

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİİ A.Ş.



Umurbey Mahallesi, Şehitler Caddesi - 1436 Ada 2-9-10-11-12-16 Parseller ile
3535 Ada 90-92-96-97-98-103-104-105-107
Konak / İZMİR

15 ADET ARSA ve BİNALARIN DEĞERLEMESİ

ÖZEL-2012-350212
15.10.2012

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	3
Şirketin ünvanı ve adresi.....	3
Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi.....	3
Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.....	3
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	3-6
Gayrimenkulün tapu bilgileri	3
Gayrimenkulün Tapu Takyidat kayıtlarına ilişkin veriler	4
Gayrimenkulün İmar durumu, yapılanma hakları ve mevcut durumu hakkında bilgiler.....	4
Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemleri ve hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgiler.....	5
Gayrimenkulün yeri, konumu tanımına ilişkin bilgiler	5
Gayrimenkulün konumuna ilişkin kroki.....	6
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	7
Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	7
Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	7
Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	7
Taşınmazın Yapısal ve İnşaat Özellikleri.....	7
Taşınmazın Fiziksel Özellikleri.....	7
Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	8
Taşınmazın Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	8
Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	8
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	8
Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	8
Nakit / Gelir Akımları Analizi	8
Maliyet Oluşumları Analizi	8
Değerleme İşleminde Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	9
Emsal Kroki.....	9
Emsaller ve Özellikleri	10
Emsallerin Karşılaştırılması	10
Emsallerin Analizi	11
Taşınmazın Konum, Çevre Özellikleri ile Çevre Gelişme Hızı ve Satış Kabiliyeti	11
Taşınmazın bulunduğu Bölgenin Yapılaşma Türü	11
Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Deprem Riski Derecesi.....	11
Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	12
Taşınmaz ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	12
Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	12
En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	12
Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	13
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	13
Farklı Değerleme Yöntemlerinin ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	13
Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	13
Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli İzin ve Belgelerin Durumu Hakkında Görüş	13
Değerlemesi Yapılan Taşınmazın, Taşınmaz Projesinin veya Hak ve Faydaların GYO portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Açısından Görüş.....	13
6. SONUÇ	14
Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	14
Nihai Değer Takdiri	14
7. RAPOR EKLERİ	15
Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Fotoğraf, Grafik, Tapu Örneği ve Benzeri Bilgi ve belgeler	15
Değerlemeyi Yapan Değerleme Uzman(lar)ının Değerleme Lisanslarının Örnekleri	15

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİİ A.Ş.	TALEP TARİHİ	12.10.2012
MALİK ADI	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİİ A.Ş.	DEĞERLEME TARİHİ	12.10.2012
RAPOR NO	2012-ÖZEL-0212	RAPOR TARİHİ	15.10.2012
RAPORUN TÜRÜ	15 AD. ARSA VEBİNALAR	RAPORU HAZIRLAYAN	SUNAY VİLDAN AKDOĞAR
KONTROL EDEN	Y.VOLKAN AYDIN	SORUMLU DEĞ. UZMANI	CENGİZ SAYALI
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	12.10.2012		
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	İş bu rapor kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmamıştır.		

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN ADRESİ:

Umurbey Mah. Şehitler Caddesi, 1436 Ada 2-9-10-11-12-16 Parseller ile 3535 Ada 90-92-96-97-98-103-104-105-107 Parseller Konak / İZMİR

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	ROTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	Kıbrıs Şehitleri Caddesi No:134/1 Kat:4-405 Alsancak / İZMİR
MÜŞTERİ UNVANI	Ekiz Yağ ve Sabun Sanayii A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	Şehitler Cad. 1508 Sok. No:4 Alsancak / İZMİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 1436 Ada 2-9-10-11-12-16 Parseller ile 3535 Ada 90-92-96-97-98-103-104-105-107 Parseller, Toplam 2.149,00m ² arsa alanlı, çeşitli vasıflarda 15 adet taşınmazın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

TAPU KAYDI

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİİ A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	İzmir - Konak
BUCAĞI	YÜZÖLÇÜMÜ
MAHALLESİ	Umurbey
KÖYÜ	HİSSE ORANI
SOKAĞI	BLOK / KAT NO
MEVKİİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO
PAFTA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ
ADA NO	ARSA PAYI
PARSEL NO	YEVMIYE
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	CİLT NO
	SAHİFE NO
	TAPU TARİHİ

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	460,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	6064
ADA NO	1436	CİLT NO	200
PARSEL NO	9	SAHİFE NO	399
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Ev	TAPU TARİHİ	01.12.1980

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	120,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	5643
ADA NO	1436	CİLT NO	200
PARSEL NO	10	SAHİFE NO	400
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Depo	TAPU TARİHİ	23.12.1981

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	115,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	5544
ADA NO	1436	CİLT NO	200
PARSEL NO	11	SAHİFE NO	401
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Kargir Depo	TAPU TARİHİ	15.12.1981

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	115,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	4274
ADA NO	1436	CİLT NO	200
PARSEL NO	12	SAHİFE NO	402
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Ahşap Ev	TAPU TARİHİ	14.09.1984

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	555,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAGIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAGIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	3321
ADA NO	1436	CİLT NO	364
PARSEL NO	16	SAHİFE NO	842
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Sabun Zeytinyağı Fabrikası ve Depo	TAPU TARİHİ	06.07.1983

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	60,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAGIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAGIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	1191
ADA NO	3535	CİLT NO	200
PARSEL NO	90	SAHİFE NO	405
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Dükkan	TAPU TARİHİ	09.03.1983

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	50,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAGIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAGIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	522
ADA NO	3535	CİLT NO	200
PARSEL NO	92	SAHİFE NO	410
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Kargir Ev	TAPU TARİHİ	26.01.1994

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	60,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAGIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAGIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	8235
ADA NO	3535	CİLT NO	200
PARSEL NO	96	SAHİFE NO	414
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Ev	TAPU TARİHİ	07.07.2004

İŞİN ADI: KONAK/UMURBEY 15 ADET TAŞINMAZ

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	75,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	4448
ADA NO	3535	CİLT NO	200
PARSEL NO	97	SAHİFE NO	415
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Kargir Ev	TAPU TARİHİ	31.10.1996

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	50,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	3450
ADA NO	3535	CİLT NO	200
PARSEL NO	98	SAHİFE NO	416
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Ev	TAPU TARİHİ	24.06.1994

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	70,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	6404
ADA NO	3535	CİLT NO	200
PARSEL NO	103	SAHİFE NO	422
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Kargir Ev	TAPU TARİHİ	15.12.1980

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	80,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	6098
ADA NO	3535	CİLT NO	200
PARSEL NO	104	SAHİFE NO	423
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Ev	TAPU TARİHİ	28.12.1982

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	50,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	2019
ADA NO	3535	CİLT NO	200
PARSEL NO	105	SAHİFE NO	424
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Kargir Ev	TAPU TARİHİ	03.05.1984

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	169,00
BUCAĞI		HİSSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Umurbey	BLOK / KAT NO	-
KÖYÜ		BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI		BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	-
MEVKİİ		ARSA PAYI	-
PAFTA NO	-	YEVMIYE	2076
ADA NO	3535	CİLT NO	364
PARSEL NO	107	SAHİFE NO	813
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Kargir Depo	TAPU TARİHİ	07.06.1995

TAPU TAKYİDATI

16.07.2012 tarihinde Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidatlı tapu kayıtlarından yapılan incelemelerde; değerleme konusu taşınmazlarının tapu kütüğü sayfasında aşağıda ayrıntıları belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

1436 Ada 2,9,10,11,12,16 Parseller ve 3535 Ada 90,92,96,97,103,104,105,107 Parseller:

- 04.08.2009 tarih 5557 yevmiye nosu ile "Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 1.100.000 EUR bedelli 1.Derece Müsterek İpotek"

1436 Ada 2,9,10,11,12,16 Parseller:

- 06.07.2012 tarih 13547 yevmiye nosu ile "İmar düzenlemesine alınmıştır Beyanı"

3535 Ada 98 Parsel:

- Tapu kütüğü sayfasında mülkiyeti kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3535 Ada 107 Parsel:

- 06.05.1998 tarih 2076 yevmiye no ile "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır".

İMAR VE RUHSAT DURUMU

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkule yönelik olarak Konak Belediyesi imar müdürlüğü yetkililerinin verdiği şifahi bilgiye göre;

- 27.06.2012 tarihinde Konak Belediyesi'nden alınan imar durumu belgesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 21.01.2011 tarih ve 601 sayı ile onayladığı Yeni Kent Merkezi Uygulama İmar Planına göre; değerlendirme konusu taşınmazlardan 1436 Ada 2-9-10-11-12-16 Parseller Turizm Ticaret Alanı içerisinde kalmakta olup, TAKS:0,40 KAKS:3,00 yapılaşma hakkının bulunduğu, 3535 Ada 90-92-96-97-98-103-104-105-107 Parseller Turizm Ticaret Alanı içerisinde kalmakta olup, Bitişik Nizam, 2 Kat yapılaşma hakkının bulunduğu ve tüm parsellerin İmar Kanununun 18.Maddesine tabii olduğu öğrenilmiştir.

- Yapılacak bina inşaatının; 3535 Ada 107 parselde bulunan taş binanın "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı" olmasından dolayı, her türlü işlem için İ.K.T.V.K.K'dan izin alınacaktır.

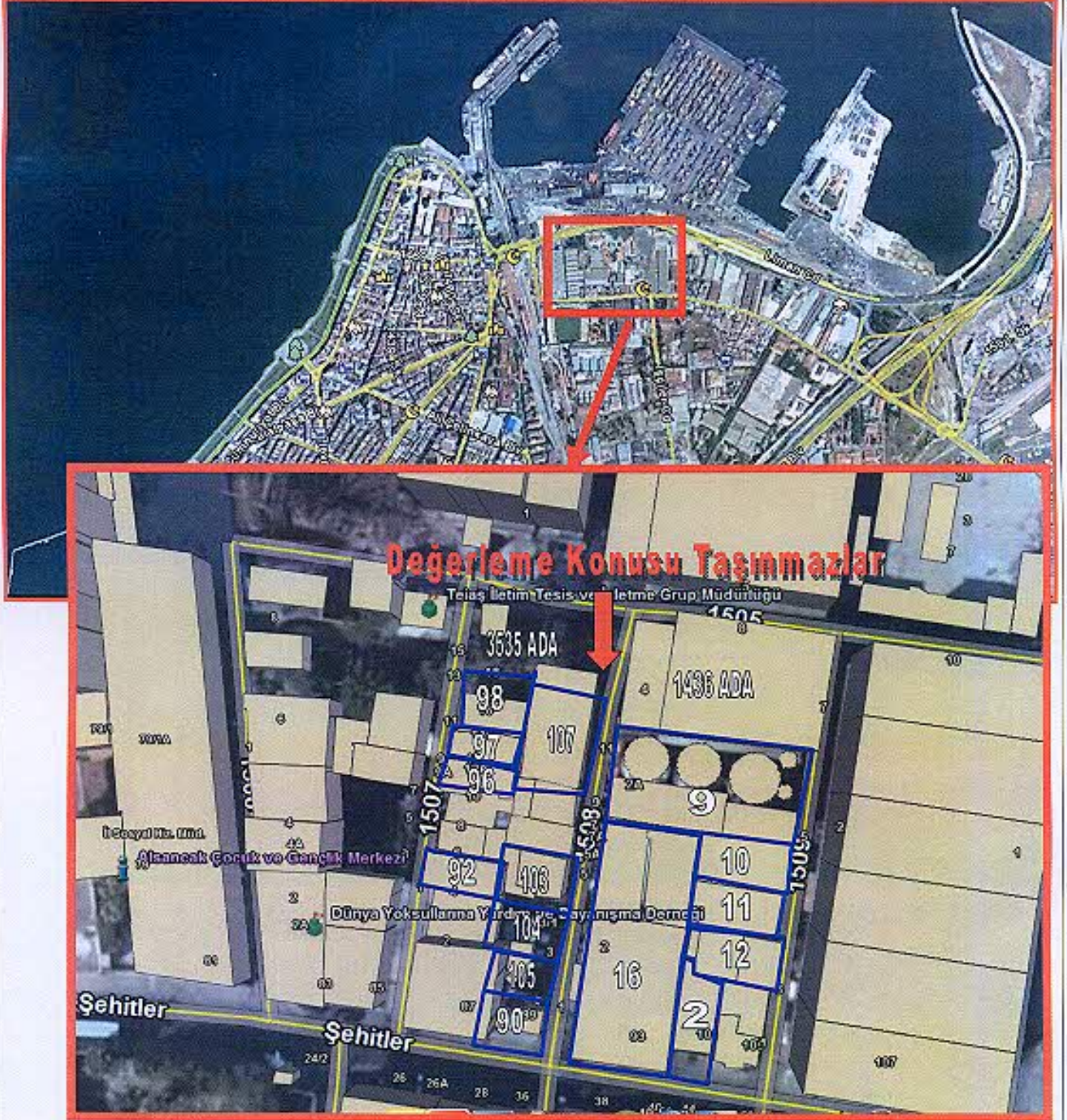
-Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında yerinin doğruluğu, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar arşiv dosyası içinde bulunan imar paftası kesiti ve kadastro çapından teyit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, Şehitler Caddesi, 1507 Sokak ve 1508 Sokak posta adresinde konumlanmıştır. Taşınmazlar, İzmir'in en işlek ve ana arter caddelerinden biri olan, Şehitler Caddesi'ne, Liman Caddesi'ne bağlanan imar adaları üzerinde bulunmaktadır. Alsancak Stadyumuna 490 m, Alsancak Garına 690 m, İzmir Limanı'na 1.000 m mesafede olup, ulaşımı çok kolay ve çeşitlidir. Ticari fonksiyonelliği çok yüksek olan, Liman Bölgesi olarak bilinen ve yeni imar planlarının onaylanması sonrasında taşınmaz değerlerinin artmakta olduğu bir cazibe bölgesinde bulunmaktadır. Etrafında eski Havagazı Fabrikası ve eski Tedaş tesisleri, Tarih Depoları, depo ve işyerleri yoğunlukta olup, yeni imar planlarında alışveriş merkezlerinin yapılması ve İzmir Limanının taşınarak yeni sosyal ve turistik tesislerin planlanması bölgeye olan talebin yükselmesine sebep olmuştur.

KROKİ

E= 38° 26' 19,56" N= 27° 09' 23,61"



4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar ve batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Konak İlçesinin Toplam Nüfusu 405.580 kişidir.

İlçenin yüzölçümü 69 km² dir. İzmir ili'ne bağlı Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, özellikle Liman ve Şehitler Caddesi ile ünlü, ticari olarak en fonksiyonel bölgelerin başında gelen, ulaşım ve altyapı sorunu bulunmayan bir Ticaret bölgesidir. Şehitler Caddesi ve bu caddeye açılan sokaklar, araç ve yaya trafiği yoğun ana arter caddelerdendir. Bu caddeye yakın ve cepheli bulunan işyerleri ticari olarak fonksiyonelliği yüksek ve değerli bölge olarak kabul edilebilir. 2012 yılı itibarı ile Liman Bölgesi olarak bilinen bu bölgedeki, uzun yıllardır süruncemede kalmış İmar Planlarının da onaylanmış olması ve uygulama planlarının yapılmaya başlanması, taşınmaz değerlerinin yükselmesine neden olmuştur. Yeni imar planlarına göre; Liman arkası olarak tanımlanan ve çok katlı binaların, plazaların, rezidansların, ticari ve kültürel alanların ve otellerin yapılması planlanan bölge, ticari olarak yeni cazibe bölgelerinden biri olma yolundadır. Metro, İZBAN, Şehir Hatları Vapurları ve diğer tüm toplu taşıma araçları ile ve özel taksi dolmuşların güzergahında olan bölgeye, şehrin dört tarafından da ulaşım çok kolay yapılabilmektedir. Gümrük ve pasaport işlemlerinin yapıldığı, yük ve yolcu gemilerinin demirlediği ve turist potansiyeli olarak da İzmir'in ilk karşılama bölgesi olan Alsancak, uzun yıllar daha cazibe bölgesi olarak kalacaktır.

MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER ve DAYANAK VERİLER:

1990'lı yıllarda yüksek faiz nedeniyle gayrimenkul talebi durma noktasına geldi ve bu olumsuz süreçten inşaat sektörü de etkilendi. Sektör, kriz başışıklığı kazanarak yatırımlarını yine de devam ettirdi, fakat proje üretimi oldukça azaldı. Deprem korkusu ve ekonomik kriz nedeniyle iki yıl büyük bir durgunluk yaşayan gayrimenkul sektörü, ekonomideki canlanmaya paralel 2003 yılının Mart ayından itibaren toparlanmaya başladı. Sektörde beklenen hareketliliğin gerçekleşmesi ise ancak 2004 yılında mümkün oldu. Hatta bu süre içerisinde 2002 ve 2003 yıllarında sektörde yüzde 5 ve yüzde 9 oranında küçülme görüldü. 2004 yılında ise özel sektör yatırımları 1996'dan beri ilk defa yüzde 15,3 oranında arttı ve gayrimenkul sektörü 2000 yılından beri ilk kez büyüme trendine girdi. 2008 yılında ABD'de mortgage krizi olarak başlayan kısa sürede finans krizi olarak belirginleşen ve şu an tüm dünyayı saran ekonomik krizin etkileri ülkemizde de tüm sektörlerde yoğun olmamakla birlikte görülmektedir. Bu kriz nedeniyle gayrimenkul sektöründe talepte çok hızlı bir daralma meydana gelmiş, fiyatların olumsuz yönde etkilenmesine neden olmuştur. Krizin etkisiyle bankaların kredi faizlerini artırmaları neticesinde maliyetler arttığı için yatırımcıların/vatandaşların yeni talepleri de ertelemelerine yol açmıştır. Çok yoğun şekilde devam etmekte olan inşaat yatırımlarının hız kesmesine neden olan bu durum sonrasında

talebin çok daralmasıyla, konut arzının talepten daha fazla olmasına neden olmuştur. 2009 yılı sonlarına doğru biraz toparlanır gibi görünen taşınmaz ve sanayi sektörü, şimdilerde yine bir daralmaya girer gibi görünmektedir. Tüm bu nedenlerden dolayı gayrimenkul fiyatları büyük bir olasılıkla 2012 yılında da gerilemeye ve/veya yerinde saymaya devam edecektir. Yapısı itibariyle gayrimenkul sektörü krizden en son çıkan sektör olduğu için ekonomik iyileşmenin ve güven ortamının sağlanmasına kadar bu trend aynen devam edecektir.

DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER:

Değerleme işlemini olumsuz etkileyen önemli bir faktör bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI CİNSİ	Betonarme	ASANSÖR	Yok
YAPI NİZAMI	Bitişik	ELEKTRİK	Var
KAT ADEDİ	-	ŞEBEKE SUYU	Var
BAĞ.BÖL.SAYISI	-	KANALİZASYON	Var
YAPININ YAŞI	Ortalama 35	GÜVENLİK	Yok
DEPREM HASAR DURUMU	-	ISITMA SİSTEMİ	Yok
KULLANILAN İŞÇİLİK	Demode	YAKIT TÜRÜ	Elektrik
KULLANILAN MALZEME	Demode	JENERATÖR	Yok
KAT İRTİFAKI/KAT MÜLKİYETİ	Cins Tashihi	HİDROFOR	Yok
İSKAN DURUMU	Yok	YANGIN TESİSATI	Yok
OTOPARK	Açık	YANGIN MERDİVENİ	Yok

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların fiziksel özellikleri özetle şöyledir:

3535 Ada, 90 Parselde kayıtlı, Şehitler Caddesine cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının batı ön köşesinde yer almakta ve üzerinde depo binası ve demir tank bulunmaktadır. Tek katlı kargir bir yapı olup, yaklaşık 25m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

3535 Ada, 105 Parselde kayıtlı, 1508 sokağa cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının doğu yan cephesinde yer almakta ve üzerinde depo binası bulunmaktadır. Tek katlı kargir bir yapı olup, yaklaşık 21m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

3535 Ada, 104 Parselde kayıtlı, 1508 sokağa cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının doğu yan cephesinde yer almakta ve üzerinde demir tank bulunmaktadır. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

3535 Ada, 103 Parselde kayıtlı, 1508 sokağa cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının doğu yan cephesinde yer almakta ve üzerinde 3 katlı idari bina bulunmaktadır. 3 katlı kargir bir yapı olup, yaklaşık 70,5m² taban alanlı toplam 211,50m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

3535 Ada, 107 Parselde kayıtlı, 1508 sokağa cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının doğu yan cephesinde yer almakta ve üzerinde "Korunması Gereken Kültür Varlığı" niteliğinde olan taş bina bulunmaktadır. Tek katlı taş yığma bir yapı olup, yaklaşık 197m² kapalı alana sahiptir. Eski ve kültür varlığı olarak kabul edilen bina hali hazırda depo olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik

yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

3535 Ada, 98 Parselde kayıtlı, 1507 sokağa cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının batı yan cephesinde yer almakta ve üzerinde kullanılmayan taş bina bulunmaktadır. Tek katlı taş yığma bir yapı olup, yaklaşık 65,5m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

3535 Ada, 97 Parselde kayıtlı, 1507 sokağa cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının batı yan cephesinde yer almakta ve üzerinde depo olarak kullanılan yığma kargir bina bulunmaktadır. 2 katlı kargir yığma bir yapı olup, yaklaşık 71m² taban alanı ve toplam 142m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

3535 Ada, 96 Parselde kayıtlı, 1507 sokağa cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının batı yan cephesinde yer almakta ve üzerinde işçi soyunma odası olarak kullanılan yığma kargir bina bulunmaktadır. Tek katlı kargir yığma bir yapı olup, yaklaşık 58,5m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

3535 Ada, 92 Parselde kayıtlı, 1507 sokağa cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının batı yan cephesinde yer almakta ve üzerinde işletme binası olarak kullanılan zemin+2 normal kat ve çatı katından oluşan kargir bina bulunmaktadır. 3 katlı kargir bir yapı olup, yaklaşık 66,5m² taban alanı ve toplam 210m² kapalı alana sahiptir. Zemin ve 2 katta imalathaneler ve depolar ile çatı katında mutfak ve yemekhane bulunmaktadır. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

1436 Ada, 16 Parselde kayıtlı, Şehitler caddesine cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının güneybatı ön köşesinde yer almakta ve üzerinde fabrika binası olarak kullanılan kargir 2 adet bina bulunmaktadır. 3 katlı kargir yapı, zemin+2 kattan oluşmakta olup 370m² taban alanı ve toplam 1.110m² kapalı alana sahiptir. Hemen yanında 116m² ve 114m² taban alanlı 2'şer katlı 2 adet ilave fabrika binası bulunmaktadır. Toplam kapalı alan 460m² dir. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

1436 Ada, 2 Parselde kayıtlı, Şehitler caddesine cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının batı ön cephesinde yer almakta ve üzerinde depo binası olarak kullanılan kargir bina bulunmaktadır. 2 katlı kargir yapı, 110,50m² taban alanı ve toplam 221m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

1436 Ada, 12 Parselde kayıtlı, 1514 sokağa cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının doğu yan cephesinde yer almakta ve üzerinde depo binası olarak kullanılan kargir bina bulunmaktadır. 3 katlı kargir yapı, 106,50m² taban alanı ve toplam yaklaşık 320m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

1436 Ada, 11 Parselde kayıtlı, 1514 sokağa cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının doğu yan cephesinde yer almakta ve üzerinde imalathane olarak kullanılan kargir bina bulunmaktadır. 2 katlı kargir yapı, 112m² taban alanı ve toplam yaklaşık 224m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

1436 Ada, 10 Parselde kayıtlı, 1514 sokağa cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının doğu yan cephesinde yer almakta ve üzerinde imalathane olarak kullanılan kargir bina bulunmaktadır. 2 katlı kargir yapı, 110m² taban alanı ve toplam yaklaşık 220m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

1436 Ada, 9 Parselde kayıtlı, 1514 sokağa cepheli Taşınmaz: Değerleme konusu yapı adasının doğu yan cephesinde yer almakta ve üzerinde ilave fabrika binası ve imalathane ile depolama tankları bulunmaktadır. 3 katlı yığma tuğla yapı olan ilave imalathane binası, 125m² taban alanı ve toplam yaklaşık 375m² kapalı alana sahiptir. 3 katlı demir konstrüksiyon yapı tarzındaki bina 77,5m² taban alanı ve toplam 232,5m² kapalı alana sahiptir. Taşınmazın arsası düz bir topoğrafik yapıya ve dikdörtgen sayılabilecek bir geometriye sahiptir.

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR ve BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ:

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER ve BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ:

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan

ilişisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür. Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenilirliğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücünün limitleri tarafından sınırlanır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile oluşmakta ve kıtlığı ve istenilirliğinden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

Bir mal veya hizmetin üretilme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırlı mevcudiyeti genelde *arzla ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtan ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tüketici tercihleri ve satın alma gücü ise genelde *taleple ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

Pazar, içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Arz ve talep ilkesi, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir.

Mülk pazarlarında arz; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.

Talep ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

Fiyat, maliyet ve değer

Fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşılabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

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.

Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

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.**

Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler

Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği

gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir. Bir mülkün uygun bir pazarlamının ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilmesinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Maliyet yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı* da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm **Pazar Değeri** ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadan elde edilen kriterleri esas aldıklarında **Pazar Değeri**'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.

İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir. Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda **Pazar Değeri** olmalıdır.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, **Pazar Değeri**'nin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem

genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir. Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ ve PROJE DEĞERLERİ:

Konu gayrimenkullerin değerlemesinde proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ:

Konu gayrimenkullerin değerlemesinde nakit/gelir akımları analizi kullanılmamıştır.

MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde maliyet oluşumları analizi yöntemi kullanılarak ayrıntılar değerlendirilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN DEĞER ANALİZİ

Konu gayrimenkulün arsa değeri "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ve "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi birlikte kullanılarak belirlenmiştir.

DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

1. Şehitler Caddesi'ne cepheli olması
2. Ticari fonksiyonelliği çok yüksek bir bölgede olması
3. Ulaşımın kolay ve toplu taşıma araçları ile çok rahat yapılabilmesi
4. Liman Bölgesi olarak değeri her geçen gün artan bir bölgede olması
5. Ana arterlere, Tren Gar'ına, Liman'a çok yakın konumda olması
6. Araç ve yaya trafiğinin çok yoğun olduğu bir bölgede bulunması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

1. Taşınmazlar üzerinde ekonomik ömrünü tamamlamak üzere olan binaların bulunması
2. Taşınmazların bulunduğu bölgede, imar uygulamalarının henüz yapılmamış olması

EMSAL KROKİSİ



EMSALLER:

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Limana yakın, otel, hastane, işhamı yapımına uygun, TM1, Bitişik Nizam, 5 kat imarlı, 1,500 m² alanlı arsa, Kordon Emlak'tan (0232.464 22 22) 4,000,000 USD 7,000,000 TL bedelle satılıktır (4,667 TL/m²).
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Limana ve Büyük Dersane'ye yakın, TM1, Bitişik Nizam, 5 kat imarlı, içerisinde 2 katlı eski bina bulunan, 145 m² alanlı arsa, Omega Emlak'tan (0232.422 50 00) 650,000 TL bedelle satılıktır (4,482 TL/m²).
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Limana, Alsancak Stadyumuna yakın, Şehitler caddesine cepheli, 65 m² alanlı dükkan (korunması gerekli kültür varlığı bulunan parsel ile aynı adada), Ertem Emlak'tan (0537.336 95 41) 155,000 TL bedelle satılıktır. (2,381 TL/m²).
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Limana yakın, TM1, Bitişik Nizam, 3 kat imarlı, 145 m² alanlı arsa, Sahibinden (0538.579 86 87) 600,000 TL bedelle satılıktır (4,138 TL/m²).
5. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda, 125 m² Ticaret+Konut İmarlı arsa Sahibinden (0232. 323 38 84) 350.000 TL bedelle satılıktır. (2,800 TL/m²).
6. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda, 5.534 m² Turizm İmarlı arsa Turpan Emlak'tan (0232. 323 41 41) 23.000.000 TL bedelle satılıktır. (4,156 TL/m²).

7. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda, tren garı karşısında, Atatürk Caddesi'ne cepheli konumda, 985 m² Ticaret+Konut İmarlı arsa Remax Emlak'tan (0507. 602 60 09) 3.100.000 TL bedelle satılıktır. (3,142 TL/m²).

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Emsaller	Konum	Kullanım Alanı (m ²)	Fiyat (TL)	Birim fiyat (TL/m ²)	Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırma
1.	Benzer Arsa	1.500	7.000.000,00	4.667,00	Üst-Benzer Değer
2.	Benzer Arsa	145	650.000,00	4.482,00	Üst-Benzer Değer
3.	Benzer Dükkan	65	155.000,00	2.381,00	Benzer Değer
4.	Benzer Arsa	145	600.000,00	4.138,00	Üst-Benzer Değer
5.	Benzer Arsa	125	350.000,00	2.800,00	Benzer Değer
6.	Benzer Arsa	5.534	23.000.000,00	4.156,00	Üst-Benzer Değer
7.	Benzer Arsa	985	3.100.000,00	3.142,00	Benzer Değer

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

Konak ilçesi Alsancak Atatürk Caddesi, Liman ve Gar civarında, caddeye cepheli ve yakın bulunan emsallerin incelenmesi ve bu bölgede faaliyet gösteren emlakçılar ile yapılan görüşmeler sonucu, burada bulunan benzer nitelikli işyerlerinin satış gerçekleşme ve sunum değerleri ile aynı bölgede benzer imar durumuna sahip Ticari İmarlı arsalar değerlendirilmiştir.

ANALİZ:

Yukarıda açıklanan, bölgedeki ticaret imarlı arsaların birim m² ortalaması 2.800 TL/m² - 4.500 TL/m² olarak, Turizm+Ticaret İmarlı yeni Liman Arkası Planları sonrası arsaların 5.000 TL/m² - 5.500 TL/m² olarak hesap edilmiştir. Buradan yola çıkılarak, değeri etkileyebilecek tüm unsurlar bir arada düşünülerek ve içinde bulunduğumuz ekonomik koşullar da göz önünde bulundurularak;

15.10.2012 TARİHİ İTİBARIYLA DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN ARSA BİRİM m² DEĞERİ, YERİ, KONUMU, İSABET ETTİĞİ İMAR ADASININ YAPILAŞMA KOŞULLARI VE BENZERİ ETKENLER BİR ARADA DEĞERLENDİRİLEREK 3,500 - 5.400 TL/m² aralığında takdir edilmiştir.

KONUM ÖZELLİKLERİ		ÇEVRE ÖZELLİKLERİ		ÇEVRE GELİŞME HIZI		SATIŞ KABİLİYETİ	
KENT İÇİ	X	GELİŞMEMİŞ		YAVAŞ		DÜŞÜK	
KENT DIŞI		GELİŞMEKTE		DURAĞAN	X	NORMAL	
KIRSAL		GELİŞMİŞ	X	HIZLI		YÜKSEK	X

YAPILAŞMA TÜRÜ

Yakın çevrede genellikle çok katlı işyerleri, zemin kat dükkanlar, ofisler, depolar, showroomlar, oteller ve işhane tipi yapılar bulunmaktadır.

DEPREM RİSK BÖLGESİ

1.DERECE ☒	2. DERECE ☐	3.DERECE ☐	4.DERECE ☐	5.DERECE ☐
--	------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

KİRA DEĞERİ ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın civarda yapılan araştırmalara göre bölgede aylık ortalama kira değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

1.Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sokağa cepheli, 100 m kuzeyinde bulunan, 225 m² zemin dükkan ve 155 m² 5 ofis katından oluşan, toplam 1,000 m² kapalı alanlı, inşaatı yeni tamamlanmış sıfır, 6 katlı komple bina, Sahibinden (0532. 294 40 11) 20,000 USD - 35,000 TL aylık bedelle pazarlık payı içinde olarak kiralıktır. (35 TL/m²).

2.Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 2 yıllık 7 katlı binanın zemin katında bulunan 27 m² alanlı, yola cepheli dükkan, Orhun Emlak'tan (0232.421 33 20) 2,000 TL aylık bedelle kiralıktır. (74 TL/m²).

3.Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 8 katlı binanın zemin katında bulunan 260 m² alanlı, yola cepheli dükkan, Turyap Talatpaşa Emlak'tan (0232.421 45 55) 10,000 TL aylık bedelle kiralıktır. (38 TL/m²).

4.Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kıbrıs Şehitleri Caddesi'ne yakın, 20 yıllık, 4 katlı binanın 1.katında bulunan, 80m² alanlı, 3+1 ofis Okur Emlak'tan (0232.421 39 99) 650 TL aylık bedelle kiralıktır. (8,10 TL/m²).

5.Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kıbrıs Şehitleri Caddesi'ne yakın, 10 yıllık, 4 katlı binanın 2.katında bulunan 70 m² alanlı, 1+1 ofis Omega Emlak'tan (0232.422 50 00) 550 TL aylık bedelle kiralıktır. (7,9 TL/m²).

6.Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kıbrıs Şehitleri Caddesi'ne yakın, 25 yıllık, 8 katlı binanın 1.katında bulunan 120 m² alanlı, 3+1 ofis, Tatar Emlak'tan (0232.463 70 08) 1,000 TL aylık bedelle kiralıktır. (8,3 TL/m²).

GAYRİMENKUL ve BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Yukarıda imar durumu, tapu takyidatı ve diğer maddelerde detayları açıklandığı üzere, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde mülkiyeti kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

EN YÜKSEK ve EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın şu anki durumu ve kullanım özelliği dikkate alındığında; taşınmazın amaca uygun ve verimli şekilde kullanıldığı düşünülmektedir.

MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ:

Bulunmamaktadır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ve ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI ve BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN ve NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI:

Konu gayrimenkulün değerlemesi, "Emsal Karşılaştırma" ve "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi bir arada kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara benzer ve civarında yer alan taşınmazların gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze yapılan görüşmeler analiz edilerek arsa değerine ulaşılmıştır. Üzerindeki yapıların tümü, yeniden yapım maliyetleri ve amortisman, yıpranma payları göz önünde bulundurularak değere eklenmiştir.

ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN YER ALMAMA NEDEN ve GEREKÇELERİ:

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ ve MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN ve BELGELERİN TAM / EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ:

Talep sahibinin istemi üzerine taşınmazlar arsa olarak kabul edilmiştir.

DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN, TAŞINMAZ PROJESİNİN VEYA TAŞINMAZA BAĞLI HAK ve FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ:

Değerleme konusu taşınmazlar, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde raporlanmamıştır.

6. SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu olan taşınmazlar, İzmir'in eski ve gözde, liman arkası olarak bilinen ticaret alanı olan Alsancak bölgesindedir. Bu bölge ve taşınmazların yakın çevresi mevcut hali ile eski ve bakımsız bir bölgede bulunsada, değer açısından önem taşımaktadır. Liman Arkası Düzenleme Sahası'nın yürürlüğe girmesi ve bölgede yeni yatırımların yapılması ile konu taşınmazların da yer aldığı alanın hızlı bir dönüşüm geçireceği öngörülmektedir.

Taşınmazların yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, "satılabilir" nitelikte olduğu düşünülmektedir.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme Konusu Taşınmaz	Taşınmazın Peşin Satış Değeri (KDV Hariç)		
1436 Ada 2 Parsel	Arsa Değeri (120 m ² x 5400 TL/m ²)	Bina Değeri (221 m ² x 250 TL/m ²)	TOPLAM
	648.000,00 TL	55.250,00 TL	703.250,00 TL
1436 Ada 9 Parsel	Arsa Değeri (460 m ² x 5.000 TL/m ²)	Bina Değeri (375 m ² x 250 TL/m ²) (232,5 m ² x 150 TL/m ²)	TOPLAM
	2.300.000,00 TL	128.625,00 TL	2.428.625,00 TL
1436 Ada 10 Parsel	Arsa Değeri (120 m ² x 5.000 TL/m ²)	Bina Değeri (220 m ² x 250 TL/m ²)	TOPLAM
	600.000,00 TL	55.000,00 TL	655.000,00 TL
1436 Ada 11 Parsel	Arsa Değeri (115 m ² x 5.000 TL/m ²)	Bina Değeri (224 m ² x 250 TL/m ²)	TOPLAM
	575.000,00 TL	56.000,00 TL	631.000,00 TL
1436 Ada 12 Parsel	Arsa Değeri (115 m ² x 5.000 TL/m ²)	Bina Değeri (319,5 m ² x 250 TL/m ²)	TOPLAM
	575.000,00 TL	79.875,00 TL	654.875,00 TL
1436 Ada 16 Parsel	Arsa Değeri (555 m ² x 5.400 TL/m ²)	Bina Değeri (1.570 m ² x 350 TL/m ²)	TOPLAM
	2.997.000,00 TL	549.500,00 TL	3.546.500,00 TL
3535 Ada 90 Parsel	Arsa Değeri (60 m ² x 4.000 TL/m ²)	Bina Değeri (25 m ² x 200 TL/m ²)	TOPLAM
	240.000,00 TL	5.000,00 TL	245.000,00 TL
3535 Ada 92 Parsel	Arsa Değeri (50 m ² x 3.500 TL/m ²)	Bina Değeri (210 m ² x 250 TL/m ²)	TOPLAM
	175.000,00 TL	52.500,00 TL	227.500,00 TL
3535 Ada 96 Parsel	Arsa Değeri (60 m ² x 3.500 TL/m ²)	Bina Değeri (58,5 m ² x 250 TL/m ²)	TOPLAM
	210.000,00 TL	14.625,00 TL	224.625,00 TL
3535 Ada 97 Parsel	Arsa Değeri (75 m ² x 3.500 TL/m ²)	Bina Değeri (142 m ² x 250 TL/m ²)	TOPLAM
	262.500,00 TL	35.500,00 TL	298.000,00 TL
3535 Ada 98 Parsel	Arsa Değeri (50 m ² x 3.500 TL/m ²)	Bina Değeri (65,5 m ² x 250 TL/m ²)	TOPLAM
	175.000,00 TL	16.375,00 TL	191.375,00 TL
3535 Ada 103 Parsel	Arsa Değeri (70 m ² x 3.500 TL/m ²)	Bina Değeri (211,5 m ² x 250 TL/m ²)	TOPLAM
	245.000,00 TL	52.875,00 TL	297.875,00 TL
3535 Ada 104 Parsel	Arsa Değeri (80 m ² x 3.500 TL/m ²)	Bina Değeri (80 m ² x 150 TL/m ²)	TOPLAM
	280.000,00 TL	12.000,00 TL	292.000,00 TL
3535 Ada 105 Parsel	Arsa Değeri (50 m ² x 3.500 TL/m ²)	Bina Değeri (21 m ² x 250 TL/m ²)	TOPLAM
	175.000,00 TL	5.250,00 TL	180.250,00 TL
3535 Ada 107 Parsel	Arsa Değeri (169 m ² x 3.500 TL/m ²)	Bina Değeri (197 m ² x 300 TL/m ²)	TOPLAM
	591.500,00 TL	59.100,00 TL	650.600,00 TL
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			11.226.475,00 TL

YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER:

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR(*)	TAŞINMAZIN PEŞİN SATIŞ DEĞERİ	
	YASAL DEĞERİ TL KDV Hariç	YASAL DEĞERİ USD KDV Hariç
Arsa Değeri (Toplam Arsa Değeri)	10.050.000,00	5.559.858,00
Bina Değeri (Toplam Bina Değeri)	1.200.000,00	663.684,00
TOPLAM DEĞER	11.250.000,00	6.223.722,00

* Tüm Taşınmazların 15.10.2012 tarihi itibarıyla Toplam pazar satış değeri;

KDV HARIÇ ONBİRMİLYONİKİYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI olarak takdir edilmiştir.

- Değerleme Rapor Tarihi itibarı ile 1 USD= 1,8076 TL.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede % 20 yanılma payı mevcuttur.
- Bulunan değer KDV hariçtir.

ROTA

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kibris Şehitleri Cad. No:134/1 K:4 D:405 Alsancak/İZMİR
Tel:0232 259 09 45 (pbx) Faks: 0232 463 14 83
Konten V.D. 735 069 2817

Sunay Vildan AKDOĞAR
İşletmecisi - Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401709

RAPORU HAZIRLAYANLAR

ROTA

TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kibris Şehitleri Cad. No:134/1 K:4 D:405 Alsancak/İZMİR
Tel:0232 259 09 45 (pbx) Faks: 0232 463 14 83
Konten V.D. 735 069 2817

Yusuf Volkan AYDIN
Harita Mühendisi - Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401707

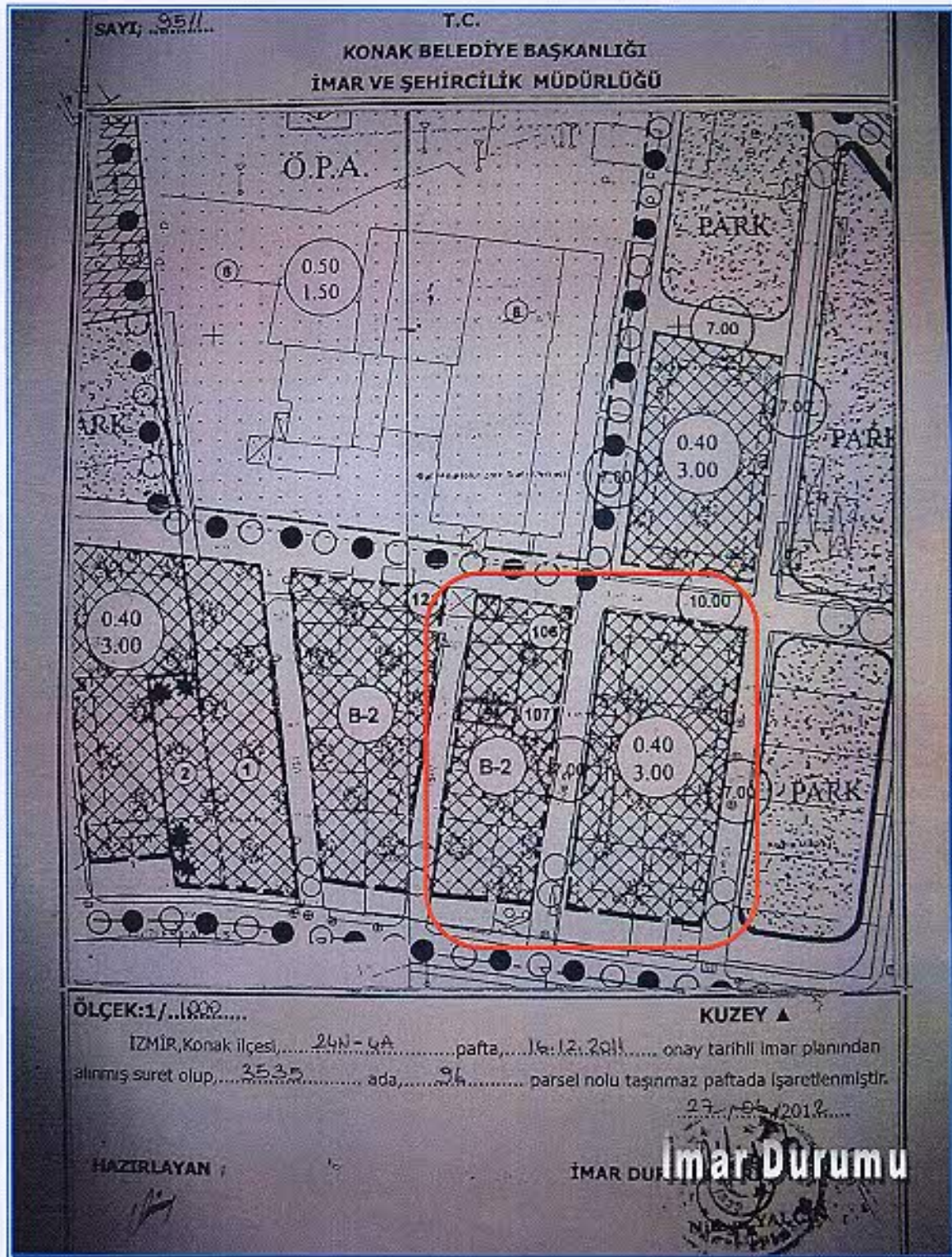
ROTA

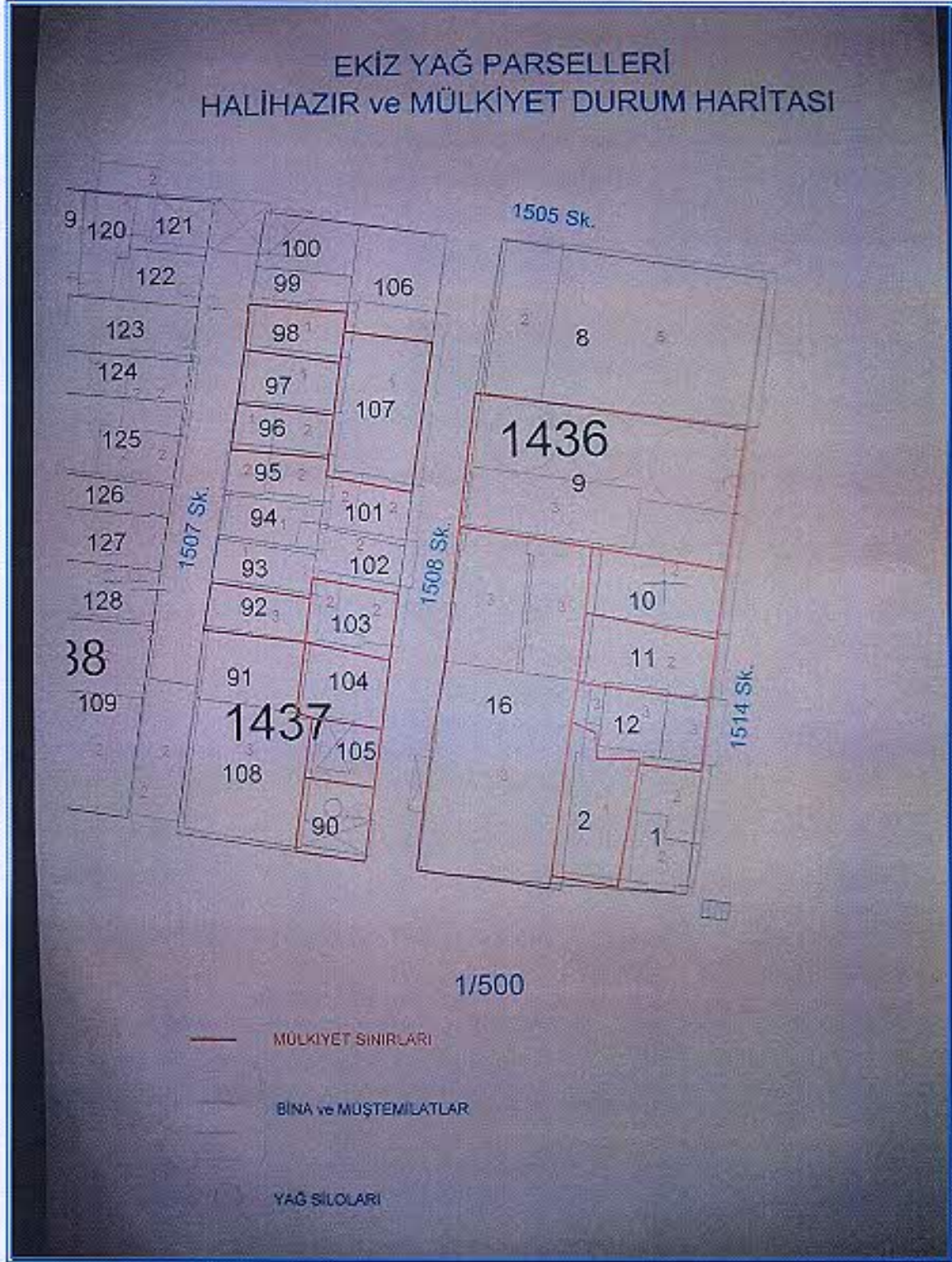
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kibris Şehitleri Cad. No:134/1 K:4 D:405 Alsancak/İZMİR
Tel:0232 259 09 45 (pbx) Faks: 0232 463 14 83
Konten V.D. 735 069 2817

Cengiz SAYALI
Harita Mühendisi - Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400759

7. EKLER:

RESMİ BELGELER





[Handwritten signature]

İŞİN ADI: KONAK/UMURBEY 15 ADET TAŞINMAZ
DIŞ GÖRÜNÜMLER (GENEL)

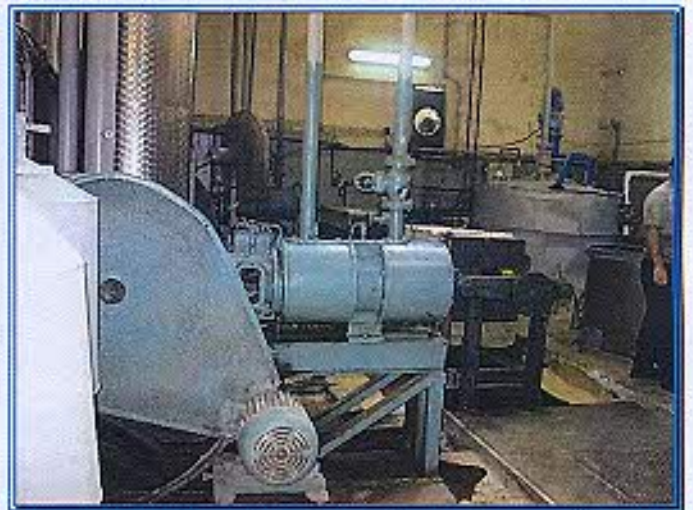
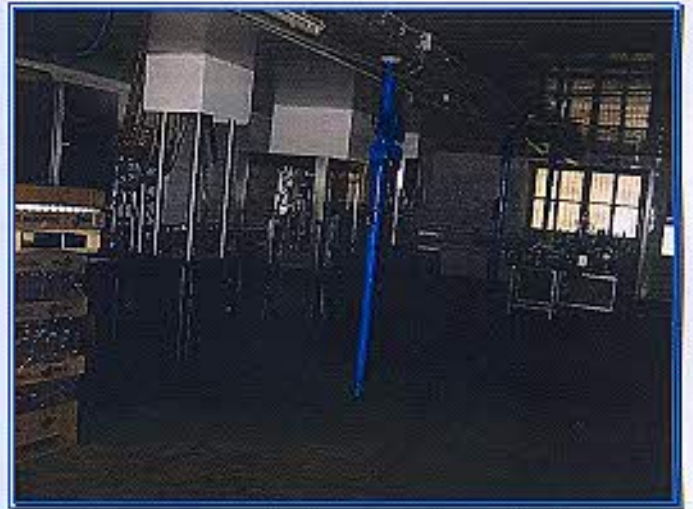
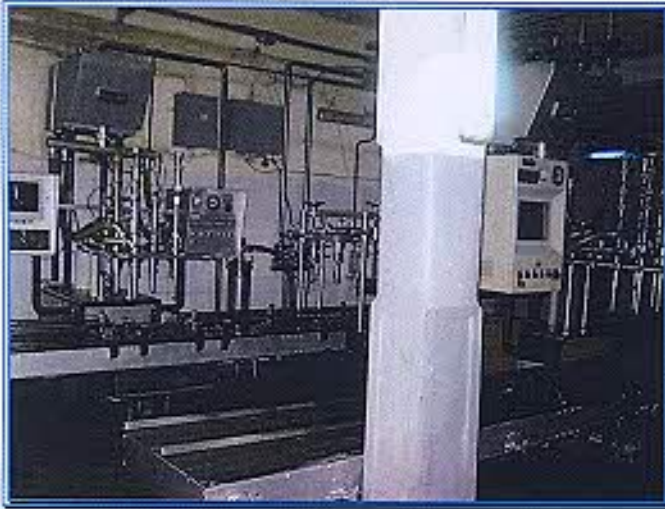




İŞİN ADI: KONAK/UMURBEY 15 ADET TAŞINMAZ
İÇ GÖRÜNÜMLER (GENEL)



Handwritten signature



İŞİN ADI: KONAK/UMURBEY 15 ADET TAŞINMAZ



İŞİN ADI: KONAĞI/UMURBEY 15 ADET TAŞINMAZ
DEĞERLEME PERSONELİNİN SPK LİSANSLARI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 05.05.2012 No : 401501

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri Bükmenler İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

Sunay Vildan AKDOĞAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına atama hakkı kazanmıştır.

A. Arslan EYİ ARKAN GENEL MÜDÜRLÜK
S. Arslan EYİ ARKAN GENEL MÜDÜRLÜK

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 05.05.2012 No : 401502

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri Bükmenler İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

Yusuf Volkan AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına atama hakkı kazanmıştır.

A. Arslan EYİ ARKAN GENEL MÜDÜRLÜK
S. Arslan EYİ ARKAN GENEL MÜDÜRLÜK

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 05.05.2012 No : 401503

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri Bükmenler İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ"ı uyarınca

Cengiz SAYALI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına atama hakkı kazanmıştır.

A. Arslan EYİ ARKAN GENEL MÜDÜRLÜK
S. Arslan EYİ ARKAN GENEL MÜDÜRLÜK

A. Arslan