



REYSAŞ GAYRİMENL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TARLA DEĞERLEME RAPORU

SAKARYA / ARİFİYE

ARALIK, 2012

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	6
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	10
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	10
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	15
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	15
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	16
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	18
TAKYİDAT BİLGİLERİ	18
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	19
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	19
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	20
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	20
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	20
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	20
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
BÖLÜM 9. EMSALLER	21
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
BÖLÜM 11. SONUÇ	23
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	24
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	27

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	05.12.2012 / 2012-SPK041	
SAHA TESPİT TARİHİ	18.12.2012	
RAPOR TARİHİ	24.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Sakarya İli, Akyazı İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3ACD pafta, 2587 ada, 47 parsel nolu tarla	
ADRES	Eskişehir Yolu 10. km , Yukarıkirezce Köyü, 2587 Ada, 47 Parsel Arifiye/SAKARYA	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	“Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3ACD pafta, 2587 ada, 47 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 47 numaralı parsel; plansız alanda, köy yerleşik alan sınırları dışında kalmaktadır.Plansız alanlar yönetmeliğine tabidir.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	56.019,50 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<p style="text-align: center;"><u>Yasal Durum Değeri</u> 10.425.000 TL (Onmilyondörtüzyirmibeşbintürklirası) (5.834.126 USD – 4.416.437 €) Takdir edilmiştir.</p>	
Değerleme Uzmanları	Bilgehan KARAMAN	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-401343
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

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

- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Bilgehan KARAMAN İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı 401343	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240


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


Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 18.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 24.12.2012 tarihli, 2012-SPK041 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Sakarya ili, Arifiye İlçesi, Yukarıkirezce Köyü, G24C08A3ACD pafta, 2587 ada, 47 parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait tarlanın 24.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 08.08.2012 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	-	-	-
RAPOR NUMARASI	-	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	-	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	-	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)

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

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

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası

giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

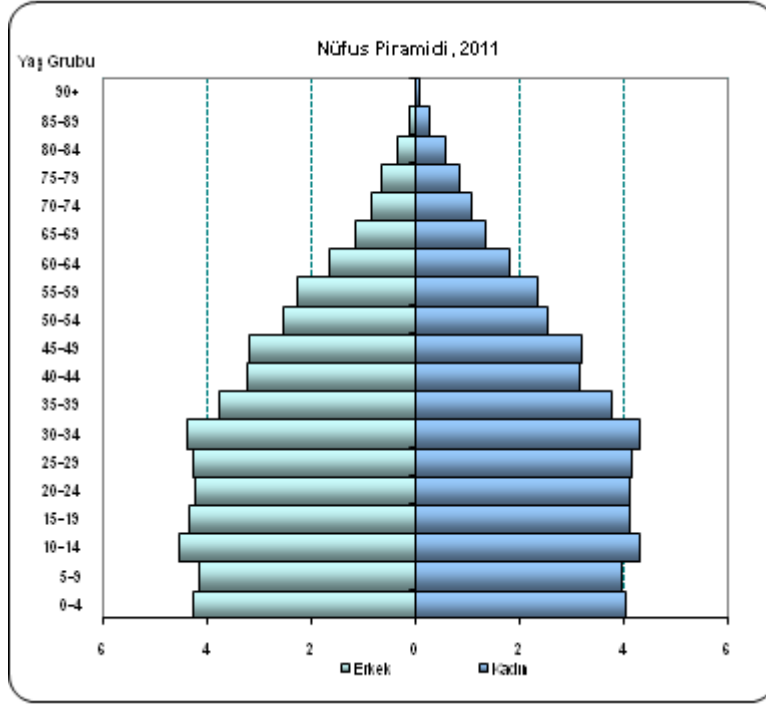
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla,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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Ülke nüfusunun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

Toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 35 ile Ardahan'dır.

Nüfusun % 18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür. Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortalama yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2011, 27.01.2012, SAYI:16



Nüfusun % 67,4'ü 15 ile 64 yaşları arasındadır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.471 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.471 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

4.1.5. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD'de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir.

AB’de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisinde hızlı büyüme performansı 2011 yılının ilk çeyrek döneminde de sürmüştür.

Ekonomi ilk çeyrekte yüzde 11 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyümenin tüm alt sektörlerde gerçekleştiği görülmektedir. İlk çeyrek dönemde sanayi yüzde 12.3, ticaret yüzde 17.2, mali hizmetler kesimi yüzde 9.1 büyümüştür. Ekonomide ortaya çıkan cari riske karşı alınan önlemlere rağmen büyüme dinamiklerinin halen kuvvetli olduğu görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARI AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q1	9.56	22.1	44.4	13.7	1.52	6.50
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.001
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.7	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43 ⁽³⁾	77.1 ⁽²⁾	20.3 ⁽³⁾		1.78	5.75

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) MB Politika tatlı olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) OCAK, (3) ŞUBAT

4.2.1. SAKARYA İLİ

Yüzölçümü: 4.817 km², Nüfus: 683.061 kişidir. Sakarya Marmara bölgesinde önemli bir turizm merkezidir. Karadeniz sahili boyunca uzanan geniş plajları başta olmak üzere gölleri, zengin orman ve yaylaları, vadi ve kanyonları, sıcak su ve içme suyu kaynakları Sakarya'nın sahip olduğu doğal değerleridir. Sakarya ilinin ilçeleri; Adapazarı (merkez), Akyazı, Ferizli, Geyve, Arifiye, Hendek, Karapürçek, Karasu, Kaynarca, Kocaali,

Pamukova, Sapanca, Söğüt, Taraklı'dır. Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğu bölümünde yer alır. Kendi adı ile anılan ovanın güneybatı kenarında kurulmuş olup, tarihi İstanbul Anadolu Yolu'nun Sakarya Irmağı'nı aştığı noktada bir köprü başı ve kavşak noktası konumuna sahiptir. İl toprakları idari açıdan doğudan Bolu'nun; Göynük, Mudurnu, Düzce ve Akçakoca, güneyden Bilecik'in Gölpazarı ve Osmaniye, batıdan ise Kocaeli'nin Kandıra, Merkez ve Gölcük İlçeleri, kuzeyden ise Karadeniz'den çevrilidir. İlin Merkezi olan Adapazarı, Akova adıyla anılan düzlükte, Sakarya Havzası'nın aşağı kısmındadır. Doğudan Çam Dağı, güney ve güneydoğudan Samanlı Dağları, kuzeyden Karadeniz ile sınırlanan Sakarya ilinin batıdan belirgin bir doğal sınırı yoktur. Başlıca gölleri; Sapanca, Taşkısığı, Poyrazlar, Akgöl, Gökçeören ve Acarlardır. Akarsuları 159 km uzunluktaki Sakarya Nehri ile ona karışan Mudurnu Çayı ve Sapanca Gölü'nün ayağını teşkil eden Çark suyudur. Sakarya ili doğal bitki örtüsü bakımından oldukça zengindir. Kuzey Anadolu kıyı dağlarının uzantısı olan dağlar gür ormanlarla kaplıdır. Sakarya'nın iklimi hem Marmara Bölgesi iklimi hem de Karadeniz iklimi özelliklerini taşır. Kışlar bol yağışlı ve az soğuk, yazlar ise sıcak geçer. Sakarya'nın ekonomisi tarım ve sanayiye dayanır. Faal nüfusun % 65'i tarım sektöründe % 15'i sanayi sektöründe, gerisi diğer sektörlerde çalışır. Türkiye'nin hızla gelişen bir ilidir.





4.2.2. ARİFİYE İLÇESİ

Arifiye ilçesi, Adapazarı Şehir Merkezine yaklaşık 8 km uzaklıkta olup asfalt bir yolla Dört Yol mevkiine ve buradan da Adapazarı'na bağlanmaktadır. Ayrıca D-100 Devlet Karayolu, TEM Anadolu Otoyolu ve Bilecik-Eskişehir yolu kullanılarak da diğer şehirlere ulaşılmaktadır. Bölgede Karadeniz ve Akdeniz iklimlerinin ortak etkileri görülmektedir. Belde sınırları içinde bulunan büyük, orta ve küçük ölçekli çok sayıda sanayi kuruluşu Arifiye'yi sürekli göç alan ve nüfusu artan bir yer haline getirmiştir. 2009 yılı nüfus kayıtlarına göre Arifiye nüfusu 37.245 olarak belirlenmiştir. Arifiye'nin 1986-1991 yılları arasında gerek içme suyu isale hatlarının yenilenmesi ve imar planı kararları çerçevesinde kanalizasyon sisteminin yapılması sonucu vatandaşlarımızın en büyük sorunları halledilmiş olup, bugün 52 km kanalizasyon, 60 km içme suyu şebekesi mevcuttur. Ayrıca 5000 ve 2000 Tonluk iki adet su deposu hizmet vermektedir. Buda gösteriyor ki Arifiye vatandaşlarımızın her türlü hizmetleri yerine getirilmektedir. Ayrıca Arifiye'de Arifbey Mahallesi tamamen Doğalgaz hattı geçmiş olup bugün 1200 aboneye ulaşmıştır. Bundan başka iki adet Sağlık Ocağı hizmet vermektedir. Arifiye'nin yerleşim alanları içinde bugün 11 adet Camii ve ayrıca Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğüne bağlı Çocuk Yuvası ile yaşlılar yurdu yer almaktadır. Birbiri ile sınır komşusu olan Arifiye, Hanlı ve Nehirkent beldelerinin 5216 sayılı yasa gereği imar uygulama yönünden bağlı olan köylerle birlikte toplam alan 15.000 hektar alanı kapsamaktadır. Bu günkü sayıma göre toplam 44638 nüfusu kapsamaktadır. Bu üç beldenin doğusunda Sakarya nehri kuzeyinde E-5 karayolu, batısında Sapanca gölü ve güneyinde Geyve Boğazı ile sınırlanmaktadır. Ülkemizin tüm ulaşım yolları bu bölgeden geçmekte olup

ekonomik ve savunma yönünden ülkemizin önemli bir noktası olmuştur. Başta TOYOTA (Nehirkent), GOODYEAR, OTOKAR, TANKPALET gibi tesisler bu bölgede çok büyük işsizliği önlemiş ve ayrıca bölgenin sosyal ve ekonomik yönden kalkınması sağlamaktadırlar. Bundan başka büyük Sanayi kuruluşlarına yan Sanayi olarak hizmet veren küçük ölçekli Sanayi tesisleri de ekonomimize çok büyük katkı sağlamaktadır. Buna dayalı olarak Sakarya İlinde 1.Organize Sanayinin tesisleri de bu bölgeyi daha güçlü hale getirmişlerdir.

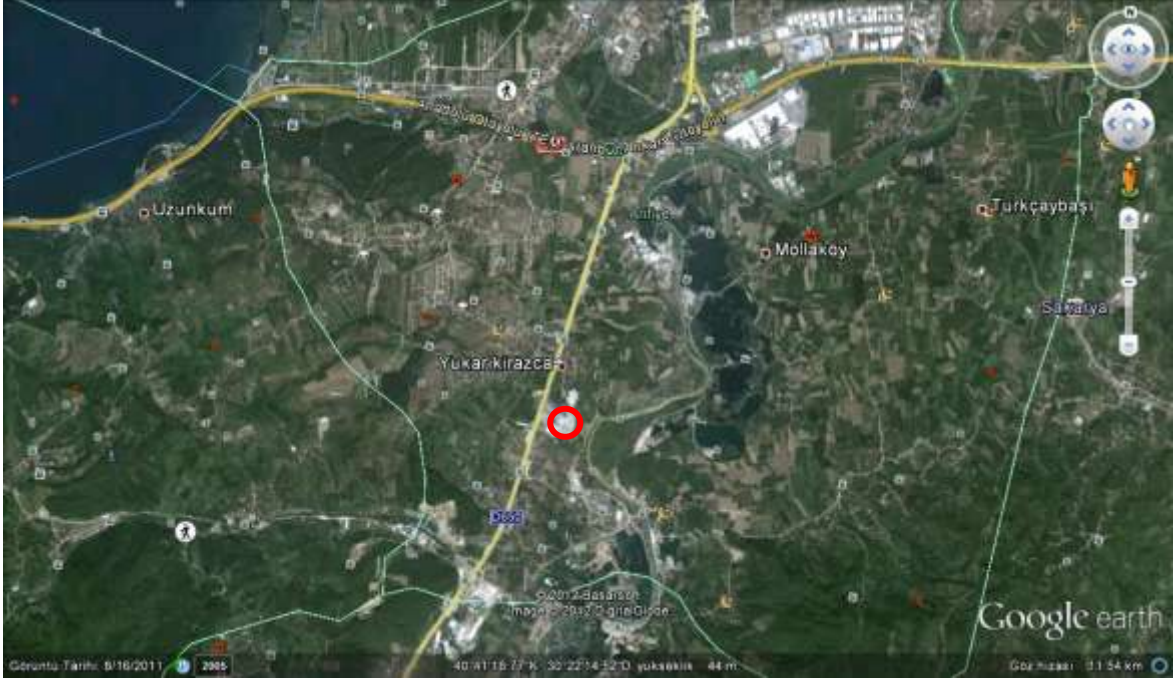
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Eskişehir Yolu 10. km, Yukarı Kirazca Köyü, 2587 ada, 47 parselde konumludur.

Değerleme konusu taşınmaz, Eskişehir Yoluna yaklaşık 250 metre, Sakarya nehrine yaklaşık 300 metre, İstanbul-Ankara Anadolu Otoyoluna yaklaşık 3 km, Arifiye İlçe Merkezine yaklaşık 5 km, Sakarya 1. OSB'ye yaklaşık 4 km, D100 Adapazarı-İzmit Yoluna yaklaşık 6 km, Sakarya şehir merkezine yaklaşık 10 km mesafede yer almakta olup, taşınmaza ulaşım özel araçlar toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır

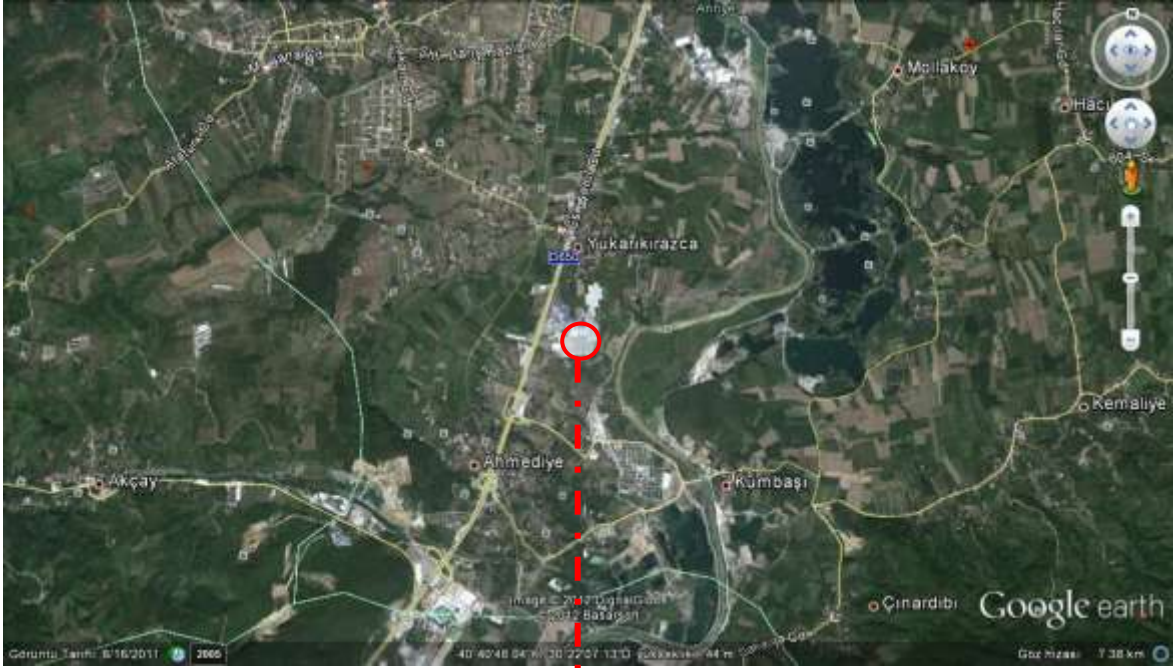
Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgenin önemli bir geçiş noktası üzerinde yer almaktadır. Bölgede ana yola yakın konumdaki parsellerde orta ve büyük sanayi kuruluşları görülmekte olup, iç kesimlerde boş parseller yoğundur. Taşınmazın ana arterlere yakın konumda olması tercih edilebilirliğini arttırmaktadır.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için, D100 Adapazarı-İzmit Yolunun Sakarya İli Dörtyol girişinden sağa dönülerek Eskişehir Yoluna girilir ve güney istikametine ilerlenir. Bu yol üzerinde yaklaşık 7 km devam edildikten sonra sağa dönülür ve alt geçitten karşıya geçilir. Karşıya geçildikten sonra stabilize yol üzerinde ilerlenir. Değerlemeye konu taşınmaz stabilize yol üzerinde yaklaşık 1 km devam edildikten sonra sol tarafta yer almaktadır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	SAKARYA
	İLÇESİ	ARİFİYE
	MAHALLESİ/KÖY	YUKARIKİREZCE
	MEVKİİ	-
	PAFTA	G24C08A3ACD
	ADA	2587
	PARSEL	47
	NİTELİĞİ	TARLA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	56.019,50 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	11
	SAHİFE	1019

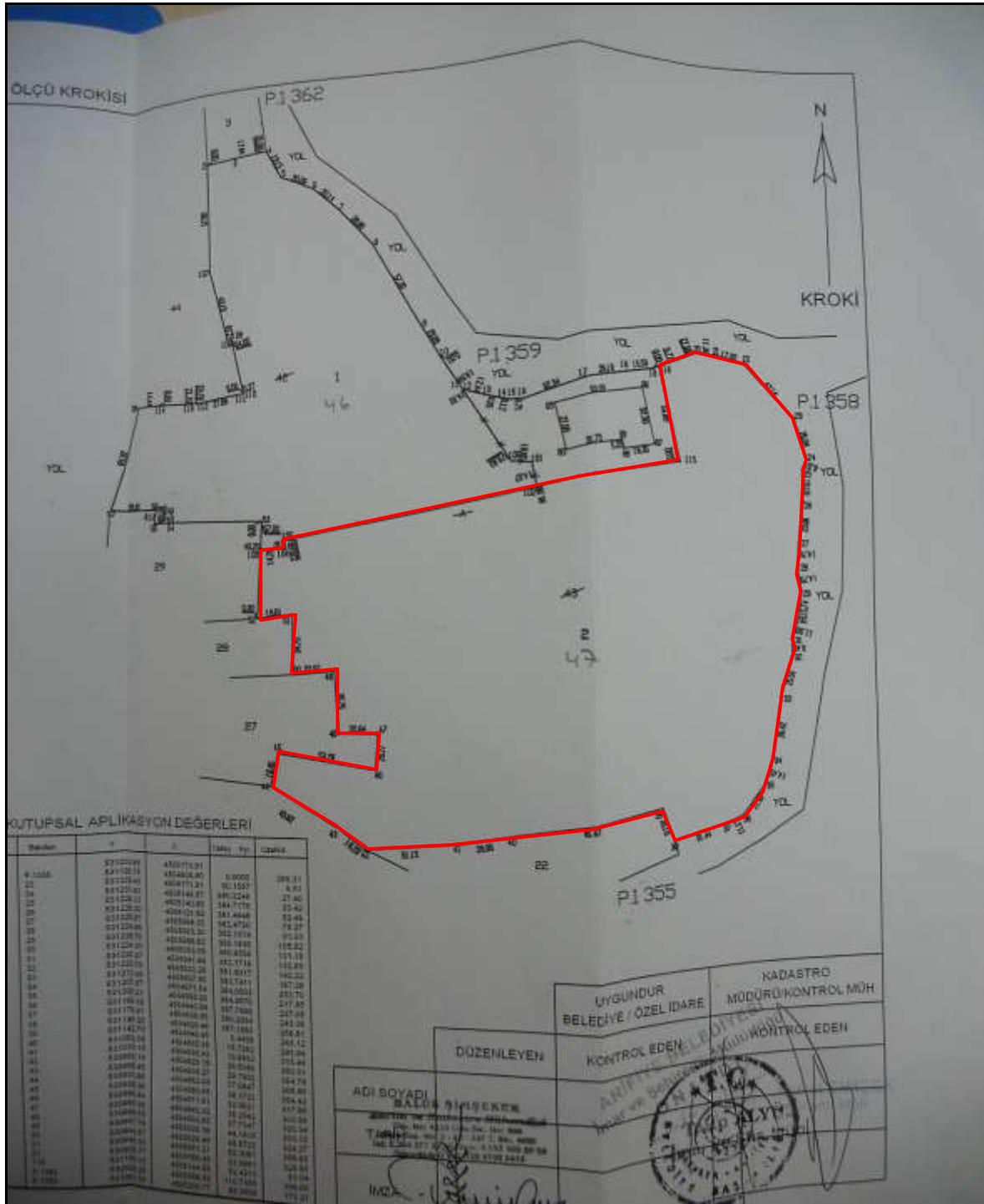
TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Arifiye Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 18.12.2012 tarih saat 16.29 itibariyle şifahen yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 2587 ada, 47 numaralı parsel; plansız alanda, köy yerleşik alan sınırları dışında kalmaktadır. Taşınmaz



Kadastral Pafta Örneği

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarı Kirazca Köyünde yer alan 56.019,50 m² yüzölçüme sahip 2687 ada, 47 parsel nolu “Tarla ” vasfındaki taşınmazdır. Parsel plansız alanda kalmakta olup, köy yerleşik alanı dışındadır. Parsel en yakın imar planı sınırına 10,00 km mesafededir. Parselin en yakın yerleşim alanı olan Yukarı Kirazca mesafesi yaklaşık 500 metredir. 47 nolu parsel düzgün olmayan yamuk şeklinde olup, topoğrafik açıdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin güney, doğu cepheleri ile kuzey cephesinin bir kısmı kadastral yola cepheli olup, batı cephesi ile kuzey cephesinin bir kısmı komşu parseller ile sınırlıdır. Kadastral yol hali hazırda stabilize durumdadır. Parselin zemini parke taş kaplı olup, çevresi alüminyum saç ile çevrilmiştir. Taşınmaz halihazırda otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği iyi seviyede olan bir konumda olması,
- Eskişehir Yoluna yakın konumda olması,
- Parselin düz bir arazi yapısına sahip olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Kadastral yola cephesinin olması
- Parselin Eskişehir Yoluna, D100 Adapazarı-İzmit Yoluna ve İstanbul-Ankara Anadolu Otoyoluna yakın konumda olması değerini olumlu etkileyeceği düşünülmektedir.

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması ve çevredeki yolların bakımsız olması,
- Parselin plansız alanlar içerisinde bulunması,
- Bölge genelinde çok sayıda boş tarla vasıflı parsel olması,

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Arifiye Belediyesi İmar işleri biriminden alınan şifahi bilgiye göre, değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu parsel plansız alanlarda kalmaktadır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan ana yola yakın konumdaki 4322 m2 alanlı tarlanın 200.000,-TL bedel ile satılık olduğu şifahen öğrenilmiştir. (46,-TL/m2)

TEL: 0 545 954 14 04

Emsal 2:

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan 2370 m2 alanlı tarlanın 45.000,-TL bedel ile satılık olduğu şifahen öğrenilmiştir. (19,-TL/m2)

TEL: 0 264 274 54 72

Emsal 3:

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu Adliye köyü muhtarı İsmail Kubilay ile yapılan görüşmede, bölgede ana yola yakın, kadastral yola cepheli parsellerin birim m2 değerlerinin 30,-TL ile 50,-TL, kadastral yola cephesi bulunmayan iç kesimdeki parsellerin birim m2 değerlerinin ise 15,-TL ile 30,-TL aralığında değiştiği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

TEL: 0 532 433 82 16

Emsal 4:

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu Adliye köyüne yakın konumdaki, iç kesindeki komşu köy olan Kumbaşı köyü muhtarı Özcan Demircioğlu ile yapılan görüşmede, ana yola yakın konumdaki tarlaların konumuna göre birim m2 değerlerinin 35,-TL ile 50,-TL aralığında değiştiği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

TEL: 0 533 223 20 28

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın yerinde incelemesi yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmada, ana yola yakın ve kadastral yola cepheli parsellerin birim m2 değerlerinin 30,-TL ile 50,-TL, iç kesimdeki kadastral yola cephesi bulunmayan parsellerin birim m2 değerlerinin ise 15,-TL ile 30,-TL aralığında değiştiği bilgisi şifahen öğrenilmiştir. Emsal 1, ana yola yakın konumda ter almakta olup, emsal 2, iç kesimde konumludur. Emsal 3 ve emsal 4 ise, bölgedeki köy muhtarlarından alınan şifahi bilgidir. Taşınmazın kadastral yola cephesinin olması, ana yola yakın konumda yer alması, düz bir arazi yapısına sahip olması, parselin mevcut kullanım durumu, alt yapılı olması değerlendirilmiştir. Değerlemede dikkate alınmıştır. Değerlemede parsel üzerinde ki uygulamaların maliyeti değerlendirilmiştir.

BÖLÜM 11. SONUÇ

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

Sakarya İli, Arifiye İlçesi, Yukarı Kirazca Köyü, 2587 ada, 47 parsel için toplam;

Yasal Durum Değeri

10.425.000 TL

(Onmilyondörtüzyirmibeşbintürklirası)

(5.834.126 USD – 4.416.437 €)

Takdir edilmiştir.




A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tüncü Mehmet Efendi Caddesi
Orman Konağı Katman Sk. No:13 D:2 Çöğürler/İT.
Tel: (0218) 309 99 00 - Sanjir 0218 309 99 49
Kutubesi V.D. : 001 001 001 001

Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 23.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,7869 – 1€= 2,3605 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER



İl	SAKARYA	Türkiye Cumhuriyeti			Fotoğraf		
İlçe	ARIFİYE						
Mahalle							
Köy	YUKARIKIREZCE						
Çokluk							
Mevki							
Sahibin Adı		Pafta No:	Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü		
9.567.000,00		624C08A3ACD	2587	47	Ha	m ²	dm ²
Alanı		TARLA					
Durum		Planlıdır					
Zemin Sistem No		46600049					
Edinme Sebebi		Tamamı EGELOĞ DOĞALGAZ AKAR YAKIT TAŞIMACILIK DEPOLAMA TURİZM LIMITED ŞİRKETİ adına kayıtlı İken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına Satış işleminden.					
Sahibi		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam					
Cevre	Yatırım No	Çit No	Çit No	Sıra No	Tarih	Giriş	
Çit No	3721	11	1019		30/12/011	Çit No	
Sahibi No	 Fethiye UZUN Amir ve Tapu Müdürü					Sahibi No	
Sıra No						Sıra No	
Tarih						Tarih	

TAPU SENEDİ

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI			
İzin Tipi	1 - İmar İzni	Ada Parçesi	1 - 2902/1
İzin No	1 - 00000000000000000000	Yükselik	1 - 36,019,50 m ²
İçerik	1 - SAĞIŞAĞI (ARIZI)	Ana Tapu No/Ada	1 - TSK/13
Katman Adı	1 - Arhiz 1M		
Makbul / Kim Adı	1 - Y.K.ŞEKERLİOĞLU & ŞİŞE		
Merkezi	1 -		
Çift / Üçüncü No	1 - 01 / 010		
Kayıt Durumu	1 - 04/0		

MÜHÜRLEME BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Edinim No	Birim Pay/Payda	Müşahade	Edinim Şekli - Yürü - Yür.	Teslim Şekli - İzah - Yür.
00000000	01/010 Y.K.ŞEKERLİOĞLU & ŞİŞE	TAM		36,019,50	Satış - 01/010/1 - 01/010	

Rapor No: 2012-SPK041
Sayfa: 26/26

Raportör: S.S.ŞEKERLİOĞLU
Kayıt No: 01/010
01/010

TAPU KAYDI

BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Kapsam Dışı Maddeleri: 7.3,7.5.2,7.6

Sertifika No: NİS YB 372-01

Düzenlendiği Yer ve Tarihi: ANKARA-28.04.2010

İlk Düzenlendiği Tarih: 01.05.2007

TS EN ISO 9001:2008
Kalite Yönetim Sistemi

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

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011  *Sevgi Kınal*

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012  *Sevgi Kınal*

NİSSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

Bu belgenin geçerliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mail adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapıncaya ilgili bölüme bandrol yapıştırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerin tarihi geçtiği halde bandrol yapıştırılıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.



TÜRKAM
Kalite Yönetim Sistemi
TS EN ISO 9001:2008
AB-0008-YS

Adres: Gırat 3. Blok No:29 PK 06370
Mısırköy Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 60 00-397 07 87
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: nissert@nissert.com



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30/05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ




HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

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

REKTÖR


Prof. Suha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diplome Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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

Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Vaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı

