



---

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

---

**DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU**

---

**GİRESUN / TİREBOLU**

---

ARALIK, 2013

---

TS EN ISO 9001:2000

---

Certificate No: NİS 372-01

---



## **İÇİNDEKİLER**

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
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
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>15</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	15
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	16
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	17
TAKYİDAT BİLGİLERİ	17
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>18</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	18
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>19</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>20</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	20
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	20
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	20
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>21</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>22</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>23</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>23</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>TALEP TARİH / NO</b>	17.12.2013 / 2013-SPK044	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	20.12.2013	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	23.12.2013	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 ada 25 parsel üzerindeki iki adet depo binası ve idari bina ve arsası	
<b>ADRES</b>	İstiklal Mahallesi, Takırlı mevki 345 ada 25 parsel Tirebolu/Giresun	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mah, 18 pafta, 345 ada 25 numaralı parsel	
<b>İMAR DURUMU</b>	345 ada 25 numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:0,20, Hmax: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla "TMO Depo Tesis Alanları"nda kalmaktadır.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	16,911.70 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	3130 m <sup>2</sup> (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 3130 m <sup>2</sup> (Mevcut Durum Alanı)	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<b>3.825.000 TL</b> <b>(Üçmilyonsekiyüzirmibeşbintürklirası)</b> <b>(1.827.695 USD – 1.339.426 €)</b> <b>Takdir edilmiştir.</b>	
<b>Değerleme Uzmanları</b>	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 esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

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



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



Ahmet PINARBAŞI  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400240

## **BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

---

### **2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihli, 2013-SPK044 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Giresun ili, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 ada 25 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 23.12.2012 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 F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2013 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

### **2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
<b>RAPOR TARİHİ</b>	07.12.2012	-	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK023	-	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	3.650.000	-	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	F.Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı	-	-

### BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ <sup>1</sup>

---

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.

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

##### **Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

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.

---

<sup>1</sup> IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları



### **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 değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### **Faal İşletme Değeri**

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

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

### **3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

#### **4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

Gelir indirgenmesinde, 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

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

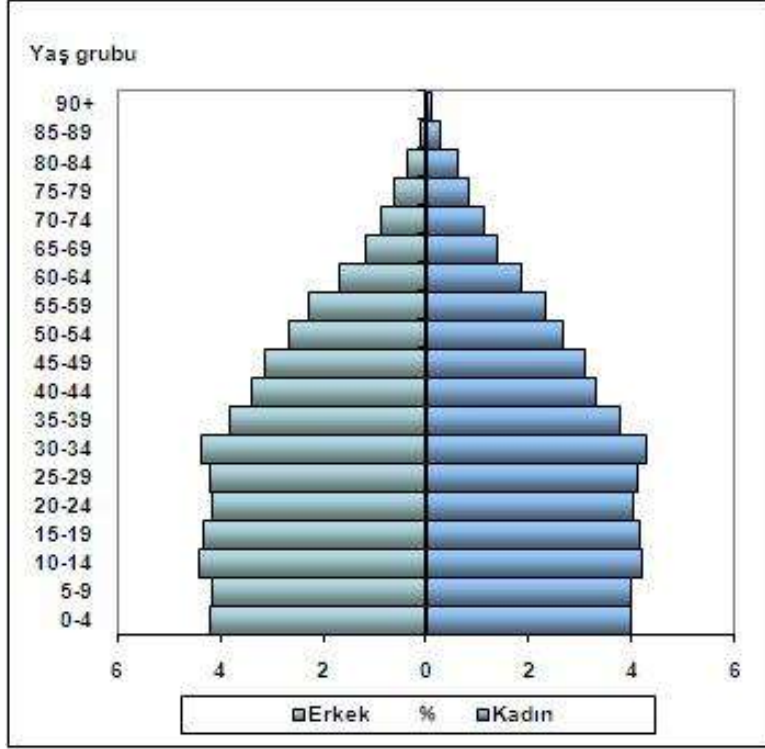
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye gerilediği görülmüş olup, il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olmuştur. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükselmiştir.



2012 Yılı Nüfus Piramidi

### **EKONOMİK VERİLER**

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

## 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.2.1. GİRESUN İLİ

Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz Bölümünde yer alan Giresun ilinin doğusunda Trabzon ve Gümüşhane, batısında Ordu, güneyinde Sivas ve Erzincan, güneybatısında Sivas illeriyle komşu olup, kuzeyi Karadeniz yer almaktadır. İl, 6.934 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile ülke topraklarının binde 8.5'ini kaplamaktadır. Giresun ili'nin 15 adet ilçesi bulunmakta olup 2012 yılı ADKS ' ne göre nüfusu 419,256 kişidir. Giresun, bir Miletos kolonisi olarak kurulmuştur. Yunanca adı "Kerasus"dur. İsmi, yabancı kiraz ağaçlarından dolayı "Kiraz diyarı" olabileceği söylenir. Giresun ilinin ekonomisi tarıma (fındığa), balıkçılık ve tarıma dayalı sanayiye dayanır. Faal nüfusun yüzde 80'itarımla uğraşmaktadır.



Giresun'da ekim yapılan alanların yarısı fındık bahçeleri ile kaplıdır. Giresun fındığı dünyânın en kaliteli fındığıdır. Dünyâda fındık ihrâcâtında Türkiye ilk sırada olup, Türkiye'de yetişen fındığın da yüzde 25'ine yakını Giresun temin eder. Giresun'da kurşun, kaolen, çinko, linyit, manganez, antimon, demir, şap, barit, mâden kömürü ve uranyum vardır. Giresun'da hava ulaşımı yoktur. Fakat kara ve deniz ulaşım trafiği çok faaldir. Sinop'tan Hopa'ya kadar kıyıya paralel olarak uzanan devlet yolu, Giresun ve 7 ilçesi içinden geçer. Giresun'un Karadeniz'de 122 km kıyısı vardır. Giresun bir liman şehridir Giresun, son 15 sene içinde hızlı bir sanâyileşme içine girmiştir. Fındık, çay, metal, işleri süt ürünleri, balık ürünlerine ait işletmeler bulunmaktadır.

#### 4.2.2. TİREBOLU İLÇESİ

Tirebolu; Tirebolu Giresun iline bağlı bir ilçedir. İl merkezi olan Giresun'un doğu yönünde, Karadeniz kıyısında, Espiye, Görele ve Güce ilçeleriyle sınırları bulunmakta olup il merkezi Giresun'a 45 km. uzaklıktadır. Doğal güzelliklerinin yanı sıra zengin tarihiyle de ön plana çıkan Tirebolu'nun tarihi milattan önce VII. yüzyıla dayanmaktadır.

Tirebolu adı üç şehir demek olan Tripolis'ten gelmiştir. Şehir bu adı bir görüşe göre ischopolis (Tirebolu), Argyria (Halkaovalı), Philokaleia (Görele) adında üç şehir halkının toplanmasından, bir görüşe göre de St. Jean (Merkez), Petroma (Bedreme) ve Anduz (Andoz) adlarında üç kaleden dolayı almıştır. İlçe merkezi, Giresun iline 45 km., komşu ilçelerden Espiye ilçesine 10 km, Görele ilçesine 17 km, Doğankent ilçesine 33 km., Güce ilçesine 22 km uzaklıkta yer almaktadır. 2012 yılı ADKS ' ne göre İlçenin nüfusu 29.714 'dür.

Giresun ili, Tirebolu ilçesi deprem haritasına göre, 4. Derece deprem kuşağında konumlanmıştır. En önemli geçim kaynağı fındık ve çay tarımıdır. Dünyanın en kaliteli fındık çeşidi olan Giresun kalite fındığın en güzel örnekleri ilçede yetiştirilmektedir. Bunun dışında Kara lahana, Mısır gibi bitkiler de miktarları çok olmamakla birlikte yaygın olarak yetiştirilmektedir.



## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Giresun İli, Trebolu İlçesi, İstiklal mahallesi , Takırlı mevki 18pafta 482 parsel üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.'ye ait idari bina ve depolama binalarıdır. Konu gayrimenkul ilçenin çarşısı olarak tabir edilen mevkiine yaklaşık 7 km güneydoğu, Kdeniz sahil yoluna 4km güney mesafede konumlu olup, bulunduğu bölgedeki çevre yapılaşmasına bakıldığında; boşluklarla inşa edilmiş 1-3 katlı konut amaçlı binalar,birkaç kamu binası haricinde fazla bir yapılaşma bulunmamaktadır.

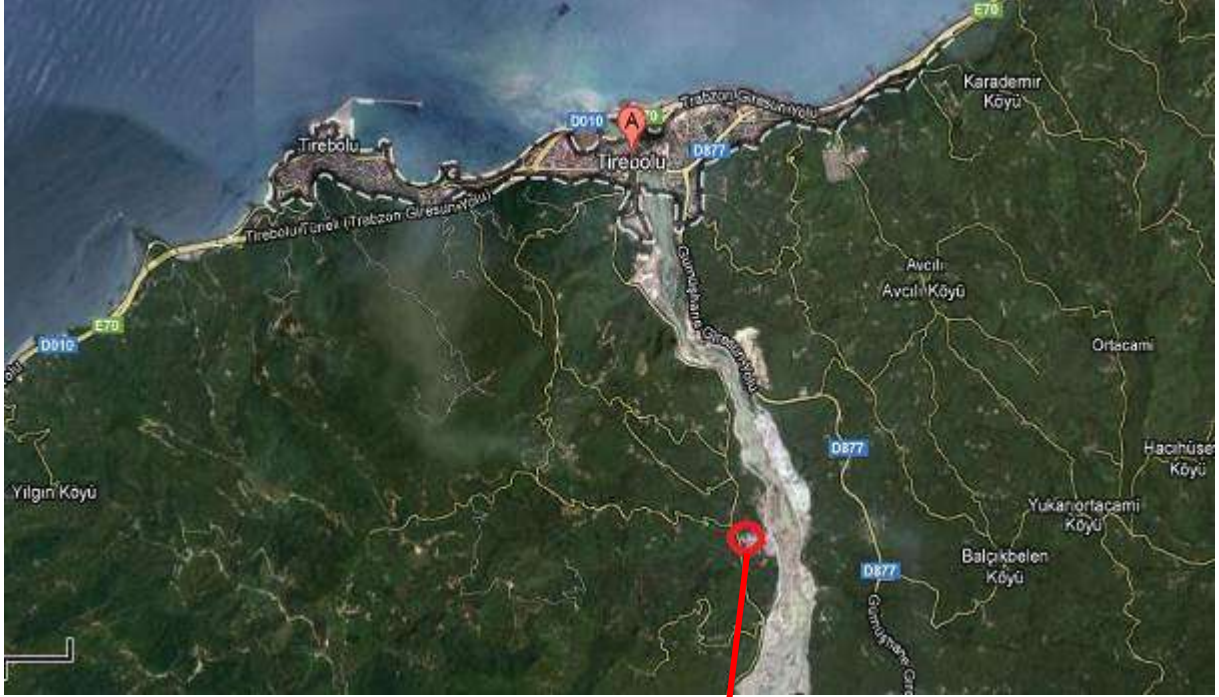


KONUM KROKİSİ



## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Eski devlet karayolu üzerinde Tirebolu merkezden doğuya doğru yaklaşık 3km ilerlenir. Daha sonra Harşit çayının batısında kalan ve güneye devam eden Eski Kürtün yoluna dönülür. Yaklaşık 4 km ilerlendikten sonra konu mülke ulaşılır.



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	GİRESUN
	İLÇESİ	TİREBOLU
	MAHALLESİ	İSTİKLAL
	MEVKİİ	TAKIRLI
	PAFTA	18
	ADA	345
	PARSEL	25
	NİTELİĞİ	İKİ ADET DEPO VE İDARE BİNASI VE ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	16,911.70 m <sup>2</sup>
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	5
	SAHİFE	475

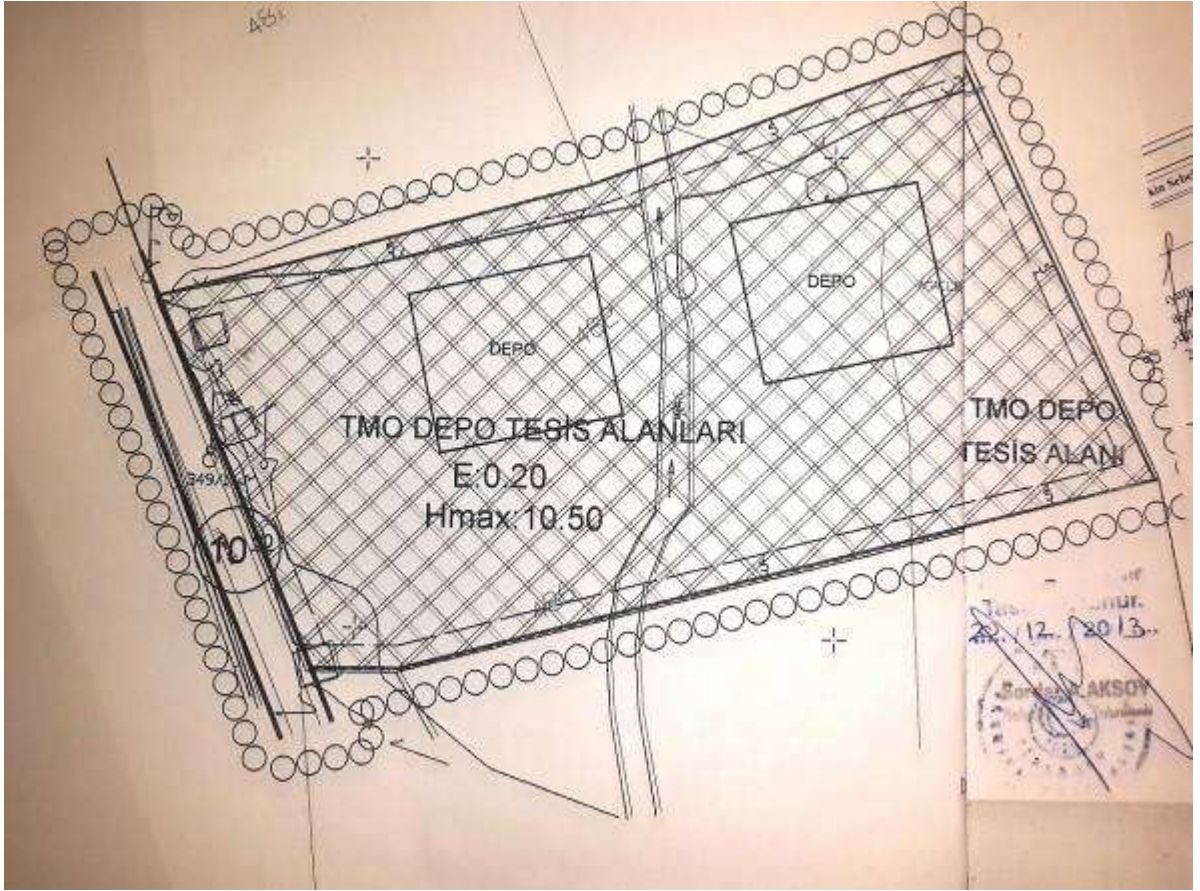
#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Tirebolu Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 20.12.2013 tarih saat 09.45 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

345 ada 25 numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:0,20, Hmax: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla "TMO Depo Tesis Alanları"nda kalmaktadır.



İmar Paftası Örneği

Mimari Proje: 08.05.2008

Yapı Ruhsatı : 08.05.2008 tarih 1155 sayılı yeni yapı ruhsatı (3130 m<sup>2</sup> için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 30.06.2008 tarih 975 sayılı (3130 m<sup>2</sup> için alınmıştır.)

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

---

Değerleme konusu ana gayrimenkul 18 pafta 345 ada 25 parsel üzerinde yer alan bir adet 2 katlı yığma idari bina, prefabrik öngerilmeli betonarme taşıyıcı sistemli tek katlı 2 adet depo binası, tek katlı yığma kantar-kumanda binası, tek katlı 2 adet yığma alım-kumanda binasıdır.

Depo binalarının her biri projeye göre yaklaşık 1400 m<sup>2</sup> alanlı ve 10m yüksekliğindedir. Dış cepheleri betonarme plaklardan oluşmakta olup; dış cephe doğramaları demirdir. Depolarda zeminler şaplı, duvarlar sıvasızdır.

İdari bina projeye göre yaklaşık zemin katı 110 m<sup>2</sup>, 1.katı 110 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 220 m<sup>2</sup>'dir. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvc, taban kaplaması seramik, duvarlar plastik boyalı, ıslak hacimlerde taban seramik, duvarlar fayans kaplama, bina kapısı demir, iç kapılar yer yer ahşap yer yer pvc, merkezi ısıtma sistemi bulunmakta olup radyatörler paneldir.

Kantar kumanda binası projeye göre yaklaşık 30m<sup>2</sup>dir. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvcdir. Taban seramik duvarlar plastik boyadır.

2 adet alım kumanda binalarının her biri projeye göre yaklaşık 40m<sup>2</sup>dir. Binaların dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları PVC dir. Zeminler seramik duvarlar plastik boyadır.

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

## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

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

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

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

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Değerleme konusu 345 ada 25 parsel numaralı parsel imar planında “depo tesis Alanı”nda kalmaktadır. En etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak depolama amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

### **Emsal 1:**

Konumuz gayrimenkulün bulunduğu bölgede arsaların daha önce dönüm başı 30.000-45.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alındı.(30-40 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 530 8801526

### **Emsal 2:**

Konumuz gayrimenkulün yakınında bulunan nispeten daha iyi konumlu 7000 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen imarsız arazi yaklaşık 1 yıl önce 250.000 TL bedelle satılmıştır. (35TL/m<sup>2</sup>)

TEL:546 8498241

### **Emsal 3:**

Konumuz gayrimenkulün yakınında bulunan nispeten daha iyi konumlu 9600 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen imarsız arazi yakın geçmişte 336.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (35TL/m<sup>2</sup>)

TEL:546 8498241

### **Emsal 4:**

Konumuz gayrimenkulün 1km doğusunda bulunan nispeten daha kötü konumlu 2.000m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen imarsız arazi yaklaşık 1 yıl önce 60.000 TL bedelle satılmıştır. (30 TL/m<sup>2</sup>)

Köy sakini (isim ve irtibat numarası alınamamıştır)

### **Emsal 5:**

Bölgeyi tanıyan şahıslar ile yapılan görüşmelerde taşınmazın arsasının 45-60 TL/m<sup>2</sup> değer teşkil edebileceği bilgisi alınmıştır.

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m<sup>2</sup> esas alınmıştır.

Taşınmaza çok yakın konumlu birebir emsal bulunmamakta olup yakın konumlu imarsız arazi emsalleri mevcuttur. Konu mülkün yakın çevresinde emsal nitelikli imarlı parsel bulunamamıştır. Taşınmazın düz topoğrafik yapıda olması ve parsel alanının büyüklüğü, yaklaşık 250 m<sup>2</sup> ilave inşaat alanının bulunması olumlu etkenlerdir. Söz konusu parsel üzerinde proje geliştirilmiş, alt yapılı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir.

Taşınmazlar için amortisman payı, parsel üzerindeki uygulamalar dikkate alınmış bina maliyet m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 16.911,70 m<sup>2</sup> X 70TL/m<sup>2</sup> = 1.183.819 TL

Yapı Değeri: 3130 m<sup>2</sup> X 600 TL/m<sup>2</sup>= 1.878.000TL

Yatırımcı karı: %25

Toplam=3.827.273,75 TL olup, 3.825.000 TL takdir edilmiştir.

## BÖLÜM 11. SONUÇ

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

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

Sonuç olarak;

**Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 18 pafta 345 Ada 25 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;**

**3.825.000 TL\***

**(Üçmilyonsekizyüzyirmibeşbintürklirası)**

**(1.827.695 USD – 1.339.426 €)\*\***



\*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

\*\*23.12.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,0928 – 1€= 2,8557 TL olarak alınmıştır.



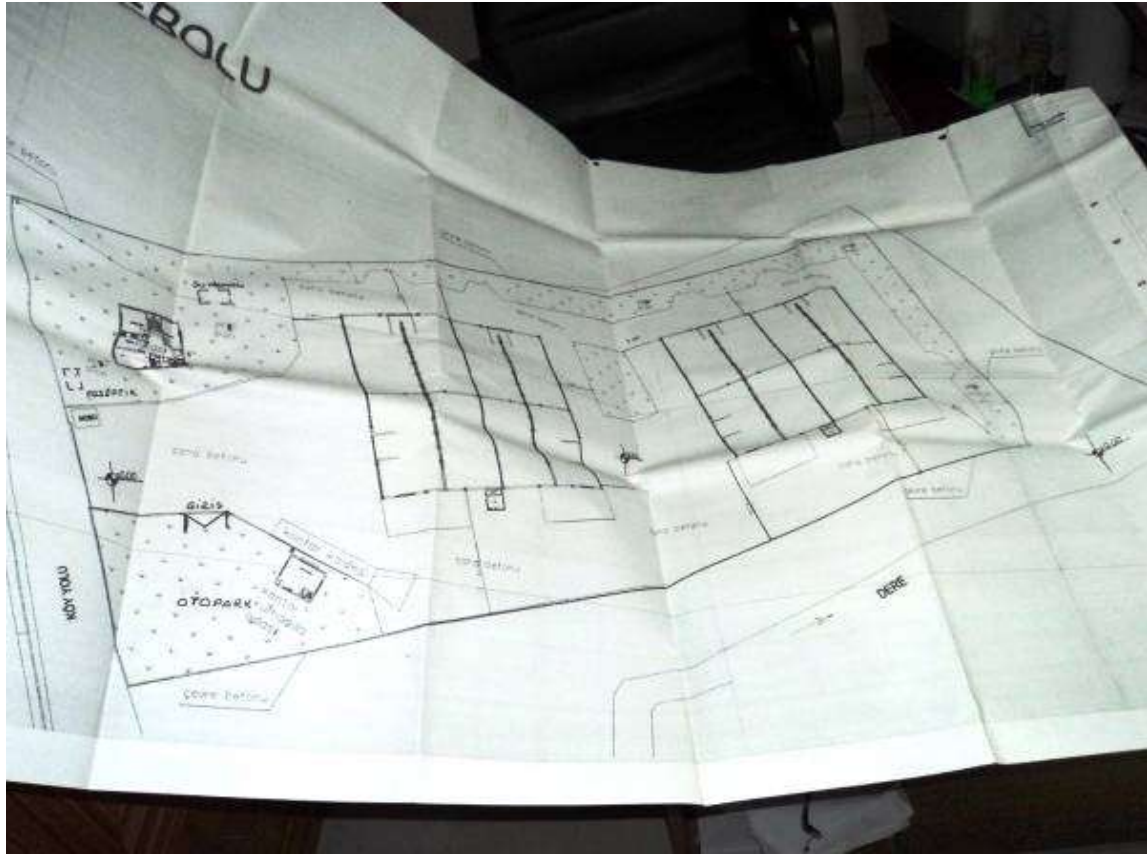
**BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER**

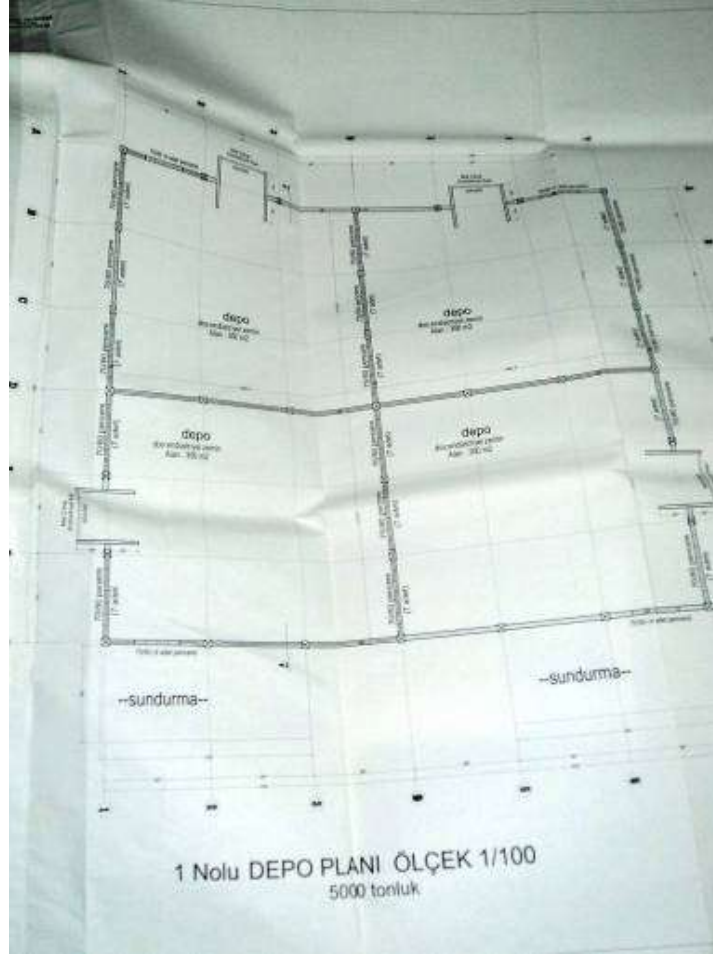
İl	GİRESUN	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçesi	TİREBOLU					
Muhallefi	İSTİKLAL					
Köyü						
Sokağı						
Mevki	Takırlı					
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No	Parşel No	Yazıştama	
Taksit		18		482	m <sup>2</sup>	5860
Niteliği	İki adet depo ve idare binası ve arsa					
Sınırı	Paftasındadır.					
Edilme Senebi	Tamamı Reysaş Taahhüt ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken bu kezre iş bu taşınmazın isminin REYSAŞ GAYRİ-MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tashihinden tescil edilmiştir.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Cümlü	Yatırım No	Ölçü No	Sahne No	Sıra No	Tarih	Güven
Gar. No	5	1941	5	475	06.05.2016	Gar. No
Sahne No	472	Sicil No				Sahne No
Sıra No	Yev:1169	Mühür				Sıra No

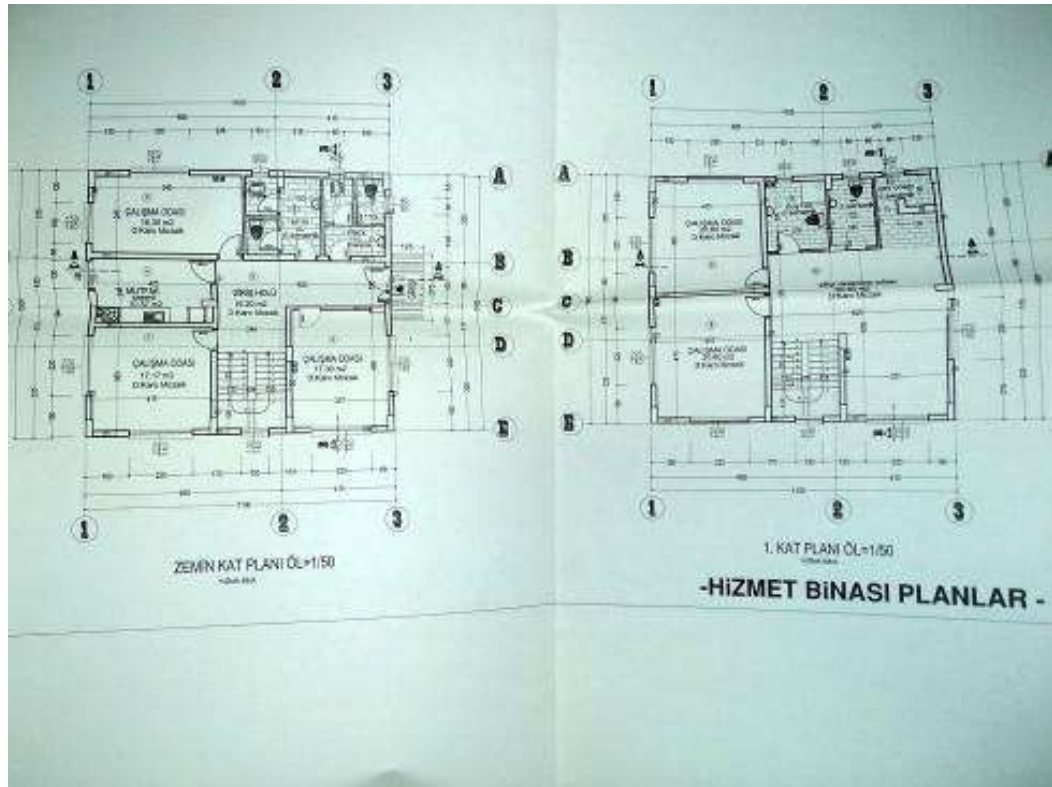
TASINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: 264 Taşlız	Apa-Parcel	: 449/23			
Zemin No	: 7481/557	Yatırım	: 16.911.51a2			
B. İlçe	: ÇERKEŞ/ÇERKEŞLÜ	Ana Tap. Nitelik	: İktisadi Değerleme Kurumuna			
Karar Adı	: 1. Etap T.M.					
Mutahid / KİT Adı	: İSTİKLAL MAA					
Mevki	: Taahhüt					
Çift / Sayfa No	: 2/419					
Karar Durum	: Aktif					
MÜLKİYET DEĞİŞİMLERİ						
Sıra No	Makul	Etiler No	Birleşim Payı/ Payda	Mevki	Edinin Sebibi - Tarih - Yes.	Tarik Sebibi - Tarih - Yes.
22913452	KEYSAY GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.	1/54	5/617/30		24.02.2013 Yılı 22/5313 Sayılı Yerleşim Kararı (01/01/2013 - 42.02.2013) Tar. 01/01/2013	

Rapor No: İK21865  
Yapı AKTAS  
Kayıt Uygundur.  
20/02/2013

Rap. No: İK 21865/344







YAPILANIN ADI		YAPILANIN YERİ		YAPILANIN NO		YAPILANIN TARİHİ		YAPILANIN DURUMU	
GİRESUN		İBREMÖĞÜ		1158		08.05.2008		1158	
MERKEZ		MERKEZ		1554		06.05.2008		1554	
TİREBOLU BİLİMEDİYESİ		TAKRİLİ Kurumlar		BİNA-DEPO		1554		1554	
İSTİKLAL		1158		1554		08.05.2008		1554	
REYSAŞ-DEPO		442		1158		08.05.2008		1554	

Yapı Sahibinin	Yapı Mülktaşının	Şantiye Şefinin
REYSAŞ TASIMACILIK VE İÇİŞTİK HİZMETLER ANONİM ŞİRKETİ 1169815476		
SULTANBEYLİ VERGİ DAİRESİ 735201735		
ABDURRAHMAN GAZİ MAH. İLHAMİ ÖZALP NO: 36. SAKARYA KARTAL İSTANBUL		

Form Düzenlenen Kısmın İlgili Özellikleri		Yapı ile İlgili Özellikler	
12713 - Tamir edilmiş betonarme duvarlar (duvar)	2	2400.00	
12204 - Betonarme duvarlar (duvar)	1	250.00	
12744 - Duvarlar (duvar)	3	710.00	
Toplam	6	3150.00	

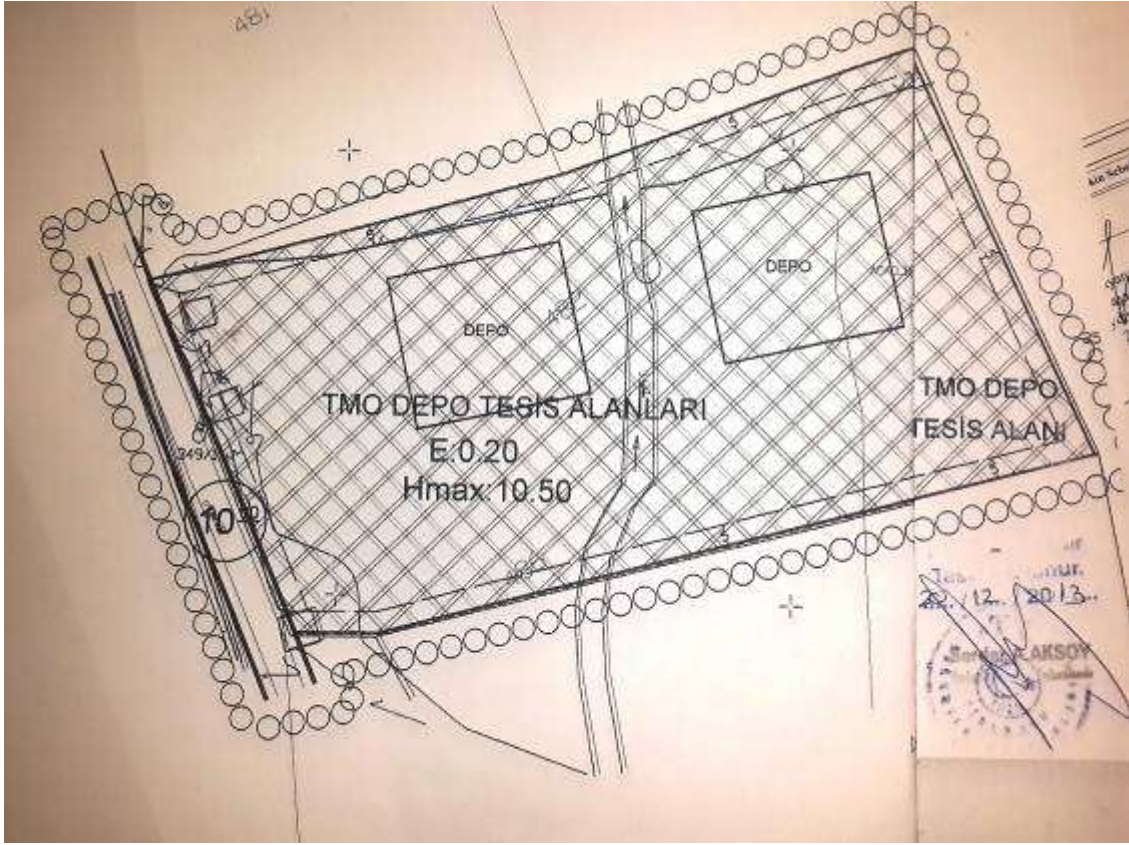
  

Yapının Teknik Özellikleri		Yapı ile İlgili Özellikler	
1. Katman	2. Katman	3. Katman	4. Katman
5. Katman	6. Katman	7. Katman	8. Katman
9. Katman	10. Katman	11. Katman	12. Katman
13. Katman	14. Katman	15. Katman	16. Katman
17. Katman	18. Katman	19. Katman	20. Katman
21. Katman	22. Katman	23. Katman	24. Katman
25. Katman	26. Katman	27. Katman	28. Katman
29. Katman	30. Katman	31. Katman	32. Katman
33. Katman	34. Katman	35. Katman	36. Katman
37. Katman	38. Katman	39. Katman	40. Katman
41. Katman	42. Katman	43. Katman	44. Katman
45. Katman	46. Katman	47. Katman	48. Katman
49. Katman	50. Katman	51. Katman	52. Katman
53. Katman	54. Katman	55. Katman	56. Katman
57. Katman	58. Katman	59. Katman	60. Katman
61. Katman	62. Katman	63. Katman	64. Katman
65. Katman	66. Katman	67. Katman	68. Katman
69. Katman	70. Katman	71. Katman	72. Katman
73. Katman	74. Katman	75. Katman	76. Katman
77. Katman	78. Katman	79. Katman	80. Katman
81. Katman	82. Katman	83. Katman	84. Katman
85. Katman	86. Katman	87. Katman	88. Katman
89. Katman	90. Katman	91. Katman	92. Katman
93. Katman	94. Katman	95. Katman	96. Katman
97. Katman	98. Katman	99. Katman	100. Katman

Yapı Projeleri	
15.03.2008	MEHTAP YILMAZEL
29.04.2008	YAVUZ MUTLU
12.01.2008	MUSTAFA YAKARİŞİK
29.04.2008	MUSTAFA TURKOĞLU











BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

**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.

  
İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRİLİK  
BİRLİK BAŞKANI



T.C.  
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



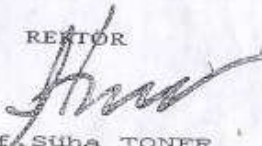
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

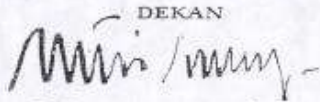
1987 - 1988

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

REKTÖR

  
Prof. Süha TONER

DEKAN

  
Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:  
14568

Diploma Tarihi  
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

## KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

### Ahmet Pınarbaşı

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

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri

  
Yaser Gündüz  
ŞPO Genel Başkanı

Beige Tarihi : 28.12.2007  
Beige No : 003