

HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ İLİ ÇAYIROVA İLÇESİ
ŞEKERPİNAR MAHALLESİ**

**420 ADA 26 PARSEL
DEĞERLEME RAPORU**

EYLÜL 2012

RAPOR NO:2012/021

İÇİNDEKİLER:

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 Rapor Tarih ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Raporun kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

BOLUM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteriyi tanıttıcı bilgiler ve adresi
- 2.3 Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

BOLUM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulun Yeri, Konumu Ve Çevre Özelliği
- 3.2 Gayrimenkulun Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulun Tapu Tetkiki
- 3.4 Gayrimenkulun Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler
- 3.5 Gayrimenkulun İmar Durumu
- 3.6 Gayrimenkulun Hukuki Durumu

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1 Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4.3 Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulun Yapısal, inşaat Özellikleri
- 4.5 Yapısal Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

- 4.6 Gayrimenkulun Teknik Özellikleri
- 4.7 Teknik Özelliklerin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.8 Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri.
 - 4.8.1.Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri,
 - 4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,
 - 4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,
 - 4.8.4.Değerlemede esas alınan benzer satış örneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- 4.9- Kullanılan Değerleme Yöntemleri
- 4.10- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri
- 4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler
- 4.12- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.13- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.14- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.15- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.16- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

BÖLÜM5:ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULUN DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 5.1- Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Değer Tespiti
- 5.2- Asgari Bilgilerden raporda Yer Verilmeyenler ve Nedenleri
- 5.3- Gayrimenkul İle İlgili Yasal İzin ve Gereklilikler Hakkında Görüş
- 5.4- Değerleme Konusu gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engelin Bulunup Bulunmadığı Hakkında Görüş
- 5.5- KDV Oranı

BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:

- 6.1-Nihai Değerlendirme Ve Sonuç
EKLER & ÖZGEÇMİŞLER

BÖLÜM I- RAPOR BİLGİLERİ

1.1- RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor; taraflar arasında imzalanan 26.08.2012 tarihli değerleme sözleşmesine ve 27.08.2012 tarih, bila sayılı talep yazısına istinaden şirketimiz tarafından 03.09.2012 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.2-RAPOR TÜRÜ

Bu rapor; mülkiyeti Mustafa Erengül : Hüseyin oğlu ait, tapu kütüğünde Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Köyü, G22B19A1B pafta, 420 ada, 26 parsel "Arsa" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.3-RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Ali TOPSAKAL tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğan ÖZAYDIN tarafından kontrol edilmiştir.

1.4-DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu; şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 27.08.2012, tarihlerinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 03.09.2012 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5-DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerleme raporu taraflar arasında imzalanan 27.08.2011 tarihli değerleme sözleşmesine ve 26.08.2012 tarih bula sayılı talep yazısına istinaden şirketimiz tarafından 03.09.2012 tarihinde, 0021 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.6- RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu Değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı kapsamındaki işlemler için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 10.11.2009 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 250.000,00.-TL sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı tebliği uyarınca “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler Listesi" kapsamında 12.02.2010 tarihi itibari ile yetkili kılınmıştır. Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, faaliyetini sürdürmektedir.

2.2- MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Halk GYO A.Ş.'nin resmi kayıtlı adresi Müeyyetzade Mah.Kemeraltı Cad. No: Kat:2-3 Karaköy/İSTANBUL olup, T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde yer almaktadır. Vergi Dairesi /No : Galata VD. / 4560466076

Halk G.Y.O. A.Ş. 18.10.2010 tarihinde, 10.717.979.-TL’lik kısmi nakdi ve 466.282.021.-TL’lik kısmı aynı olmak üzere toplam 477.000.000.-TL sermaye ile T.Halk Bankası A.Ş. bünyesinde kurulmuştur.

T.Halk Bankası A.Ş.:

Cumhuriyetin kuruluşunu izleyen yıllarda faaliyete geçen bankalar ve diğer kamu işletmeleri toplumun bu en geniş kitlesinin sorunlarına çözüm getirememiştir. Kalıcı bir ekonomik kalkınma, sosyal denge ve toplumsal barışın korunması için uygun koşullarla esnaf-sanatkar ve küçük meslek sahibine kredi verme amacıyla, Türkiye Halk Bankası'nın kurulmasına karar verilmiştir. 1933 yılında çıkartılan 2284 sayılı Halk Bankası ve Halk Sandıkları Kanunu ile Türkiye Halk Bankası'nın kuruluş süreci resmîyet kazanmıştır. 1938-1950 yılları arasında finansman sağladığı Halk Sandıkları kanalı ile kredi hizmetleri yürütülürken, 1950 yılından sonra doğrudan şube açma ve kredi kullandırma yetkisi ile çalışmaya başlamıştır. 1964 yılı başından itibaren sermayesi artırılan ve aktif bir çalışma temposuna giren bankanın mevduat ve kredi hacmi giderek yükselmiştir. Bankaya 1992 yılında bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Türkiye Öğretmenler Bankası T.A.Ş. (Töbank), borç, alacak, mevduat ve taahhütleriyle de 1993 yılında Sümerbank ve 1998 yılında Etibank devredilmiştir. Bankaya her katılım var olan yapının daha da zenginleşmesine ve güçlenmesine katkı sağlamıştır.

Halkbank, 2000 yılına gelindiğinde, kamu bankalarının; çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre çalışmalarını ve özelleştirmeye hazırlanmalarını sağlayacak şekilde yeniden yapılanmaya girmiştir.

4603 sayılı, “Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası, Türkiye Halk Bankası Anonim Şirketi ve Türkiye Emlak Bankası Anonim Şirketi Hakkında Kanun” ile kamu bankaları Anonim Şirket statüsüne sokulmuş ve kamu hukuku statüsünden özel hukuk statüsüne geçiş sağlanmış, atanan yönetim yerine seçilen yönetim ilkesi benimsenmiştir.

4603 sayılı Kanun, 20.06.2001 tarihinde kabul edilen 4684 sayılı Kanun ile revize edilmiş ve bu iki yasal düzenleme ile yeniden yapılandırma süresi içerisinde, Türkiye Emlak Bankası'nın tasfiyesi ve birleştirilmesi, görev zararlarının tasfiyesi ve kamu bankalarına ortak yönetim kurulu atanması konuları karara bağlanmıştır.

Nisan 2001 tarihinde göreve başlayan Kamu Bankaları Ortak Yönetim Kurulu, bankanın organizasyon yapısını değiştirerek çağdaş bankacılık prensipleri ve ticari bankacılık kuralları çerçevesinde ekonomiye artı değer yaratacak, karlı ve verimli bir kurum olması hedefiyle hareket etmiştir. Bu hedef doğrultusunda bankanın organizasyon yapısı, çağdaş bankacılığın ve uluslararası rekabetin gereklerine göre tamamen değiştirilmiş, bankanın faaliyetleri; Pazarlama, Krediler, Destek Hizmetleri, Şube Dışı Kar Merkezleri, Mali Kontrol ve Risk Yönetimi olmak üzere 5 ana başlık altında toplanmış, operasyon ağırlıklı bankacılık anlayışına, pazarlama nosyonu da eklenmiştir.

Kanunun yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonra da Emlak Bankası faaliyetlerini yürütemediği gerekçesiyle T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, 12.11.2001 tarihinde Türkiye Emlak Bankası'nın 96 şubesi ise, personeli ve bilançosuyla birlikte T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiştir. 2004 yılının ikinci yarısında Pamukbank T.A.Ş., T. Halk Bankası A.Ş.'ye devredilmiş, devir işlemleri ise 17.11.2004 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Halkbank – Pamukbank entegrasyonu bankacılık sektöründe örnek olarak gösterilebilecek bir şekilde, birleşme konusunda danışmanlık hizmeti alınan firmaların öngördüğü sürelerden çok önce ve sorunsuz olarak gerçekleştirilmiştir. Bankaya devredilen Pamukbank T.A.Ş.'den gelen şubelerle birlikte şube yapısı yeniden şekillenmiş, yeni yapıda, müşteri segmentasyonu kapsamında, özellikle KOBİ'ler ile orta ve orta üstü gelir sahibi bireysel müşterilere ayrıcalıklı ürün ve hizmetler sunmak, müşteri odaklı kaliteli hizmet anlayışını benimsemek unsurları önem kazanmıştır.

23- MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, mülkiyeti Mustafa Erengül’e ait, tapu kütüğünde Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Köyü, G22B19A1B pafta, 420 ada, 26 parsel "Arsa" vasfı ile kayıtlı gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

BÖLÜM 3- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

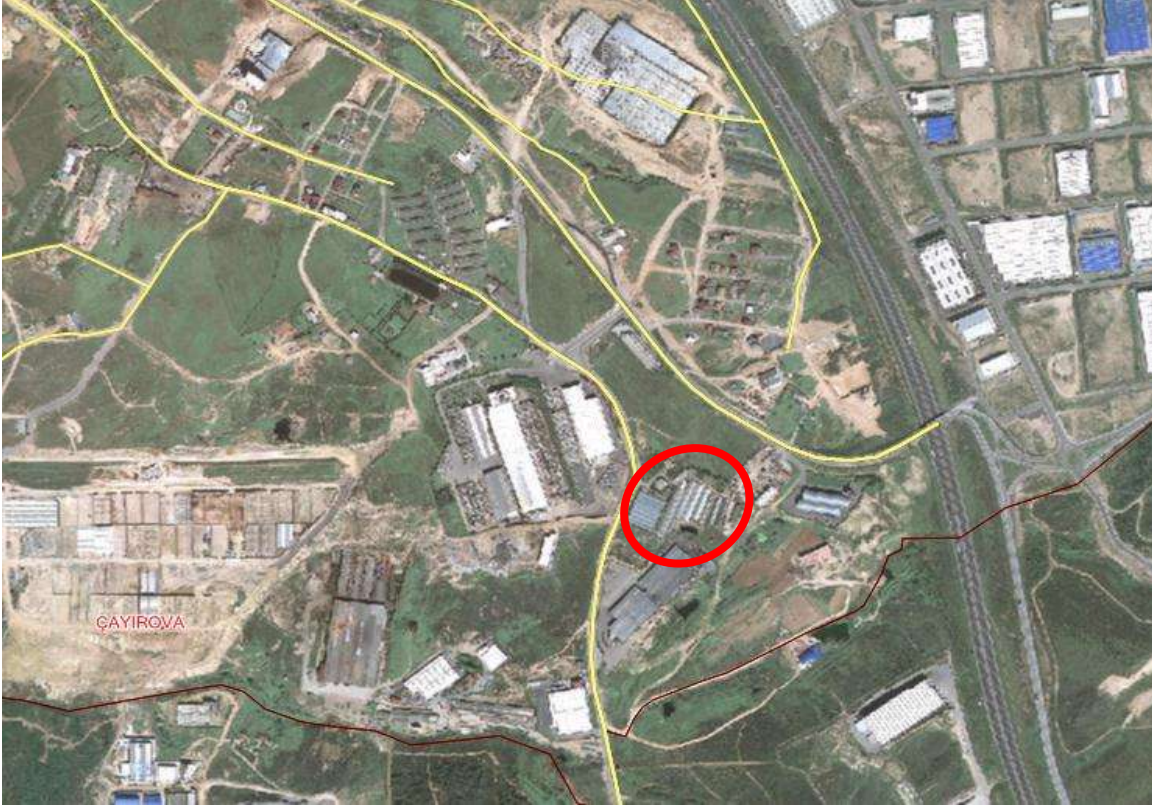
3.1-GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİĞİ

Değerleme konusu ‘Arsa’ vasıflı gayrimenkul Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Köyü sınırları dâhilinde yer almaktadır.

Ekspertiz konusu taşınmaz, Kocaeli İli’nin, sanayi-depolama ve ticari faaliyetler açısından Türkiye’nin sanayi bölgesi olarak tercih ve kabul görmüş olan genelde Gebze Sanayi Bölgesi olarak isimlendirilen araç trafiğinin yoğun olduğu Fevzi Çakmak Caddesi cadde üzerinde Gebze istikametine doğru ilerlerken sol tarafta konumlandırılmıştır.

Yakın civarı sanayi-depolama, büyük ölçekte üretim yapan fabrika tesisleri ve konut mntıkası şeklinde teşekkül kazanmıştır.

HAVA FOTOĞRAFI



3.2- GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli : Kocaeli
İlçesi : Çayıroca
Bucağı : -
Mahallesi : Şekerpınar
Pafta No : G22B19A1B
Ada No : 420
Parsel No : 26
Alanı : 15652,00 m²

Niteliği : Arsa
Sahibi : MUSTAFA ERENGÜL : Hüseyin oğlu
Yevmiye : 7004
Cilt No : 41
Sahife No : 3988
Tapu Tarihi : 23.09.2010

3.3-GAYRİMENKULÜN TAPU TETKİKİ

29.08.2012 tarihinde Çayırova Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlara rastlanılmıştır.

Beyan:İmar Düzenlemesine alınmıştır 08.08.2012 tarih,5338 yevmiye

- **Serh** : Uluçınar Vergi Dairesi Müdürlüğünün 700000000TL Borç için Mustafa Erengül Hissesi 01.12.2004 tarih 0120695 no, 01.12.2004 tarih 8296 yevmiye numarası ile,

- **Serh** : İstanbul 9.İcra Müdürlüğü Borç:56.085,34TL 09.09.2009 tarih 2009/25831 Mustafa Erengül hissesine 16.09.2008 tarih 14630 yevmiye no ile,

- **Serh** : Gebze 3.İcra müdürlüğünün 20.05.2010 tarih 2010/1281 Borç:17756,87TL Mustafa Erengül Hissesine 14.16.2010 tarih 4678 yevmiye no ile,

- **Serh** : Gebze 1.İcra Müdürlüğü 2010/3865 E. Borç:21501,98TL Mustafa Erengül hissesine, 14.09.2010 tarih 6769 yevmiye no ile

- **Serh** : İhtiyati Haciz: İstanbul 12.İcra Müdürlüğünün 13.01.2012 tarih 2012/301 Esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile Borç:3.307.401,88TL (Alacaklı:Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O) 23.01.2012 tarih 459 yevmiye no ile

- **Serh** : İcrai Haciz : Kocaeli 7.İcra Müdürlüğünün 30.04.2012 tarih 2012/42 Esas sayılı haciz yazısı sayılı yazıları ile 539,38TL bedel ile Alacaklı:Türksat Uydu Haberleşme Kablo TV ve İşletme A.Ş lehine haciz işlenmiştir. 10.05.2012 tarih 3122 yevmiye no ile.

. 31 Aralık 2009/ 27449 tarih ve sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) 'in 9 Maddesinin m bendi “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler”

İlgili tebliğin 9.Maddesine göre taşınmazın 29.08.2012 tarihinde yapılan tapı takyidat incelemesi sonucunda yukarıda ayrıntıları verilen takyidatların olduğu tespit edilmiştir.Tespit edilen takyidatlar ile ilgili tapu sicil müdürlüğünde inceleme yapılmış olup;”**Beyan:**İmar Düzenlemesine alınmıştır 08.08.2012 tarih,5338 yevmiye”beyanı taşınmazın satışına engel bir durum etmemektedir.Hali hazırda bölgede yeni bir imar planı yapılmakta olduğu bilgisi edinilmesi için tapuya beyan işlendiği bilgisi alınmıştır.Ayrıca taşınmazların üzerinde yer alan şerhlerin hepsinin İhtiyati Tedbir şerhi içermediği için taşınmazın satışına ve ipoetek tesis edilmesine engel bir durum teşkil etmemektedir.Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş yetkililerine konu ile ilgili bilgi verilmiş olup.şirket yetkilileri zaten takyidatların satıcı tarafından temizlenip sonra alım-satış işlemi yapılacağına dair protokolleri olduğu bilgisi alınmıştır.

-Tüm bu bilgiler ışığında değerlendirme işlemi yapılan taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasını kısıtlayan herhangi bir unsur bulunmadığı tarafımızca tespit edilmiştir..

3.4-GAYRİMENKULÜN KULLANIMINA DAİR YASAL İZİN VE BELGELER

- Tapu senedi,
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı örneği

3.5-GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU

28.07.2012 tarihinde Çayırova Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Harita-Planlama servisinden edinilen bilgiye göre; söz konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli Şekerpinar Uygulama İmar planına göre E:0,80 yapılaşma koşulu ile Hmax:15,50 Sanayi-Sanayi Depolama alanı yapılaşma şartlarına sahiptir.

3.6- GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMU

İlgili Belediye Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi görmediği, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.7- DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU GEREĞİ YAPILMASI GEREKLİ DENETİMLER

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup üzerinde içleri ve içeriği bilinmeyen ancak mahallinde dışarıdan yapılan incelemeye prefabrik durumda olan yapılar mevcut olup ilgili belediyede herhangi bir imar arşiv kaydına ve dosyasına rastlanılmamıştır. 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı “Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi değildir.

3.8- DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz parseli önde mahallinde Fevzi Çakmak Caddesi olarak isimlendirilmiş yola yaklaşık 130,00m cephelidir. İki yanda ve arkada komşu parsellere cephelidir. Taşınmazın derinliği yaklaşık 120,00m’dir. Az eğimli bir topoğrafik yapıya sahip parsel dikdörtgene benzer geometrik şekle sahiptir.

Taşınmaz parseli üzerinde ilgili belediyede herhangi bir yasal belgesi bulunmayan taşınmaz mahallinde yapılan incelemeye göre prefabrik tarzda olduğu tespit edilen yapılar yer almaktadır.

BÖLÜM 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1-GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Çayırova, Kocaeli İlinin batısında yer alan bir ilçedir. 1992’de Belde, 2008’de de Bakanlar Kurulu kararı ile ilçe olan Çayırova İlçesi’nde Köy yerleşimi de bulunmaktadır ancak bu yerleşim yerleri günümüzde sanayi tesislerinin kullanımlarında kalmışlardır. 12 mahallesi bulunan Çayırova ilçesinde bu mahallelerin 3 tanesi tamamen sanayi tesislerinin yer aldığı mahallelerdir. İlçe doğuda Gebze, güneyde Darıca ilçelerine sınır olup Kuzey-Batıda ise İstanbul ile Kocaeli ilinin sınırındadır. Denize sahili olmayan Çayırova ilçesi’nde çok sayıda işyeri, modern sanayi ve depolama tesisleri bulunmaktadır. Çayırova ilçesi bölgede Gebze Sanayi Bölgesi olarak bilinen alanda önemli sanayi tesislerinin yer aldığı alanda kalmaktadır.



Çayırova İlçe Haritası

İlçenin hemen hemen tamamında bölge bölge de olsa sanayi tesisleri, üretim tesisleri ve depolama alanları yer almakta olup 2 adet Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içerisinde kalmaktadır. Çayırova ilçesi hızla değişim içinde 21. yüzyıl Türkiye ekonomisinin sanayi merkezi olma durumundadır. Sanayi ve üretim sektöründe çalışanlar ağırlıklı bir paya sahiptir. İlçenin bu yönde gelişiminde İstanbul iline yakın olması da büyük pay sahibidir.

4.2-MEV CUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Dünyanın her yerinde 2007 yılından bu yana hissedilen küçük kriz olguları, beklendiği gibi 2008 ortalarında ABD'de küresel bir mali krize dönüşmüş, nakit akışının durması ile ticaretin en temel döngüsü olan mal alışverişi minimum düzeye inmiş, dünyada yaşanan ekonomik mali krizin etkisini ülkemizde de göstermesi nedeni ile gayrimenkul alım satımları zorunlu sebepler dışında durma noktasına gelmiştir.

2008 yılını küresel krizin gölgesinde geçiren piyasaları 2009 yılında zor bir süreçten geçilmesi, halen global krizin etkilerinin etkilediği Türkiye piyasalarının, 2010 yılında da belirsizliğin etkisinde kalarak dalgalı bir seyir izleyeceği beklenmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün herhangi bir sebeple satışa arzı halinde yeri, konumu, çevresinin teşekkül tarzı ve planlanan imar durumu dikkate alındığında satılabilir nitelikte olmakla birlikte, parsel yüzölçümünün büyüklüğü, dolayısıyla yüksek değer arz etmesi, mevcut ekonomik koşulların gayrimenkul piyasasını olumsuz yönde etkilemesi de dikkate alındığında gayrimenkulün satışının zaman alabileceği kanaatine varılmıştır.

4.3-DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın tapu kütüğünde ‘Arsa’ vasfında olması ve üzerinde yer alan yapılara ait herhangi bir yasal belgesi bulunmaması nedeniyle değerlendirme arsa bedeli üzerinden yapılacaktır.
- Hissenin tam olması,
- Fevzi Çakmak Caddesi’ne cepheli olması sebebiyle reklamasyonunun iyi olması
- Değerleme konusu taşınmaz 1/1000 Uygulama İmar Planında, “Sanayi+Depolama” alanında olması,

- Halihazırda taşınmazın yer aldığı bölgenin teknik altyapısının tamamlanmış olup arsanın belediye hizmetlerinden yararlanması,

-Yakın çevrenin sanayi-ticaret ve depolama fonksiyonuna sahip olması

- Parselin konumu ve az eğimli topoğrafik yapısı.

4.4-GAYRİMENKULLERİN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Taşınmaz parseli mahallinde Fevzi Çakmak Caddesi'ne yaklaşık 130 metre cepheli konumdadır. Fevzi Çakmak Caddesi paralelinde yer alan TEM otoyolundan görülebilecek konumdadır. Az eğimli topoğrafik yapıya sahip parsel yaklaşık olarak dikdörtgen şekle sahiptir.

Taşınmaz parseli üzerinde ilgili belediyede herhangi bir yasal belgesi bulunmayan içeriği ve iç yapıları bilinmeyen taşınmaz mahallinde dışarıdan yapılan incelemeye göre prefabrik tarzda olduğu tahmin edilen yapılar mevcuttur. Taşınmaz çevresi tel çitle çevrelenmiş ancak zamanla tel çit yıpranmış ve kısmen dağılmış durumdadır bu nedenle taşınmazın sınırları tam olarak belirlenememiştir.

4-5.GAYRİMENKULÜN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE

BAZ ALINAN VERİLER:

Değerleme konusu gayrimenkulün yapısal özelliklerinin değerlemesinde parsel yüzölçümü, topoğrafik yapısı, bölgenin mevcut teknik altyapısı vb. mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4.6.GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var

4-7. TEKNİK ÖZELLİKLERİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

4-8.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.

Bu değerleme raporunda, ülkemizde kabul görmüş olan farklı değerlendirme yöntemlerine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4.8.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı, Varsayımları ve Nedenleri

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.8.2.Nakit / Gelir akımları analizi,

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkülü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.8.3.Maliyet oluşumları analizi,

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.

- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.9- Raporda Yer Verilmeyen Değerleme Yöntemleri ve Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa vasfında olması ve üzerinde yer alan yapıların herhangi bir yasal belgesinin bulunmaması ve prefabrike tarzda olması nedeniyle Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Yöntemi ve Nakit akımları analizi kullanılmamıştır.

4.10- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Elde Edilen Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalarda aşağıdaki bilgiler edinilmiştir.

1-Ortaçlar Gayrimenkul : 0541 649 10 22

Ekspertize konu taşınmazın mahallinde yer alan satılık ilanı üzerinden aranan kişi ile görüşülmüş olup taşınmazın 400USD/m2 bedel ile satılık olduğu beyan edilmiştir.

2-Tuzla Şule Emlak : 0216 446 66 66 – 0532 773 39 62

Konu taşınmaza yaklaşık 1Km mesafede yer alan 650m2 alana sahip olduğu belirtilen Ticari imarlı arsanın 500USD/m2 bedel üzerinden satılık olduğu belirtilmiş olup emsal taşınmazın Çayırova-Şekerpınar bağlantı yoluna cephesi bulunmamaktadır.

3- Yükselen Gayrimenkul Yatırım - 0532 492 87 19

Ekspertizi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan 4990 m2 alanlı aynı yapılaşma koşullarına sahip arsanın 370USD/m2 bedel üzerinden pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisi edinilmiş olup ekspertizi yapılan taşınmazın ise 300-350USD/m2 bedeller üzerinden satılabileceği beyan edilmiştir.

4- Remax Uzman 0262 655 94 44

Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede konu taşınmazın yer aldığı bölgenin Depolama alanı olarak bilindiği ve bölgede depolama imarlı arsaların m2 birim fiyatlarının 350-400USD/m2 olduğu bilgisi edinilmiştir.

4.11- Piyasa Değeri Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Direk Satışların Karşılaştırılması (Piyasa Değeri Yaklaşımı) Yöntemi'nde yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen verilere ait satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Yukarıda belirtilen satış örnekleri ile değerlendirme konusu taşınmazın aynı bölgede yer aldığı, aynı fiziki yapıya sahip olduğu ancak aynı imar durumuna ve gelişme trendine sahip olduğu kabul edilmiştir.

Söz konusu parsel üzerinde bir yapı bulunmamasından ancak taşınmaz mahallinde yapılan araştırmaya göre arsa üzerinde çeşitli meyve ağaçlarının moloz yığınlarının olmasından dolayı boş parsel olarak emsal alınan gayrimenkullere göre değerinin daha düşük, yıkım ve hamaliye maliyetleri de düşünüldüğünde birim m² satış bedellerinin ortalama ~350 USD/m² olduğu tespit edilmiştir.

- Arsa Bedelinin Belirlenmesi;

Yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen verilerin bir arada yorumlanması neticesinde gayrimenkulün m² arsa bedeli **350USD/m²** olarak kabul edilmiştir.

Arsa bedeli; 15.652,00 m² X 350 USD/m² = **5.478.000,00.-USD ~9.900.000,00.TL** olarak hesaplanmıştır.

4.12- Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların herhangi bir yasal belgesi bulunmaması nedeniyle bu yöntem hesaplamalarda kullanılmamıştır.

4.12- Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tamamının mülkiyeti “Mustafa Erengül” e aittir. İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde gayrimenkulün maliki tarafından kullanılmasında herhangi bir yasal sakınca olmadığı görülmüştür. Parsel üzerinde yer alan yapılara ait belediyede her hangi bir belge bulunmamaktadır. Belediye yetkililerinden alınan bilgiye göre parsel üzerinde yer alan yapılara ait her hangi bir yıkım kararlarının olmadığı yapılan incelemede tespit edilmiştir. Değerleme işlemi parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatı olmadığı için arsa bedeli üzerinden yapılmıştır. Parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatsız olması değerlendirme işlemi yapılan taşınmazın satışına, taşınmazın portföye alınmasına engel bir durum teşkil etmemektedir.

4.13- En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Gayrimenkulün bulunduğu bölge, bölge içerisindeki konumu, çevrenin teşekkül tarzı ve mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı dikkate alındığında taşınmazın depolama alanı ve depolama konusuna ilişkin ticari faaliyet gösterilen alanda satış alanı – showroom olarak bir arada kullanılmasının uygun olduğu düşünülmektedir.

4.14- Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkul tapuda ‘Arsa’ olarak cins tashihi yapılmasından dolayı herhangi bir bölünmüş bağımsız bölüm içermemektedir.

BÖLÜM 5: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GAYRİMENKULÜN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

5.1-DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ VE DEĞER TESPİTİ

Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Köyü, 420 Ada 26 nolu Parselde kayıtlı “Arsa” vasıflı gayrimenkulün değerlemesinde;

- Yapılan incelemeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu gayrimenkul için sağlıklı sonuç verebilecek yöntem “Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri(Piyasa Değeri) Yaklaşımı” olmasından dolayı, bu yöntem kullanılarak nihai sonuca ulaşılmıştır.

- İlgili tapu ve kadastro müdürlükleri ile belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir. Çayırova Belediyesi İmar Müdürlüğü Harita-Planlama servisinde yapılan incelemelerde; söz konusu taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; Emsal:0,80, Hmax: 15,50m yapılaşma koşullarına göre değerlendirme yapılmıştır.

- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.

- Bu hesaplamalardan yola çıkarak piyasa değeri yaklaşımı analizine göre elde edilen değerlerden yararlanılarak değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV hariç rayiç değeri, 9.900.000,00.-TL (arsa bedeli) olarak hesaplanmış, **9.900.000,00 TL** olarak kabul edilmiştir.

5.2- ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER VE NEDENLERİ

Değerleme konusu gayrimenkulün arsa vasfında olması, üzerinde herhangi bir yapının olmaması nedeniyle yapılan kapsamlı piyasa araştırmasında yeterli ölçüde emsal veriye ulaşılabildiğinden Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi, Proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamış, proje değerlerine yer verilmemiştir.

5.3-GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL İZİN VE GEREKLİLİKLER HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili Belediye Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuki işlemin bulunmadığı, değerlemeye konu gayrimenkulün son 3 yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi görmediği tespit edilmiş olup, parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatsız olmasına rağmen herhangi bir yıkım kararı olmaması nedeniyle , Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmasına dair herhangi bir engelin bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

5.4-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGELİN BULUNUP BULUNMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

31 Aralık 2009/ 27449 tarih ve sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARINA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR TEBLİĞ (SERİ: VI, NO: 26) ‘in 9 Maddesinin m

bendi “ Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler...” şeklindedir.

İlgili tebliğin 9.Maddesine göre taşınmazın 29.08.2012 tarihinde yapılan tapı takyidat incelemesi sonucunda yukarıda ayrıntıları verilen takyidatların olduğu tespit edilmiştir.Tespit edilen takyidatlar ile ilgili tapu sicil müdürlüğünde inceleme yapılmış olup;”**Beyan:**İmar Düzenlemesine alınmıştır 08.08.2012 tarih,5338 yevmiye”beyanı taşınmazın satışına engel bir durum etmemektedir.Hali hazırda bölgede yeni bir imar planı yapılmakta olduğu bilgisi edinilmesi için tapuya beyan işlendiği bilgisi alınmıştır.Ayrıca taşınmazların üzerinde yer alan şerhlerin hepsinin İhtiyati Tedbir şerhi içermediği için taşınmazın satışına ve ipoetek tesis edilmesine engel bir durum teşkil etmemektedir.Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş yetkililerine konu ile ilgili bilgi verilmiş olup.şirket yetkilileri zaten takyidatların satıcı tarafından temizlenip sonra alım-satış işlemi yapılacağına dair protokolleri olduğu bilgisi alınmıştır.

Parsel üzerinde yer alan yapılara ait belediyede her hangi bir belge bulunmamaktadır.Belediye yetkililerinden alınan bilgiye göre parsel üzerinde yer alan yapılara ait her hangi bir yıkım kararlarının olmadığı yapılan incelemede tespit edilmiştir.Değerleme işlemi parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatı olmadığı için arsa bedeli üzerinden yapılmıştır.Parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatsız olması değerlendirme işlemi yapılan taşınmazın satışına,taşınmazın portföye alınmasına engel bir durum teşkil etmemektedir.

İlgili tapu müdürlüğü ve belediyede yapılan incelemelerde, gayrimenkulün maliki tarafından tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir hukuki durumun bulunmadığı bilgisi edinilmiş olup değerlendirme yapılan gayrimenkulün veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.5-KDV ORANI

-Gayrimenkullerin değeri KDV hariç peşin satış bedeli olarak belirtilmiştir.

“İktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisinden istisnadır. Ancak iktisadi işletmelerin aktifinde kayıtlı bulunan gayrimenkullerin satışı katma değer vergisine tabidir” (3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu) hükmü gereğince, değerleme konusu taşınmazın maliki Mustafa Erengül olduğundan, satışı halinde KDV’ye tabi değildir.

BÖLÜM6.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE NİHAİ DEĞERLENDİRME

6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Değerleme konusu taşınmazların Halk GYO portföyüne aynı sermaye olarak konulmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre sakınca bulunmamaktadır.

6.2. NİHAİ DEĞERLENDİRME VE SONUÇ :

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitinde; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığı altında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsasının alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı pazar ile olan irtibatı, yüzölçümleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin halihazır değerleri, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak; gayrimenkul değerlendirmesinde kabul görmüş olan “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” analizi kullanılarak gayrimenkulün değeri hesaplanmıştır.

Tüm bu inceleme, tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler ve yapılan kabuller doğrultusunda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Çayırova Belediyesi tarafından hazırlanan imar planına göre; Emsal:0,80 – Hamx:15,50 yapılaşma koşulları gerçekleşmesi durumunda ;

Mülkiyeti Mustafa Erenğül’e ait, tapu kütüğünde Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Köyü, 420 ada, 26 parsel , "Arsa" vasfı ile kayıtlı gayrimenkule, tarafımızca;
SATIŞ DEĞERİ TAKDİRİ

420 ADA 26 PARSEL	ALAN,M2	DEĞER/TL	DEĞER/USD
420 ADA 26 PARSEL	15.652	9.900.000	5.439.560

Değerleme konusu taşınmazın KDV hariç **9.900.000,00 –TL (Dokuz Milyon Dokuz Yüz Bin Türk Lirası)**, değer tarafımızca tahmin ve takdir edilmiştir. (03.09.2012)
Durum ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporunu bilgilerinize arz ederiz.

Ali TOPSAKAL
Değerleme Uzmanı



Doğan ÖZAYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı



03.09.2012. tarihi itibarı ile TCMB Döviz Kurları ;
Döviz Cinsi Efektif Alış Efektif Satış
1 USD 1.8154 -TL 1.8276 -TL
1 EURO 2.2013 -TL 2.2167 -TL

EKLER

-Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

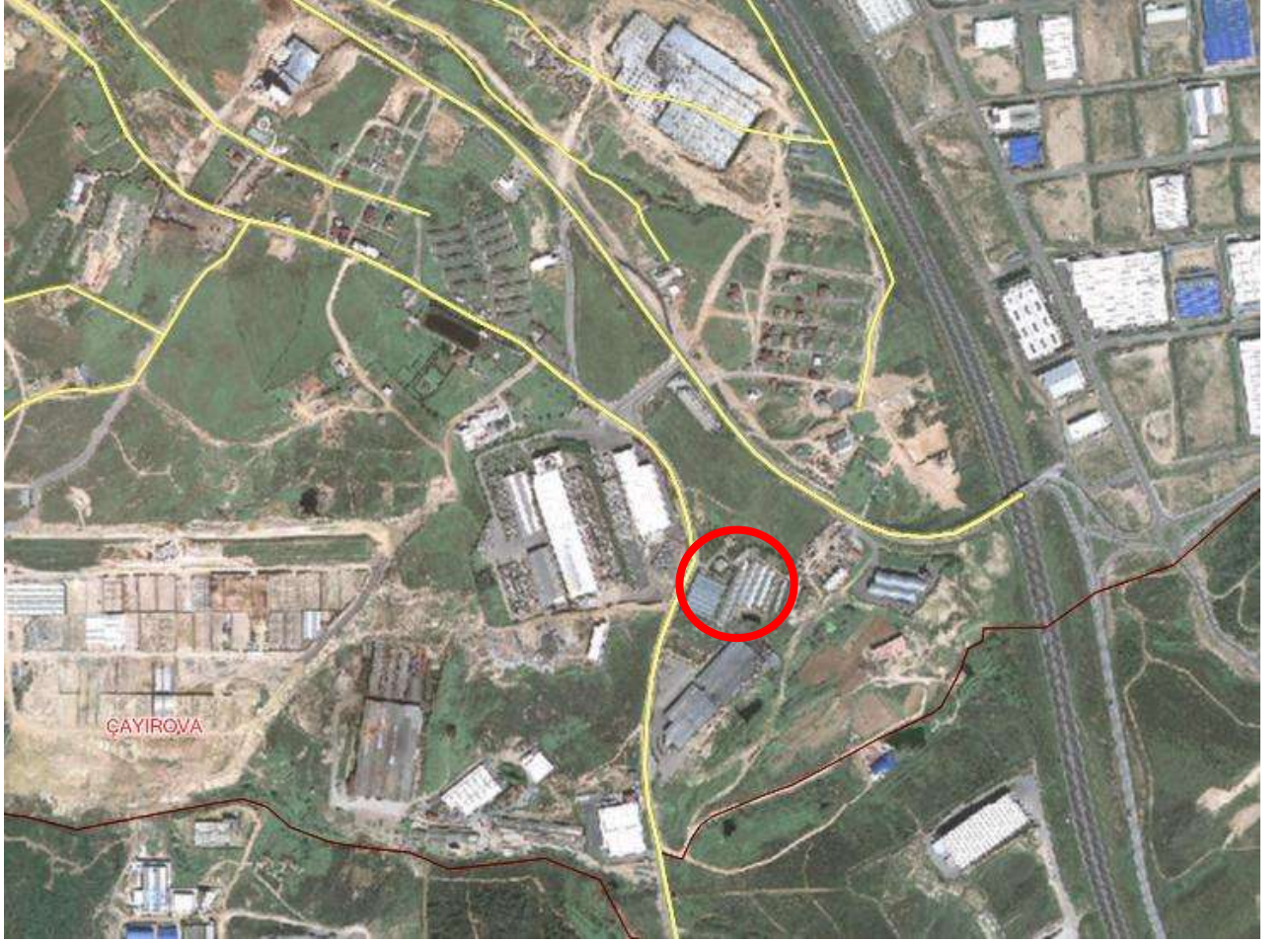
-1/1000 Uygulama İmar Harita (Plan) Örneği,

-Fotoğraflar,

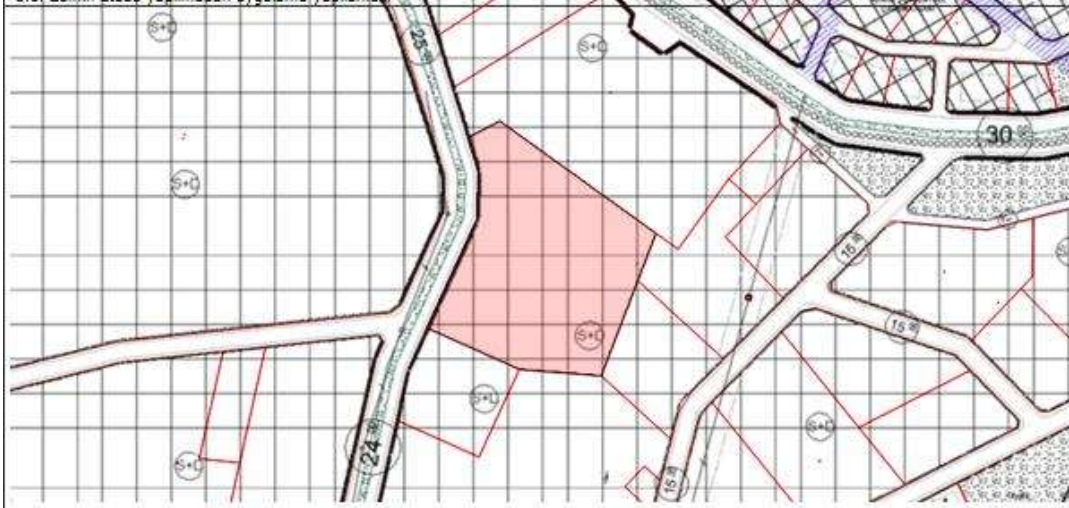
-Lisans Fotokopileri,

-Özgeçmişler.





İMAR PLAN ÖRNEĞİ



P. Tasdik Tarihi	-	Bina Yüksekliği	-	TAKS %	-
Ölçeği	1/1000	Bina Derinliği	-	KAKS(Emsal) %	-
Mer'i İmar Planı	ŞEKERPINAR UYGULAMA İMAR PLANI	Kat Adedi	-	İnşaat Nizamı	-
İlçesi	ÇAYIROVA	Ön Bahçe Mesafesi	-	Arka Bahçe Mesafesi	-
Mahallesi	ŞEKERPINAR	Yan Bahçe Mesafesi	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama					
Kısıtlama					

EK : Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar Mahallesi 420 ada 26 Parsel No'lu “Arsa” vasıflı taşınmazın son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından yapılmış değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 23.02.2011

No : 400920

GAYRİMENKUL 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

Ali Rıza TOPSAKAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztangut

E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Adı Soyadı: **Ali Rıza TOPSAKAL (SPK Sicil No. 400920)**
Adres : Hoşdere Cad.Reşat Nuri Sok.No:16/15 Y.Ayrancı/ANKARA
Gsm : (531)7948495
E-mail : alitopsakal06@gmail.com
promeks01@gmail.com

Kişisel bilgilerim:

Uyruğum : T.C.
Doğum Yerim : Trabzon
Doğum Tarihim : 22/01/1966
Askerlik Durumum : Yapıldı
Medeni Durumum : Evli

İş Deneyimlerim:

1987-1989 MENKAN Dış Ticaret-Dış Ticaret Müd.Yrd.
1991-2003 MENKAN Dış Ticaret-Pazarlama ve Dış Ticaretten Sorumlu Genel Müd. Yrd.
2004-2008 PROMEKS Gayrimenkul Değerleme AŞ- İş Geliştirme Koordinatörü-Ortak
2008-2009 FAAL Gayrimenkul Değerleme Ltd.Şti.- Çukurova - Ortak
2010-2011 AKTİF Gayrimenkul Değerleme AŞ – İş Geliştirmeden Sorumlu Genel Müdür Yard.
2012- ADIM Gayrimenkul Değerleme AŞ –Koordinatör-Değerleme Uzmanı

Eğitimim:

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Uluslararası İlişkiler.(1982-1987)
California State University of Fullerton-İş İdaresi(1989-)

Yabancı dil:

İngilizce: Okuma – İyi, Yazma - İyi, Anlama – İyi
Almanca:Okuma-Orta,Yazma-Orta,Anlama-Orta

Bilgisayar:

Powerpoint,Excel,Word

Katıldığım eğitim ve seminerler:

İ.Ü. İşletme İktisadi Enstitüsü
İTO Mortgage Mevzuatı
TSPAKB Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı
Bilgi Üniversitesi Kredi Derecelendirme Uzmanlığı

Kariyer Hedefim:

-Gayrimenkul değerlendirme sektöründe, pazarlama,satın alma,iş geliştirme alanlarındaki tecrübelerimi-gerek yöneticilik gerekse ortaklık-değerlendirebileceğim bir çalışma ortamına aktif katkıda bulunmak;

-Değerleme Uzmanlığı(Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve İş Geliştirme konusundaki tecrübelerimi, yöneticilik ya da çözüm ortaklığı olarak İç Anadolu, Akdeniz,Ege ya da Çukurova Bölgesi'nde değerlendirmek;
- Kurumsal Değerleme Uzmanlığı , Kredi Derecelendirme Uzmanlığı lisanslarına sahip olmak.

İlgi alanlarım:

Tüple sualtı dalış,tiyatro,rafting,brığ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

01-2/5

Tarih : 28.08.2009

No : 401148

GAYRİMENKUL 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

Doğan ÖZAYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nezzat Öztangut

E. Nezzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

RENKLI FOTOKOPI

Doğan ÖZAYDIN

Harita Mühendisi

Görevi : Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

KİŞİSEL BİLGİLER

Doğum Tarihi : 07.02.1949

Medeni Hali : Evli

e-mail : adim@adimgd.com.tr

MESLEKİ TECRÜBESİ

2011-..... : Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı

2008-2010 : Küresel Harita İnş. Trz. Müh. Tic. A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

2005-2008 : Jeo TEK Şirketler Grubu

Yönetim Kurulu Başkanı – Proje Yöneticisi - Proje Müdürü

1997-1998 : Kalkınma Bankası

Proje Yöneticisi

1974-1997 : Harita Genel Komutanlığı

Proje Yöneticisi – Şb Müdürü – Jeodezi Dai. Bşk.

EĞİTİM BİLGİLERİ

1970-1973 : Harita Genel Komutanlığı Harita Yüksek Okul Komutanlığı

1966-1970 : Kara Harp Okulu