeri: 7.550 m² X 600TL/m² = 4.530.000 TL

Yatırımcı karı: %20

Toplam= 8.273.696,40 TL olup 8.275.000 TL takdir edilmiştir

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

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

Sonuç olarak;

Ordu ili, Ünye İlçesi, Yüceler köyü, 58 pafta, 1328 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.'ye ait, depolama binası için toplam;

8.275.000 TL*

(SekizmilyonikiyüzetmişbeşbinTürkLirası)

(3.969.015 \$ – 2.901779 €)**



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tatlıncı Mehmet Elendi Caddesi
Ormanlı Kemal Kayaçan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.
Tel: (0212) 369 96 00 - 369 96 01 Faks: (0212) 369 96 40
E-posta: V.D.: 001@apozitif.com.tr

Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

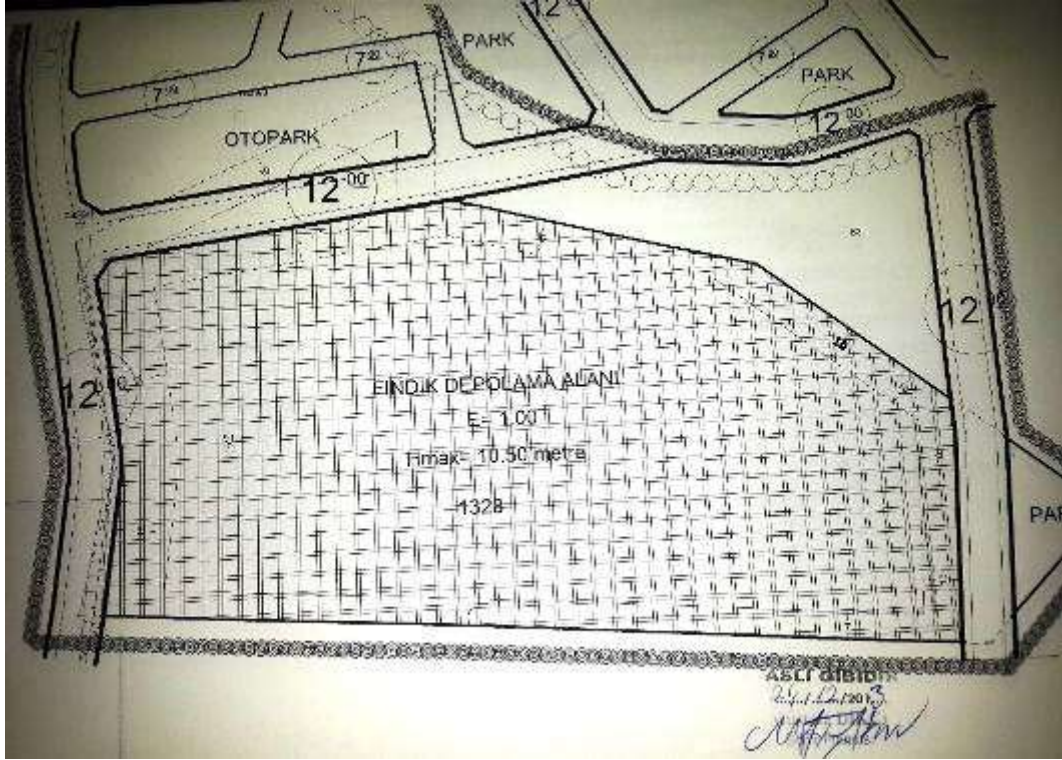
*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

**1 USD=2,0849 – 1€= 2,8517 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER







TASINMAZA AIT TAPU KAYDI			
Emlak Tipi	: Araç Depo Alanı	Ada Parsel	: 1424
Emlak No	: 27521194	Yerleşim	: 21.497 21 m2
B / İhy	: ORDUYİVE	Araç Tan. No/Çik	: TEK KATLI BİR ARAÇ FİYON TERZİMAK ÜSÜ VE İKİ KATLI BİR İKİNA VE İKİNA
Kararın Adı	: Depo Alanı		
Mülk / İhy Adı	: YÜCELER KÖYÜ		
İhtisat	: YML		
Çizim / Sayfa No	: 14 / 1593		
Kayıt Durumu	: Aktif		
TASINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK			
SİMS	Adres	Mark / Emlak	Tarih / Yürürlük
107.5/389	1593 Sayılı Kararın 22. maddesinde belirtilen yerleşim alanı		24/12/2013 - 0000
MÜHÜR VE İLİMLER			
Sıra No	Mark	İhtisat No	İhtisat No
107.5/389	SETİSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	21.497 21
			Tarih / Yürürlük / Sayfa No / Sayfa No
			24/12/2013 - 0000

Hari 24.12.2013 tarihinde 10.1009 nolu ve zane dindusile tabii 20.0000 m2'lik yerleşim alanı.

Reklamın Adı: 1025875
İsmail Hakkı SAĞLAM
Kayit No: 1025875
24/12/2013

PENAH
mimarlık mühendislik

İHALİL M.H. YILMAZ İŞHANI K-3 NO:23 GEBZE/KOCAELİ
www.penah.com.tr e-mail: insaat@penah.com.tr - penahmimarlik@hotmail.com
Tlf.: 0 262 646 85 42 Fax.: 0 262 646 86 90 GSM:0 533 237 77 44

* BU PROJEDEKİ TASITIM SİSTEMİ İKİBAZI TAŞIYICILARLA EKİTİMİNDEKİ
* SAK SİYALİ FIKIR VE SANAT ESERLERİ TAŞIYI GERÇEKTİRİLMİŞ MİMARLIK HİZMETİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILMAZ.

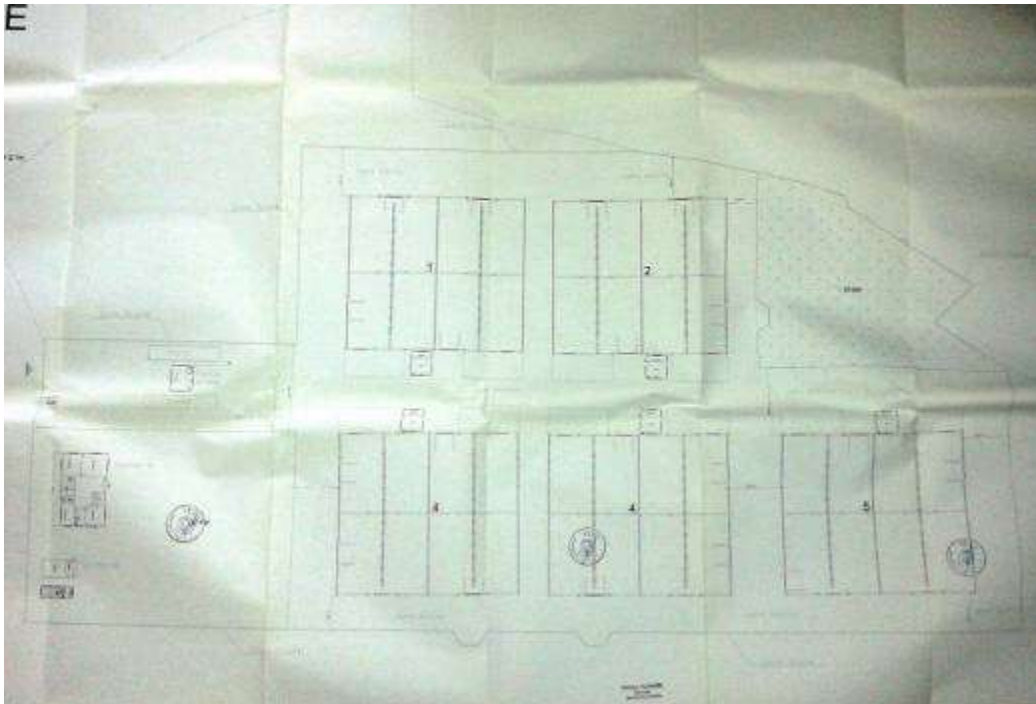
PROJE MÜELLİFİNİN							
M	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO	İMZASI		
	Mehmet YILMAZEL	Mimar	30279	41-0056	Mehmet YILMAZEL		

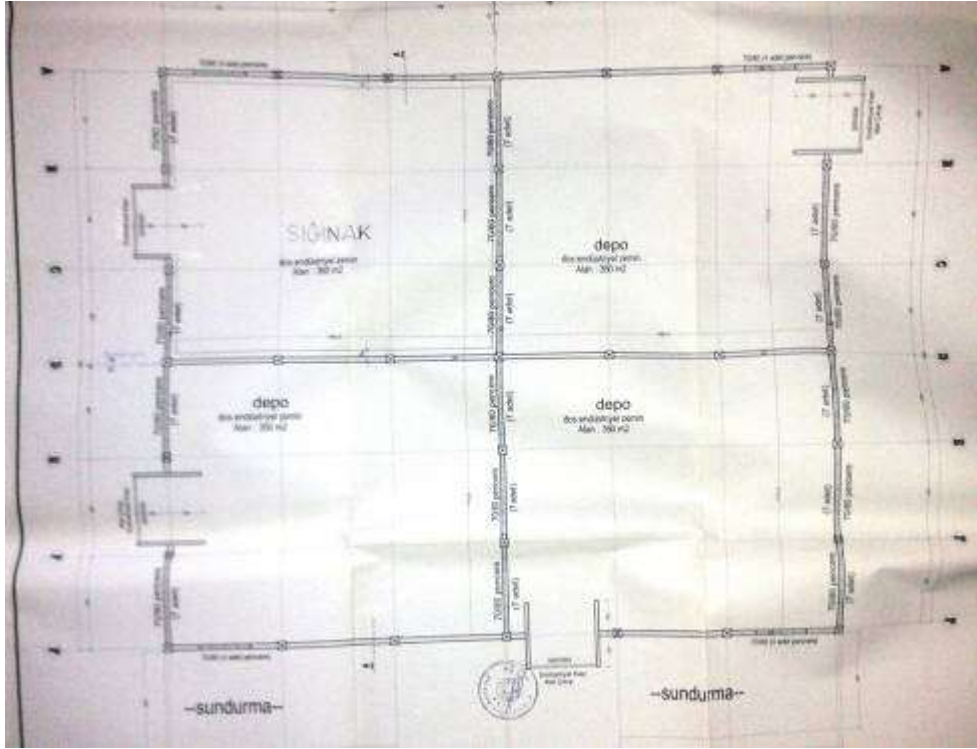
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	BELEDİYESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL
	ORDU	ÜNYE			58		1328

YAPININ	HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADEDİ	ZEMİN KAT ALANI	TOPLAM İNŞ. ALANI	KAT YÜKS.	HAREKETLİ YÜK
	SAHİBİ						
KULLANMA AMACI							

MESLEK ODASI ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI
<p>MİMARLAR ODASI MESLEKİ DENETİM KAĞIDI</p> <p>05.06.2008 tarihinde onaylanmıştır.</p> <p>AYŞE ÜRÜNÜK FİDAN ANGAN</p>	<p>05.06.2008 tarihinde onaylanmıştır.</p> <p>AYŞE ÜRÜNÜK FİDAN ANGAN</p>

BELEDİYE ONAYI





BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



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



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ




HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE 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.


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 26.12.2007
Belge No : 003