

PERA GYO A.Ő.
Merkez / BALIKESİR
(Parsel)
DEĞERLEME RAPORU

Rapor No : 2008/4690

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	18 Aralık 2008 tarih ve 4312 kayıt no'lu
Değerleme Süresi	7 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri tespiti

Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Gümüşçeşme Mahallesi, 20M-2 / 21M-3 Pafta, 7522 ada, 1 no'lu parsel, Merkez / BALIKESİR
Tapu Bilgileri Özeti	Balıkesir ili, Merkez ilçesi, Gümüşçeşme mahallesi, 20M-2 / 21M-3 Pafta, 7522 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı, 31.937,43 m ² yüzölçümlü arsa
Sahibi	Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Boş durumdadır.
Mevcut Kullanım	Boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	Taşınmaz üzerinde ipotek notu mevcuttur. (Bkz. Rapor - Tapu kütüğü incelemesi ve Ekler - Tapu takyidat yazısı)
İmar Durumu	Alışveriş Merkezi Alanı Emsal (E): 1,40 (h _{max}): Serbest
Resmi Kurumlarda Taşınmazla İlgili Yapılan Diğer Tespitler	Tapu takyidat yazısı ve parsel planı rapor ekindedir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Parsel üzerinde "Alışveriş Merkezi Projesi" geliştirilmesidir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Değerler (KDV hariç)

Emsal Karşılaştırma	20.760.000,-YTL	13.640.000,-USD
Gelir İndirgeme	85.645.000,-YTL	56.271.000,-USD
Nihal Sonuç	20.760.000,-YTL	13.640.000,-USD

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Tarkan ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri.....	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
4. UYGUNLUK BEYANI	6
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.a) Mülkiyet durumu	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	7
5.c) İmar durumu incelemesi	8
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve hukuki durumundaki değişiklikler	8
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	9
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu	9
6.b) Balıkesir ili	10
6.c) Parselin fiziksel özellikleri	10
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	11
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	11
7.c) Piyasa bilgileri	12
7.d) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler	13
8. DEĞERLEME SÜRECİ	13
8.a) Değerleme yöntemleri.....	13
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler	14
9. PARSELİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	14
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	14
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	15
9.c) Değerleme uzmanı görüşü.....	18
10. SONUÇ.....	19

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN : Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Gümüşçeşme Mahallesi,
20M-2 / 21M-3 Pafta, 7522 ada, 1 no'lu parsel,
Merkez / BALIKESİR

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 18 Aralık 2008 tarih ve 4312 kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 240

RAPOR NO : 2008/4690

EKSPERTİZ TARİHİ : 24 Aralık 2008

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2008

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Tanık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 500.000,-YTL
TİCARET SİCİL NO	: 500867 / 448449
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Rıhtım Caddesi, No: 51, Karaköy - Beyoğlu / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 243 44 50
FAKS NO	: 0212 243 81 79
KAYITLI TAVAN SERMAYE	: 250.000.000,-YTL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 96.000.000,-YTL
KURULUŞ TARİHİ	: 20.01.1992
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: 06.09.2006
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 100
FAALİYET KONUSU	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde, yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak faaliyet gösteren anonim ortaklıktır.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Denizli'de gayrimenkul ve AVM projesi
- Van'da gayrimenkul
- Balıkesir'de gayrimenkul
- 6. Vakıf Han - uzun süreli kiralama

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 1. sayfada belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri :

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın 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 değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz :

1. Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Balıkesir
İLÇESİ	: Merkez
MAHALLESİ	: Gümüşçeşme
PAFTA NO	: 20M-2 / 21M-3
ADA NO	: 7522
PARSEL NO	: 1
NİTELİĞİ	: Arsa
ARSA ALANI	: 31.937,43 m ²
ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMIYE NO	: 10531
CİLT NO	: 83
SAHİFE NO	: 8156
TAPU TARİHİ	: 09.09.2008

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Balıkesir ili, Merkez ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede konu taşınmaz üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu tespit edilmiştir.

Rehinler bölümü :

- o Tesco Kipa Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi lehine, 1. dereceden, 16.500.000,- YTL (Onaltımilyonbeşyüzbin Yeni Türk Lirası) bedelle ipotek şerhi. (10.10.2008 tarih ve 11664 yevmiye no ile)

Firma yetkililerince ipoteğe konu kredinin parsel üzerinde gerçekleştirilecek olan alışveriş merkezi projesi için alınmış olduğu belirtilmiştir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasına olumsuz etkisi olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Balıkesir Merkez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda rapor konusu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı paftasında "Alışveriş Merkezi Alanı" olarak belirlenmiş bölgede kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir :

- o **Emsal (E) : 1,40 (*)**
- o **Çekme mesafeleri :** Ön cephe 25 m, arka ve yan cepheler 10'ar m
- o **Bina yüksekliği (h_{max}) :** Serbest

Mevcut imar durumu itibariyle rapor konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

(*) **Emsal (E) :** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve hukuki durumundaki değişiklikler

Tapu Sicil Müdürlüğü incelemesi

Yapılan incelemelerde; taşınmazın daha önceki mülkiyeti Balıkesir Belediyesi'ne ait iken 09.09.2008 tarih ve 10531 yevmiye no'lu tapu tescil işlemi ile mülkiyetin Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne geçtiği tespit edilmiştir.

Belediye incelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazın çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmaz, Balıkesir ili, Merkez ilçesi, Gümüşçeşme Mahallesi'nde (Bursa - Balıkesir Karayolu üzerinde) konumlu bulunan 20M-2 / 21M-3 pafta, 7522 ada, 1 no'lu parseldir.

Taşınmaz, Bursa - Balıkesir Karayolu'na cepheli olup Bursa istikametinde, yolun sağ tarafında yer almaktadır.

Bitişinde; Balıkesir Sanayi Sitesi 1 no'lu Giriş Kapısı ve Shell Akaryakıt Satış İstasyonu, karşı cephesinde; Balıkesir İl Özel İdaresi Binası ve lojmanları, arka cephesinde demiryolu hattı bulunan taşınmazın yakın çevresinde ise; Yaylada Alışveriş Merkezi, tek katlı sanayi yapıları ve mesken amaçlı olarak kullanılan 2-3 katlı binalar ile boş parseller bulunmaktadır.

Bursa - Balıkesir Karayolu'na cepheli olması, konumu, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Balıkesir Merkez Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları :

Yaylada Alışveriş Merkezi.....	:	1 km
Balıkesir Merkez Belediyesi.....	:	3 km
Balıkesir Şehirlerarası Otobüs Terminali.....	:	3 km
Bursa - İzmir Karayolu.....	:	4 km
Susurluk.....	:	41 km
Bursa.....	:	150 km
İzmir.....	:	173 km
İstanbul.....	:	400 km

6.b) Balıkesir ili

- o İlin büyük bir kısmı Güney Marmara'da yer almakla birlikte, hem Marmara hem de Ege Bölgesi'nde toprakları bulunmaktadır.
- o Doğuda Bursa, Kütahya, güneyde İzmir, Manisa, batıda Ege Denizi, Çanakkale ve kuzeyde Marmara Denizi ile çevrilidir.
- o Yüzölçümü 14.528 km²'dir.
- o 2007 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 1.118.313'dür.
- o Denizden yüksekliği 139 m'dir.
- o İlçe sayısı 19, belediye sayısı 52, köy sayısı ise 905'tir.
- o Ekonomik yapısı Batı Anadolu Bölgesi'nin genel karakterlerini taşımaktadır.
- o Tarımın geniş bir alana yayılmasından dolayı tarıma dayalı sanayi gelişmiştir.
- o Un, yem, zeytin, zeytinyağı, salça, konserve, nehati yağ, şeker üretiminin ilin ekonomisinde yeri büyüktür.
- o Yine et, özellikle son yıllarda tavukçuluk, yumurta başta olmak üzere süt ve süt mamulleri sektörleri de önemli yer tutmaktadır.
- o İklim şartları bakımından bütün yıl boyunca her türlü sanayi çalışmalarına uygundur.
- o Karayolu ve denizyolu ile ulaşımı kolay bir ilimizdir.
- o İlide yaratılan gayri safi milli hasılda sanayi sektörünün payı 1996'da % 18 kadardır.
- o Faal nüfusun % 8,14'ü imalât sanayiinde çalışmaktadır.

6.c) Parselin fiziksel özellikleri

- o Yüzölçümü 31.937,43 m²'dir.
- o Dikdörtgene benzer bir geometrik yapıya sahiptir.
- o Düz ve eğimsiz bir topografik yapıdadır.
- o Halihazırda boş durumdadır.
- o Zemini ham topraktır.
- o Bursa - Balıkesir Karayolu'na yaklaşık 210 m cephelidir.
- o Fiziksel sınırları; Balıkesir Sanayi Sitesi cephesinde beton duvar ile belirlenmiş olup diğer cephelerinde sınırlarını belirleyen herhangi bir sınır elemanı (çit, duvar, vs.) bulunmamaktadır.
- o Bölgede altyapı tamdır.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, imar durumu ve bölgedeki alternatif kullanımlar dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin üzerinde; "alışveriş merkezi projesi geliştirilmesi" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- o Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- o Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- o Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- o Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- o Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- o 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- o Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- o 2007 yılı içerisinde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- o 2008 yılı sonu ve 2009 yılının tamamı için öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği; değerlerde enflasyon üzerinde artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Piyasa bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- o Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bursa Karayolu'na cephesi bulunmayan, küçük ölçekli ticari imarlı arsanın m² satış değeri 450,-YTL'dir.
- o Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin kentsel dönüşüm bölgesi içinde yer aldığı, mevcutta bölgedeki sosyal ve ticari çevrenin sağlıklı olmadığı ve gelecekte belediye tarafından ayrılmış olan toplu konut alanlarının hayata geçmesi ile çevre kalitesinin düzeleceği bildirilmiştir. Bu sebeple günümüzde arsa değerleri yatırım amacı ile yükselmeye başlamıştır. Mevcutta yatırım amaçlı yapılan satışlar az olsa da 650,-YTL/m² mertebelerinde gerçekteşmektedir.
- o Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli göz önüne alındığında arsa değerlerinin 550 - 700,-YTL/m² mertebelerinde olabileceği bilgisi alınmıştır.
- o Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bursa - Balıkesir Karayolu'na cepheli, 828 m² yüzölçümlü ticari imarlı arsanın satış değerleri 950.000,-YTL'dir. Yapılan görüşmelerde % 20'ye varan oranda pazarlık payı olduğu belirlenmiştir. (Pazarlık payı dahil m² satış değerleri ~ 918,-YTL)
- o Merkez'de konumlanmış olan, yüzölçümü 1.000 m²'nin altında olan ticari imarlı parseller için istenen satış fiyatları 500 - 650,-YTL/m² aralığındadır. Ancak bölgede büyük ölçekli parsel bulunmadığı ve söz konusu parsel emsal teşkil edebilecek arsanın az olması sebebi ile arsa değerlerinin ortalama 600 - 700,-YTL/m² olabileceği bilgisi alınmıştır.
- o Merkez'de yer alan 875 m² alanlı mağazanın aylık kira bedeli 32.000,-YTL, 280 m² alanlı mağazanın aylık kira bedeli 20.000,-YTL, 450 m² alanlı mağazanın aylık kira bedeli 20.000,-YTL, 120 m² alanlı mağazanın aylık kira bedeli 6.000,-YTL ve 475 m² alanlı mağazanın aylık kira bedeli ise 5.000,-YTL olarak belirtilmiştir.
- o Rapor konusu taşınmaza yakın konumlu Yaylada AVM içerisinde yapılan araştırmalarda; boş mağaza bulunmadığı, boş mağaza olması halinde ise aylık m² kira değerlerinin 18 - 25,-USD aralığında değişebileceği bilgisi alınmıştır.

Not : Piyasa araştırmalarında; Turpa Emlak : 0266 243 44 14, Erdener Emlak : 0532 321 76 11, Saçar Emlak : 0266 243 10 98 ve Vakıf Emlak : 0232 381 31 14 ile görüşülmüştür.

7.d) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler :

- o Konumu,
- o Ulaşımın kolaylığı,
- o İmar durumu,
- o Bursa - Balıkesir Karayolu'na cepheli olması,
- o Şehir merkezine yakın olması,
- o Üstün reklam kabiliyeti ve müşteri celbi,
- o Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etken :

- o Global finansal kriz ve dövizdeki aşırı dalgalanma sebebiyle piyasalarda yaşanan genel durgunluk.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda; parselin pazar değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemi (maliyet yaklaşımı ise, gelir indirgeme yönteminde ele alınan geliştirme projesinin maliyetinin hesaplanmasında) kullanılmıştır.

9. PARSELİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parsel için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Ulaşılan sonuç :

Değerlendirme bölümünde belirtilen etkenler, değerlendirme süreci ve yapılan piyasa araştırmalarından hareketle rapora konu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alınarak m² birim değeri için 650,-YTL kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre rapora konu parselin pazar değeri;

31.937,43 m² x 650,-YTL/m² = (20.759.329,50) 20.760.000,-YTL olarak belirlenmiştir.

Maliyet İNA

(EURO)

Operasyonel Varsayımlar

Brüt Alan (m ²)	Kar Havi m ² İnşaat Maliyeti
60.000	400

2008

2009

m ² İnşaat Maliyeti için Yıllık Artış Oranı		5%
m ² İnşaat Maliyeti	400	420
Gerçekleşen Kısım	1%	99%

Makroekonomik ve Finansal Varsayımlar

Reel İskonto Oranı (2008)	10,00%
Reel İskonto Oranı (2009)	9,00%

2008

2009

Euro Yıllık Enflasyon Oranı	3,00%	3,00%
Reel İskonto Oranı	10,00%	9,00%
Nominal İskonto Oranı	13,30%	12,27%
İskonto Faktörü	1,00	0,94

2008

2009

İnşaat Harcamaları	240.000	24.948.000
--------------------	---------	------------

İnşaat Harcamalarının Bugünkü Değeri	239.959	23.537.227
--------------------------------------	---------	------------

31/12/2008 İtibarı ile Toplam Değer (EURO)	23.777.186
--	------------

BALIKESİR AVM Hasılat İNA

(USD)

Operasyonel Verimsizlikler

Kiraya Ebas Alan (m²) 32.000
Aylık Kira Değeri/m² 30

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aylık Kira Değeri/m ² İçin Yıllık Arıza Oranı	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Aylık Kira Değeri/m ²	20	21	22	22	23	24	25	26	27	28
Bölünülme Oranı	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%

Maikroekonomik ve Finansal Verimsizlikler

Real İktisadi Oran (2009)	10,00%
Real İktisadi Oran (2009 - 2010)	8,00%
Real İktisadi Oran (2011 ve sonrası)	8,00%
Real Üç Başlıca Oran	8,00%

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
USD Yıllık Enflasyon Oranı	-4,00%	4,30%	-4,00%	-4,00%	4,00%	-4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

Real İktisadi Oran	10,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Nominal İktisadi Oran	14,40%	13,38%	12,36%	12,32%	12,32%	12,32%	12,32%	12,32%	12,32%
İktisadi Faktör	1,60	0,94	0,83	0,89	0,58	0,62	0,48	0,41	0,37

Elimin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergiler/Operasyonel Kar)

2009	0%
------	----

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Operasyonel Gelirler	7.476.019	8.207.008	8.207.008	8.804.823	9.157.016	9.523.297	9.904.229	10.306.398	10.712.414
Kira Gelirleri	7.476.019	7.476.019	7.476.019	8.804.823	9.157.016	9.523.297	9.904.229	10.306.398	10.712.414

Operasyonel Kar	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-----------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Nakit Ödenen Vergiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

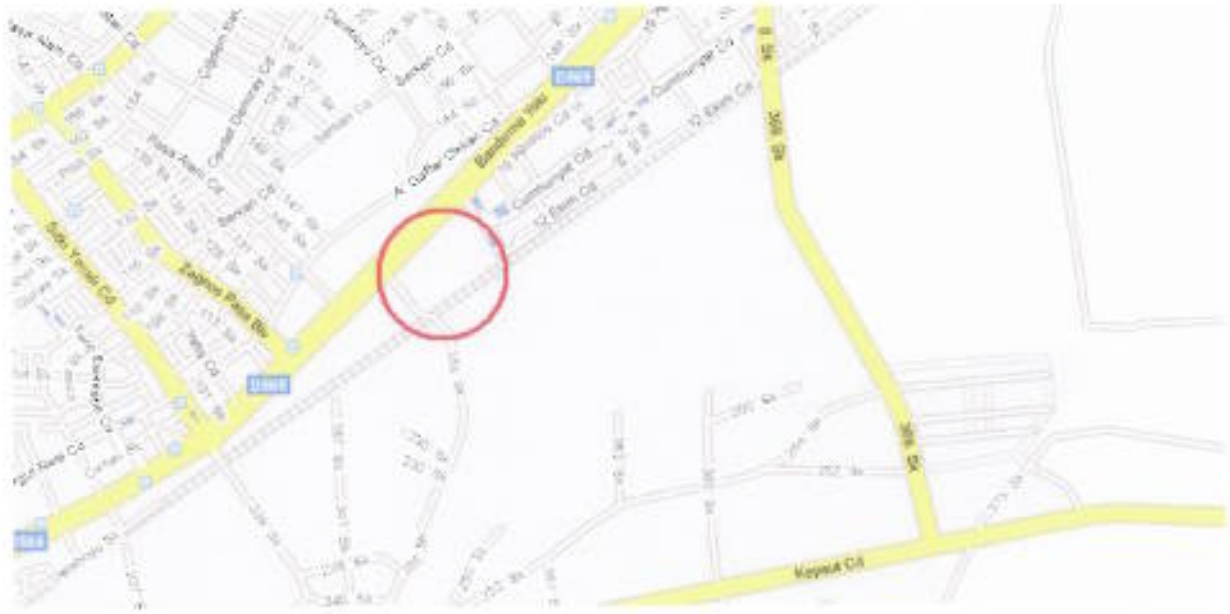
Serbest Nakit Akımı	7.476.019	8.207.008	8.207.008	8.804.823	9.157.016	9.523.297	9.904.229	10.306.398	10.712.414
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------

Uç Değer	0	0	0	0	0	0	0	0	0
----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	8.191.852	6.023.883	5.753.807	5.327.599	4.832.562	4.276.220	3.515.544	133.906.176	48.648.302
---------------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------------	------------

Uç Değerin Bugünkü Değeri	0	0	0	0	0	0	0	0	0
---------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---

31/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	89.892.125
---	------------





2008 / 4690
Elit
Gayrimenkul Değerleme



2008/4690
Elit
Gayrimenkul Değerlendirme

X

BALIKESİR		Türkiye Cumhuriyeti				
MERKEZ						
İL MÜHÜRÜ						
Mevki		TAPU SENEDİ				
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parcel No.	Yüzölçümü	
10.500.000,00		3031-2/1134-1	2522	1	11.917,43 m ²	
GAYRİMENKULÜN	Niteligi	Arsa				
	Satış	Planındadır				
	Eşirne Sebebi	TARIMCI BALIKESİR BELEDİYESİ adına kayıtlı İKON PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
	Sahibi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Cidisi	Yevmiye No.	Git No	Sahite No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cit No.	10531	13	8156		09/09/2008	Cit No.
Sahite No.						Sahite No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

ATILAN A.Ş. 2008

Değer Sermaye İşlemleri Anonim Şirketi tarafından hazırlanmıştır.

Seri No 129

2008 / 4690



Elit
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



SAYI : 2008-12/4

Tarih : 22.12.2008

KONU : Takyidat ve imar durumu talebi

İLGİLİ MAKAMA

Ek'li listede belirtilen parsellerin yıl sonu itibari ile SPK mevzuatı gereği, rayiç ekspertiz değerlerinin tespiti için; Şirketimiz tarafından ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. firması yetkili kılınmıştır.

Yetkili kılınan firma personeline gayrimenkullerimiz ile ilgili olarak; İmar Durumları ile İmar Müdürlüğü arşiv dosyasındaki proje ve evraklarından suret verilmesi, mevcut imar durum bilgisinin ve Tapu Sicil kayıtlarının (malik ve takyidat bilgilerinin) yazılı olarak verilmesi hususunda gereğini talep ve rica ederiz.

PERA
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

[Handwritten signature]
GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.

2008 / 4690
Elit
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Ek : Liste (.....sayfa)

[Handwritten signature]

İpotek:

Tesco Kipa Pazarlama Ticaret
ve Gıda Sanayi Anonim
Şirketi
16.500.000,- TL

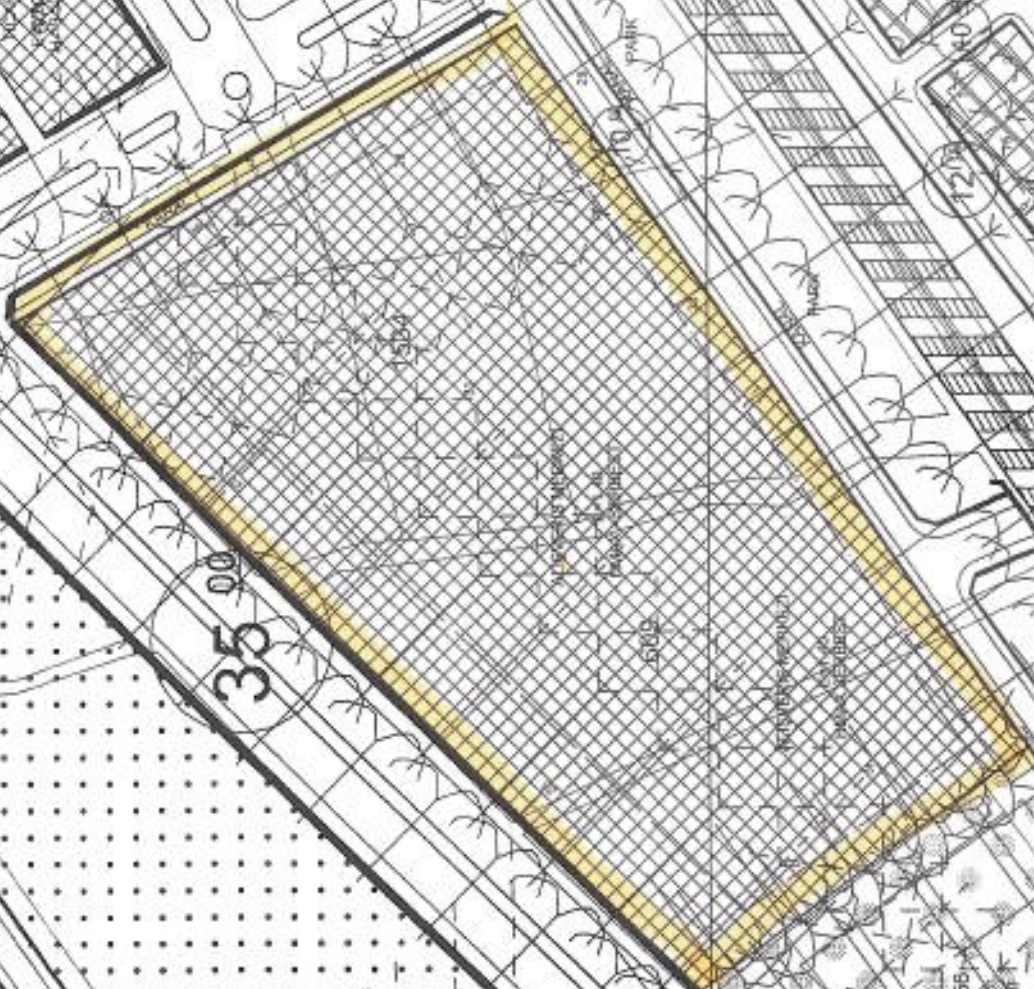
T.C.
BALIKESİR VALİLİĞİ
BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ

1. Derece
10/10/2008
11664 yev.

1:5000 2008

Abdullahiyev 151/1
bunlarca qurular

TERMIK VE
BESLƏNİS
LƏHƏ



35 00

35 00

1. MÜDİRÜLÜK
QARLIMASLIQIMAN V
İSQAQIN TƏSİSLƏR
ALANI

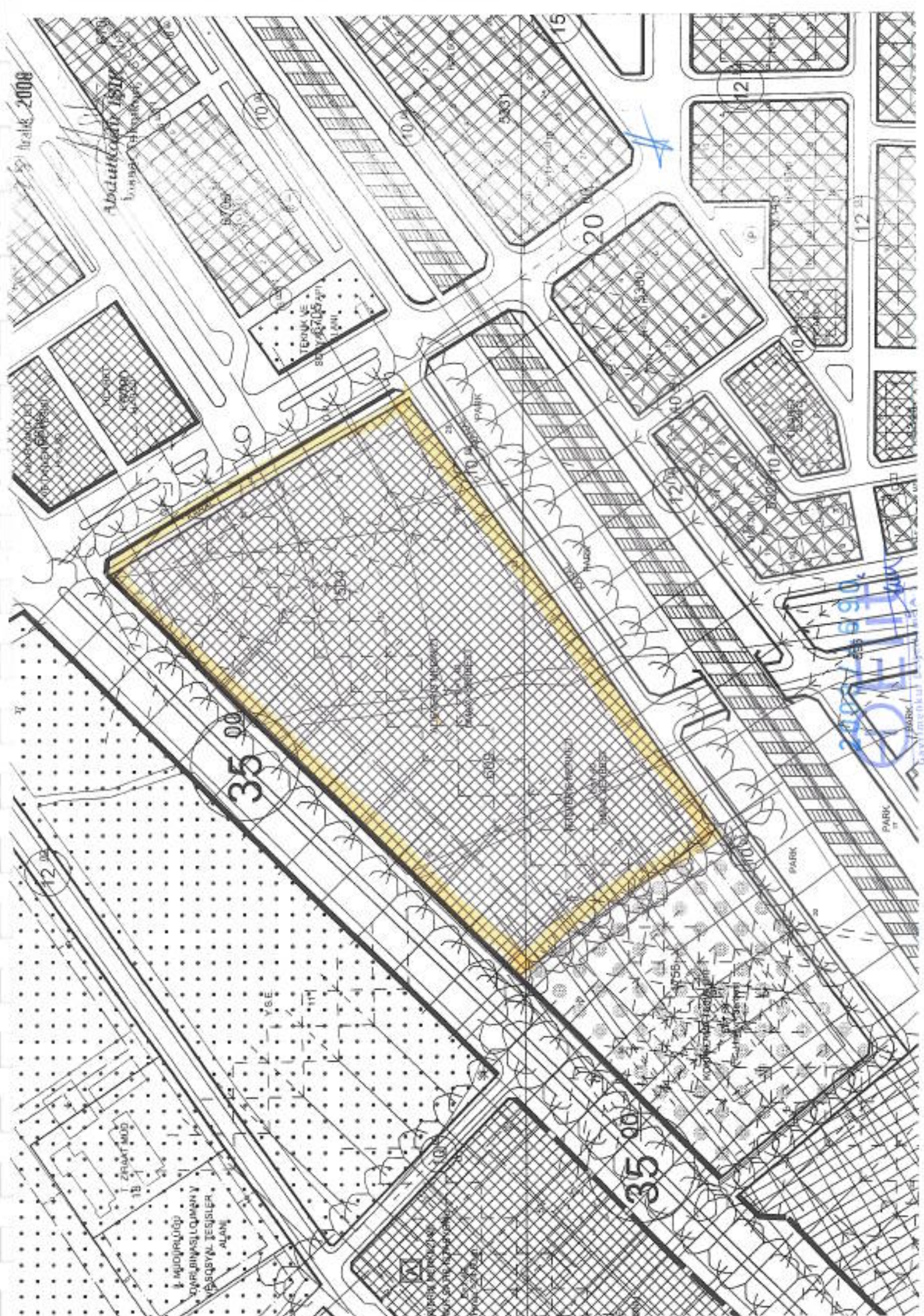
COLETTA
PARK
Gəy Vələntov

10-0000
10-0000
10-0000

12 00

13

13





2008 / 4690
Elit
Gayrimenkul Değerleme

ANLAŞMA

Bir tarafta Rıhtım Caddesi Galata Saray Iskele Sokak No: 10 Karaköy / İstanbul adresinde mukim Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Bundan böyle "İŞVEREN" olarak anılacaktır.) diğer tarafta "Büyükdere Caddesi Akçam Sokak No:17/1 4.Levent / İstanbul" adresinde mukim Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (Bundan böyle "DEĞERLEME UZMANI" olarak anılacaktır.) aşağıdaki şartlarda ve konuda anlaşarak işbu Anlaşma'yı imzalamışlardır.

1. KONUSU

İşbu Anlaşma, bir "Değerleme Hizmetleri Anlaşması" olup, konusunu işbu Anlaşma'nın (4)'üncü maddesinde belirgin gayrimenkuller ile ilgili olarak, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı kapsamında yapılması gereken gayrimenkul değerlendirme hizmetlerinin, DEĞERLEME UZMANI tarafından gerek SPK mevzuatı ve tebliğleri, gerek sair yasal düzenlemeler ve gerekse işbu Anlaşma hükümleri çerçevesinde gerçekleştirilmesi ve buna ilişkin olarak tarafların karşılıklı hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesi teşkil etmektedir.

2. DEĞERLEME UZMANI'NIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ VE TAAHHÜTLERİ

2.1. DEĞERLEME UZMANI, işbu sözleşmenin (4)'üncü maddesinde belirtilmiş olan gayrimenkullerin değerlemesini, SPK mevzuatında (yasa, yönetmelik, tüzük, tebliğ vb.) mevcut hükümler çerçevesinde gerçekleştirecek ve SPK mevzuatına uygun olarak her bir gayrimenkul için ayrı ayrı olmak sureti ile hazırlayacağı değerlendirme raporlarını, gecikmeksizin, tam ve eksiksiz olarak İŞVEREN'e sunacaktır.

2.2. DEĞERLEME UZMANI, işbu anlaşma kapsamındaki hizmetlerin gerçekleştirilmesi için İŞVEREN'den talep ettiği ve/veya talep edilmeksizin İŞVEREN tarafından kendisine (ve dolayısı ile herhangi bir personeline) teslim edilen ve/veya teslim edilmese dahi herhangi bir şekilde DEĞERLEME UZMANI'nca (ve dolayısı ile herhangi bir personeline) öğrenilen İŞVEREN'e ait her türlü bilgi ve belgeyi, tam bir gizlilik içinde korumayı ve tüm personelinin de korumasını sağlamayı, beyan, kabul ve taahhüt eder.

Bu anlamda DEĞERLEME UZMANI ve dolayısı ile tüm personeli;

a-Bu hizmet kapsamındaki hiçbir bilgiyi ve belgeyi, hiçbir şekil ve surette ifşa etmemeyi,

b-İŞVEREN için ticari sır niteliği taşıyan ve bu değerlendirme ile ilgili hiçbir gizli belge, yorumu, düşüncüyü (bu düşünce kendisi tarafından yaratılmış olsa dahi) üçüncü şahıslara karşı beyan etmeyeceğini,

c-DEĞERLEME UZMANI, herhangi bir bilginin ve/veya belgenin gizli olup olmadığı konusunda tereddüde düşerse, İŞVEREN'ce yazılı olarak aksi belirtilmedikçe, o bilginin ve/veya belgenin gizli olduğunu kabul ederek hareket etmeyi,

d-Ve dolayısı ile tüm personelinin de yukarıda (a,b,c) bentlerinde yer alan yükümlülüklere uygun hareket etmeleri için azami dikkat, gayret ve özeni göstermeyi,

aksi takdirde İŞVEREN'in uğrayacağı her türlü zarar ve ziyarı bütünü ile tazmin etmeyi, gayrikabili rücu olarak kabul, beyan ve taahhüt etmiştir.

2008/4690
Elit
Gayrimenkul Değerleme

X

2.3.DEĞERLEME UZMANI, İŞVEREN'e sunacağı değerlendirme raporlarının İŞVEREN tarafından kontrol edilmesini müteakip, İŞVEREN'ce (varsa) gerekli görülen değişiklik ve düzeltmeleri, İŞVEREN'ce öngörülecek süre içinde, başkaca ilave herhangi bir ücret talep etmeden (bilabedel) yapacak ve İŞVEREN'e teslim edecektir.

3. İŞVEREN'İN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

İŞVEREN, alimde mevcut bulunan ve DEĞERLEME UZMANI'nın değerlendirmeyi gerçekleştirmek için ihtiyacı duyacağı bilgi ve belgeleri (Ki. her türlü tapu, plan, mimari proje ve gerekli diğer belgeyi/bilgiyi) DEĞERLEME UZMANI'na verecek ve işin tam ve eksiksiz olarak teslimine bağlı olarak gerekli hizmet bedelini DEĞERLEME UZMANI'na, faturası mukabilinde, işbu Anlaşma hükümlerine uygun olarak ödeyecektir.

4.DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER VE DEĞERLEME HİZMETİ ÜCRETİ

4.1.DEĞERLEME UZMANI tarafından verilecek olan değerlendirme hizmeti, tanımlama kolaylığı olması için kısa isimleri ve kurulu buldukları lokasyonları belirtilmiş bulunan aşağıdaki, PERA GYO A.Ş.'ne ait gayrimenkulleri kapsayacaktır.

GAYRİMENKUL İSMİ

VAN ARSASI

BALIKESİR ARSASI

6. VAKIFHAN BİNASI

SÜMERPARK PROJESİ

4.2.Yukarıdaki gayrimenkuller ile ilgili değerlendirme hizmeti ücreti toplam 8.000,-YTL (Sekizbin Yeni Türk Lirası) + KDV olarak kabul edilmiştir. Değerleme Hizmet bedeli hazırlanacak değerlendirme raporlarının tamamının İŞVEREN'e teslim edildiği tarihten sonraki 15 (Onbeş) günlük sürede faturanın İŞVEREN'e teslimi karşılığında ödenecektir. Ödeme, DEĞERLEME UZMANI'na ait T. İş Bankası 4.Levent Şubesi 1140 - 508883 no'lu hesaba yapılacaktır.

5. MASRAFLAR

5.1.Bu Anlaşma konusu Değerleme Hizmetleri ile ilgili olarak DEĞERLEME UZMANI (ve dolayısı ile personeli) tarafından yapılacak her türlü seyahat, konaklama, fotokopi, kırtasiye, faks, telefon, vergi, resim, harç, DEĞERLEME UZMANI personeline ait tüm ücret ve sair iş ve sosyal güvenlik mevzuatından kaynaklı sair tüm personel hak ve alacakları vb. masraflar, İŞVEREN'e rücu edilmeksizin DEĞERLEME UZMANI tarafından karşılanacaktır.

5.2.İşbu Anlaşma'nın imzalanması nedeni ile ödenmesi gerekebilecek Damga Vergisi ve sair vergi, harç vb. masraflar, İŞVEREN ve DEĞERLEME UZMANI tarafından eşit olarak ödenecektir.

6. SÜRE

DEĞERLEME UZMANI, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri kapsamında hazırlanması gereken gayrimenkul değerlendirme raporlarını İŞVEREN'den talep edilen bilgi ve belgelerin değerlendirme konusu gayrimenkullerin tümü için DEĞERLEME UZMANI'na temin edilmesinden itibaren en geç 15 (Onbeş) iş günü içinde İŞVEREN'e teslim edecektir.

2008 / 4690

Elit

Gayrimenkul Değerleme

7. YETKİLİ MAHKEME VE DELİLLER

Bu Anlaşma'dan doğacak tüm ihtilafların hâlinde, İstanbul (Merkez) Mahkeme ve İcra Dairelerinin yetkili olduğunu ve ihtilafların hâlinde, İŞVEREN'in ticari defter ve kayıtlarının kesin delil olduğunu taraflar şimdiden kabul ederler.

8. ANLAŞMANIN SONA ERMESİ

İşbu Anlaşma, DEĞERLEME UZMANI ve İŞVEREN'in sözleşmeden doğan yükümlülüklerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi suretiyle kendiliğinden sona erecektir. İŞVEREN, İşbu Anlaşma'ya, DEĞERLEME UZMANI'na yazılı olarak bir gün önceden haber vermek suretiyle, herhangi bir hizmet bedeli, tazminat ve/veya her ne nam altında olursa olsun başkaca hiçbir ödeme yapmaksızın, herhangi bir zamanda tek tarafı olarak ve derhal feshedebilir.

Anlaşma'nın feshi veya sona ermesi DEĞERLEME UZMANI'nın yukarıda 2.2 maddesinde yer alan yükümlülüğün de sona erdiği anlamına gelmeyecektir. Söz konusu yükümlülük fesih veya sona ermeye rağmen devam eder.

9. TEBLİGAT

Taraflar, İşbu Anlaşmanın giriş kısmında belirgin adreslerini, tebligata salih adresleri olarak kabul etmiş olup, bundan böyle, bu adreslerde yapılacak değişiklikler diğer tarafa yazılı olarak bildirilmediği sürece, bu adreslere yapılacak adli ve idari yazışmalar dâhil tüm yazışmaların ve tebligatların, kendilerine tebliğ edilmiş geçerli tebligatlar sayılacağını kabul etmişlerdir.

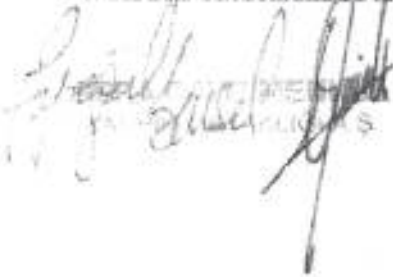
Dokuz maddeden oluşan İşbu Anlaşma, taraflarca okunmuş, anlaşılmış ve birbirine uygun serbest irade beyanları ile karşılıklı edimlerin ifa edileceği hususu kabul edilerek, tek nüsha olarak **18 Aralık 2008** tarihinde imzalanmıştır. Anlaşmanın orijinali İŞVEREN, bir kopyası ise DEĞERLEME UZMANI tarafından saklanacaktır.

İŞVEREN

DEĞERLEME UZMANI

PERA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ELİT GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.



ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
MERKEZ HABERLEŞME

Kayıt Tarihi: 18.12.08

Kayıt No : 4312

2008/4690
Elit
Gayrimenkul Değerleme



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Türker POLAT
Doğum Tarihi : 24 Mart 1968
Medeni Hali : Evli
Ünvanı : Genel Md. Yrd. - Sorumlu
Değerleme Uzmanı
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Yıldız Üniversitesi / 1991
Üye Olduğu Kuruluşlar : TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası
DUD – Değerleme Uzmanları Derneği
IPYD – İstanbul Proje Yönetim Derneği
Lisans sicil no : 400106



Mesleki Tecrübe

Büro ve Şantiye
Ant Mim. ve Müh. Hizm. A.Ş. : 06/1991 - 03/1992
Askerlik
Kısa dönem (Levazım) : 04/1992 - 09/1992
Etüd, Projelendirme ve Teklif
Yılancıoğlu İnşaat A.Ş. : 11/1992 - 12/1993
Eksper
İDE Sigorta Eksperliği Ltd. Şti. : 02/1994 - 01/1995
Değerleme Uzmanı
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş. : 07/02/1995 - 01/07/2000
Ekspertiz İşleri Müdürü
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş. : 01/07/2000 - 16/06/2003
Genel Müdür Yardımcısı
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 15/07/2003 -

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Tarık ACAYİR

Doğum Tarihi : 20 Eylül 1973

Medeni Hali : Evli

Ünvanı : Değerleme Uzmanı

Mesleği : İşletmeci

Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Marmara Üniversitesi / 1995

Üye Olduğu Kuruluşlar : DUD - Değerleme Uzmanları Derneği
LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği
Marmara Üniversitesi Mezunlar Derneği

Lisans Sicil No : 400327



Mesleki Tecrübe

Değerleme Elemanı :
Körfez Gayrimenkul A.Ş. : 07/1999 – 07/2004

Değerleme Elemanı :
Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu A.Ş. : 07/2004 – 10/2005

Değerleme Elemanı :
Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 10/2005 – 07/2006

Değerleme Uzmanı :
Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 07/2006 – 12/2006

Değerleme Uzmanı :
Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. : 12/2006 –

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 10.04.2003

No : 400106

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Türker POLAT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

2008 / 4690


Elit

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 06.07.2006

No : 400327

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

Tarık ACAYİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Tarık Acayir

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayışık
TEVFIK METİN AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

2008 / 4690
EliTe