



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3 ADET DEPO VE İDARİ BİNASI VE TARLA

SAMSUN / ÇARŞAMBA/EPÇELİ

ARALIK, 2013

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
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	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	16
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	16
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	17
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	21
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	21
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	21
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	21
BÖLÜM 9. EMSALLER	22
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
BÖLÜM 11. SONUÇ	24
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	25
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	28

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013-SPK046		
SAHA TESPİT TARİHİ	23.12.2013		
RAPOR TARİHİ	23.12.2013		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	3 adet depo ve idari bina ve Tarla Değerleme Raporu		
ADRES	Köycivarı Mevkii. 730 parsel. Epçeli Köyü Çarşamba / Samsun		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Epçeli Köyü, Köycivarı Mevkii, F37A23D pafta, 730 parsel numaralı "3 adet depo ve idari bina ve Tarla Değerleme Raporu" vasıflı gayrimenkul		
İMAR DURUMU	Konu parsel 1/1000 ölçekli Dikbiyık Uygulama İmar Planında "TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI"nda kalmaktadır.		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	21.097,23 m ²		
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	Yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine göre 4.200,-m2 alanlı 3 adet depo ile 292,-m2 alanlı 3 adet ofis mevcuttur.		
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Değerleme konusu parselin en iyi ve verimli kullanımı imar planlarında belirtilen lejantına uygun olarak "TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI" olarak kullanımıdır.		
MEVCUT DURUM DEĞERİ	5.367.000 TL (BeşmilyonüçyüzaltmışyedibinTürk Lirası) (2.574.224 \$ – 1.882.035 €) Takdir edilmiştir.		
	F.Esra Pınarbaşı	Değerleme Uzmanı	S.Değerleme Uzmanı-400236
	Ahmet PINARBAŞI	Şehir Plancısı	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.'nin 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihli, 2013-SPK046 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Epçeli Köyü, Köycivarı Mevkii, F37A23D pafta, 730 parsel numaralı, mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' ne ait "3 adet depo ve idari bina ve Tarla" vasıflı gayrimenkulün 23.12.2013 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 18.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.12.2012 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.'nin 17.12.2012 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İlgili müşteriden herhangi bir sınırlama talebi gelmemiştir.

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 3000.000 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	25.12.2012	-	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK022	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	5.355.750TL	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	F. Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı	-	-

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.

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.

¹ 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.

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

3.2.3. 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.

3.2.4. 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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER²

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.

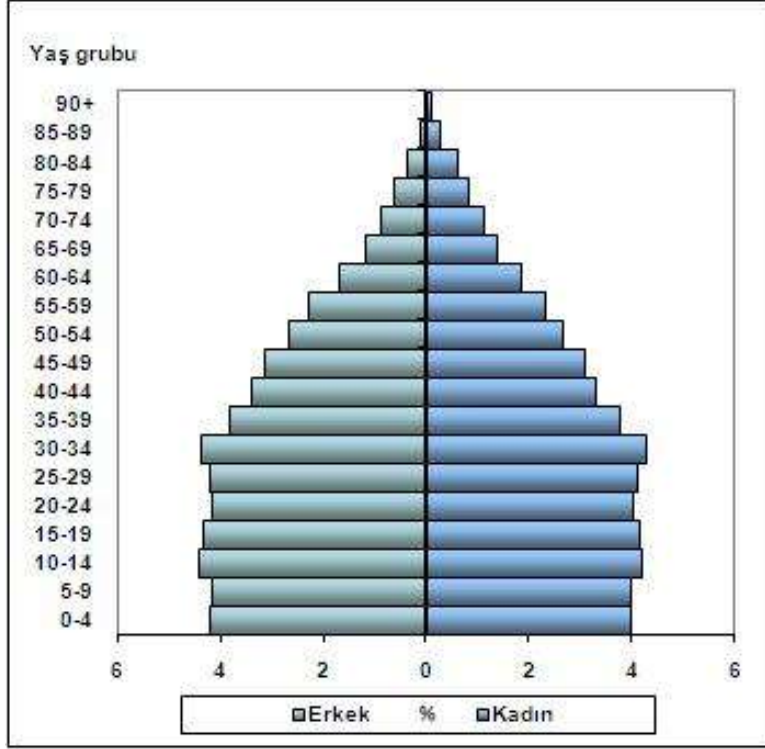
Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797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

Ülkemizde 2011 yılında 29,7 olan ortanca yaş, 2012 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,1 yükselmiştir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6 dır.Ortanca yaşın en yüksek olduğu

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2012, 27.01.2012, SAYI:16

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. SAMSUN İLİ

Samsun, , Orta Karadeniz Bölümü'nde Yeşilirmak ve Kızılırmak deltalarının arasında kalan verimli bölgede yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Çarşamba, batısında Ondokuzmayıs ve Bafra, güneyinde ise Kavak ilçeleri ile çevrilidir. Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açısından en gelişmiş ve en büyük, aynı zamanda tek Büyükşehir Belediyesi'ne sahip ili olan Samsun, Türkiye'nin de gelişmiş şehirleri arasındadır.



Samsun, Karadeniz Bölgesini iç Anadolu bölgesine bağlayan kavşak konumundadır. Yüzölçümü 9.475 km² olan Samsun ilinin ADKS 'ne göre 1.251.722 'dir. İle bağlı 17 İlçe bulunmaktadır. Samsun, doğal tarihi ve kültürel zenginlikleri, deniz, kara, hava, demiryolu ulaşım olanakları ile bölgenin turizm potansiyeli en yüksek kentlerinden biridir. Anadolu'nun savunulmasını planlamak amacı ile Atatürk'ün 19 Mayıs, 1919'da gelmesi ile Samsun, Türk İstiklal Savaşı'nın başladığı yer olma özelliği ile önemini her zaman korumuştur.

Samsun ilinin ekonomik yapısını oluşturan sektörlerin başında tarım sektörü gelmekle birlikte sanayi, hayvancılık ve turizm de önemli bir yer işgal etmektedir. İl ekonomisinde büyük etkisi olan tarımsal ürünler; buğday, tütün, mısır, ayçiçeği, şeker pancarı, fındık, çeltik ve sebzedir. İl tarımında önemli bir yere sahip olan Bafra ve Çarşamba ovaları toplam 122.410 hektarlık tarım alanına sahiptir. Buralarda yetişen sebzeler (domates, biber, kavun, karpuz, vb.) öncelikle bölge ihtiyacını gidermekle birlikte, yurdun dört bir yanına da pazarlanmaktadır. Tarım bu bölgede ağırlıklı sektör olduğundan Samsun İli istihdam yapısı da ilk aşamada tarımdan etkilenmiştir. İstihdam gücünün % 67'si tarımsal alanda çalışmaktadır. Karadeniz'in önemli ticaret limanlarından biri olan şehir, başta Rusya ve Ukrayna olmak üzere bölgedeki tüm ülkelerle direkt ticaret yapmaktadır. Samsun sanayi sektörü ağırlıklı olarak imalat sanayinden oluşmaktadır. İmalat sanayinin yoğunlaştığı alt sektörler; tıbbi aletler ve ürünler, tekstil, mobilya başta olmak üzere ana

metaller, bakır, makine, tütün, kâğıt ve kâğıt ürünleri, kimya sanayi ve oto yedek parça sanayi olarak sıralanmaktadır.



Şekil 1. Samsun Haritası

4.2.2. ÇARŞAMBA İLÇESİ

Çarşamba, Orta Karadeniz bölümünde Samsun ilinin nüfusu bakımından 3. büyük ilçesidir. Samsun ilinin doğusunda yer alır. Batıda Tekkeköy, doğuda Terme, Güneyde Salıpazarı ve Ayvacık ilçeleriyle çevrilidir. İlçe merkezi Samsun'a 36 km uzaklıktadır. Yeşilırmak 'ın Çarşamba ovası'na çıktığı yer yakınında, ırmağın iki yakasında kurulmuş olan ilçe merkezinin adıdır.2012 yılı ADKS ' ne göre İlçenin nüfusu 136.802 ' dir. Karadeniz Bölgesinin önemli havalimanı Çarşamba Havaalanı ilçede yer almaktadır.İlçeye ulaşım Kara,demiryoluyla sağlanmaktadır.

Çarsamba yöresi M.Ö. 4000'lerden itibaren bir yerleşim merkezidir ve Hitit Firig egemenlikleri altında kalmıştır. Grek kaynaklarına göre Bafra ve Terme birlikte, Çarsamba ovasında da M.Ö. 8. yüzyılda Amazonların (kadın savaşçıların) yaşadığı rivayet edilmektedir.

Geniş, verimli ve sulak topraklara sahip olan ilçe, her türlü tarım ürününün yetiştirilmesi mümkündür Günümüzde çeşitli tarım ürünleri (Soya, mısır, şekerpancarı, Her türlü yaş sebze ve meyve) yetiştirilen ve son yıllarda sebze ve meyve fiyatlarının üretimin maliyetini karşılayamaması ana pazar olan Marmara bölgesine uzaklığı sebebi ile daha verimsiz ve engebeli arazilerde yetiştirilmesi mümkün olan Fındık üretimine yönelinmiştir. İlçede fındık üretimine dayalı sanayi gelişmiştir.

Tarım ürünlerinde önemli oranda ihracata dayalı Fındık kırma tesisleri bulunmaktadır. Aynı zamanda mavi akım doğalgaz hattının Rusya'dan karaya çıktığı yer Çarşamba'nın Demirli köyüne bağlı durusu mevkiidir.Karadeniz'in önemli hava limanlarından biri çarşamba ovasında bulunmaktadır.



BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu mülk Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Epçeli Köyü, Köyiçi Mevkiinde yer almaktadır. Konu mülkün bulunduğu bölge Samsun İli doğusunda, Samsun - Ordu Karayolunun (Karadeniz Sahil Yolu) 2 km kadar kuzeyinde yer almaktadır. Mülkün yer aldığı Çarşamba ilçesi Epçeli köyünde konut amaçlı yapılar yer almaktadır. Düz bir arazi yapısına sahip bölgede yapılaşma seyrek olup bol miktarda tarım arazisi mevcuttur. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Mülke yakın konumda Epçeli ilköğretim okulu, Samsun Çarşamba Havalimanı yer almaktadır.



5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Değerleme konusu mülke ulaşımı sağlamak için Samsun - Ordu Karayolu (Karadeniz Sahil Yolu) üzerinde Ordu istikametinde ilerlerken Dikbiyık Belde Merkezine ulaşılır. Konu mülk belde merkezinin 2 km kadar kuzeyinde yer alan Epçeli köyünde yer almaktadır. Konu mülk köy merkezine yakın konumlu olup; ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir.



KONUM KROKİSİ

5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL	
İLİ	SAMSUN
İLÇESİ	ÇARŞAMBA
MAHALLESİ/KÖYÜ	EPÇELİ
MEVKİİ	KÖYÇİVARI
PAFTA	F37A23D
ADA	-
PARSEL	730
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	21.097,23 m ²
NİTELİĞİ	3 ADET DEPO VE İDARİ BİNASI VE TARLA
HİSSE PAY/PAYDA	TAM
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
CİLT	8
SAHİFE	740
TAPU TARİHİ	07.05.2010
YEVMIYE	3986

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nde, 23.12.2013 tarih, saat 10.00 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde:

TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ş. lehine 13.12.2011 tarih, 10745 yevmiye numaralı 3.000.000,00-EURO bedelli 1. dereceden ipotek kaydı vardır.

BEYAN: 3402 Sayılı kanununun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (11.01.2013 tarih, 382 yevmiye)

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Konu parsel Samsun İl Özel İdaresinde bulunan Uygulama İmar Planında "TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI"nda kalmakta olup yapılaşma şartları, emsal nizam, KAKS=0.90, olarak belirtilmiştir.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Samsun İl Özel İdare Müdürlüğünde taşınmazla ait 10.09.2008 tarih 2008/4 sayılı esaslı yapı ruhsatı ile 13.10.2008 tarih, 2008/5 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.



BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan taşınmaz 21.097,23 m² yüzölçümüne sahip 730 parsel numaralı “3 adet depo ve idari binası ve tarla” vasıflı gayrimenkuldür. Parsel çokgen geometrik forma ve düz bir arazi yapısına sahiptir.

Konu parselin güney cephesi sokağa, doğu cephesi henüz açılmamış imar paftasında görülebilen diğer bir sokağa cepheli vaziyettedir. Parsel üzerinde Yapı Ruhsatına göre **4.200,-m²** alanlı 3 adet depo ve **292,-m²** alanlı 3 adet ofis bulunmaktadır.

Mevcut durumda parsel ulaşım ara yollar üzerinden sağlanmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde parsel sınırları tel örgü ile çevrilidir.

Parsel Epçeli köy merkezine de yakın konumda yer almakta olup ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Konu parselin tarımsal alanların çoğunlukta olduğu bir bölgede yer alıyor olması.
- Konu parselin Çarşamba havaalanına yakın konumda yer alması ve ulaşımın rahat sağlanıyor olması
- Düzgün topoğrafik forma sahip bir parsel olması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Ana ulaşım aksına cephesinin 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 parselin en iyi ve verimli kullanımını imar planlarında belirtilen lejantına uygun olarak "TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI" olarak kullanımındır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Konu mülkün bulunduğu bölgede 200m kadar batısında yer alan imarsız arsa vasıflı 10.000 m² tarım alanı yakın zamanda 200.000-TL bedelle satılmıştır. (20- TL/m²)

TEL: 0 532 465 49 92

Emsal 2:

Konu mülkün bulunduğu bölgede 400m kadar doğusunda yer alan imarsız arsa vasıflı 41.000 m² tarım alanı yakın zamanda 1.500.000-TL bedelle satılmıştır. (37- TL/m²)

TEL: 0 532 678 94 87

Emsal 3:

Konu mülke yakın konumlu oldukça düz topoğrafik yapıya sahip yaklaşık 21.000 m² alanlı arazi 300.000 TL bedelle satılmıştır. (14- TL/m²)

TEL: 0 362 435 45 77

Emsal 4:

Konu mülkün yaklaşık 2 km kuzeybatısında konumlu oldukça düz topoğrafik yapıya sahip yaklaşık 21.500 m² alanlı arazi 290.000 TL bedelle satılmıştır. (13- TL/m²)

TEL: 0 532 465 49 92

Emsal 5:

Çarşamba havalimanı yolu üzerinde 14.000 m² tarla 2.100.000 TL bedelle satılmıştır.(150TL/m²)

Tel:0541 422 61 55

Emsal 6:

Irmaksırtı köyünde 24.000 m² büyüklüğünde karayoluna yakın konumda tarla 2.400.000TL bedelle satılmıştır.(100TL/m²)

TEL:0506 900 63 53

Emsal 7:

Kuşhane köyünde Samsun karayoluna cepheli 26.000 m² tarla 3.900.000 TL bedelle satılmıştır.(150TL/m²)

Tel:0532 558 13 38

Konu mülkün bulunduğu bölgede ana yol kenarı hariç benzer imar durumuna sahip emsal bulunmamakta olup bölgeye hakim emlakçılardan edinilen bilgiye göre iç bölgelerde tarım arazileri 10-25- TL/m² , imarlı arsalar ise yerine konumuna ve imar durumuna göre 35-50 TL/m² aralığında alıcı bulabilmektedir. Ana yol kenarı ve yola yakın imarlı parseller 100-150 TL/m²

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Konu parsel mevcut imar planlarında TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI lejantına sahiptir. Taşınmazın çevresinde genellikle tarımsal nitelikli arsalar bulunmaktadır. Konu mülkün bulunduğu bölgede benzer imar durumuna sahip pazarlanmakta olan emsal bulunamamıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmalarında konu mülkün bulunduğu bölgede iç bölgelerde tarım arazileri 10-25- TL/m² , imarlı arsalar ise yerine konumuna ve imar durumuna göre 35-50 TL/m² ana yol kenarı ve yola yakın imarlı parsellerin 100-150 TL/m² , Ana yola cepheli veya yakın konumda yer alan parsellerin birim m² satış değerlerinin Samsun İline yaklaştıkça 500 TL/m²ye kadar yükseldiği görülmüştür.

Söz konusu

parsel üzerinde proje geliştirilmiş, alt yapılı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir. Taşınmazlar için amortisman payı, parsel üzerindeki uygulamalar dikkate alınmış bina maliyet m² birim değeri takdir edilmiştir.

Arsa Değeri: 21.097,23 m² X 80TL/m² = 1.687.778,40TL

Yapı Değeri: 4492 m² X 620TL/m² = 2.785.040 TL

Yatırımcı karı:%20

Toplam:5.367.382,08 TL olup 5.367.000 TL takdir edilmiştir.

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu yer, civarının 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;

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Epçeli köyü, Köycivarı mevkii, 730 parsel numaralı 21.097,23 m² yüzölçümüne sahip “3 adet depo ve idari binası ve Tarla” vasıflı gayrimenkul için;

5.367.000 TL

(BeşmilyonüçyüzaltmışyedibinTürk Lirası)

(2.574.224 \$ – 1.882.035 €)

Takdir edilmiştir.

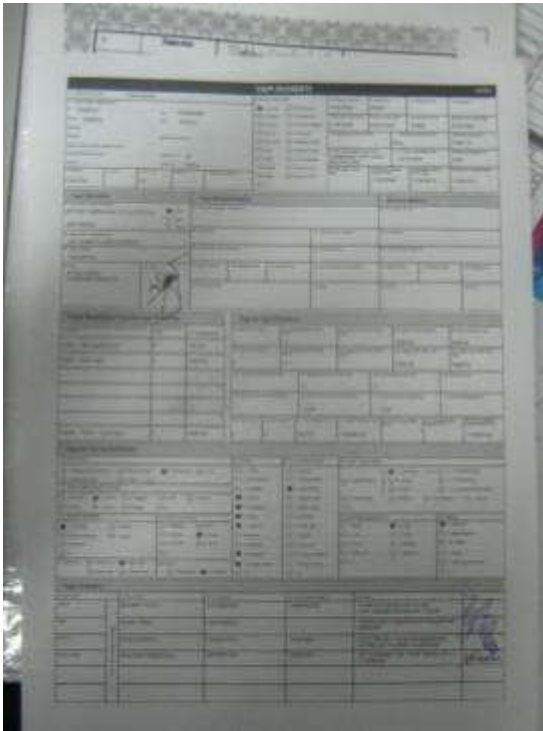


A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tünel Mülhazat Etkinlik Çarşısı
Ordu İli, Karaman Köyü No: 13 D/3 D/3 Çarşısı/İST.
Tic. Sic. No: 263496 - D/3 Çarşısı/İST. No: 49
Şirket No: 1311/1311/1311
Ahmet PINARHASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

* Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

**1 USD= 2,0849 – 1€= 2,8517 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





İl	KARAMAN	Türkiye Cumhuriyeti	
İlçe	ÇARŞAMBA		Pafta No:
Mülkiyet	EPCELİ	TAPU SENEDİ	
Şehircilik	KÖYÇEVRE		
Yatırım Türü	TAHHİT	Yatırım No:	Yatırım Tarihi:
	YATADİD	798	2 1997 23
Yatırımın İçerdiği Depo ve İdari Binaların Sayısı:			
Fakültesi:			
Yatırımcı: REYNAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
Yatırımın İçerdiği Depo ve İdari Binaların Sayısı:			
Fakültesi:			
Yatırımcı: REYNAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
Yatırım No:	798	Yatırım Tarihi:	07.05.2008
Yatırım Türü:	TAHHİT	Yatırım No:	798
Yatırım Tarihi:	24.06.2008	Yatırım Tarihi:	07.05.2008

TAPU SENEDİ

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Asfalt	Able Parsel	: 0736
Zemin No	: 2213319	Yüzölçümü	: 21.097,23 m ²
B / İnce	: 5/5000/ARSAMBA	Amir Tag No/İsmi	: 3/ AKUT 3010/DAHİ BRASLITABA
Katman Adı	: Çarşıdağı 7M		
Muhafız / Köy Adı	: İPEÇELİ KÖYÜ		
Mevki	: İZMİR		
Çizim / Sayfa No	: 1 / 343		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/İ	Açıklama	Mülkiyet / İşletme	Tarih / Yorum	Terkin Şehri - Tarih - Yev
Beyan	343 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulanmamaktadır.		11/01/2013 - 303	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Mülki	Etiler No	İhtisaz Pay/Paid	Yüzölçümü	Etiler Şehri - Tarih - Yev	Terkin Şehri - Tarih - Yev
11175193	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM	21.097,23		Mülkiyet ve İhtisaz Etilerine Düzenlenen - 07/05/2016 - 3086	-

İpotek

Akreditör	Müddet/Karar	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tarih / Yev	Borçlu	SDF Durumu
[SDF 4:25] TIRAKTİF VAKIFLAR BANKASI L.A.O. (Sıgırtı No: 9220014071) Sıfır: 75644	Hayat	5.000.000,00 EUR	% 7,75 DİJİTAL	1/1	1.000	13/12/2011 - 10745	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	308

İpotek Kanununa Göre Bilgi

Tarafa	İhtisaz Pay/Paid	Borçlu Mülki	Mülki Borç	Etiler Tarih / Yev	Terkin Şehri - Tarih - Yev
Çarşıdağı 7M - İPEÇELİ Köyü 0 Alın 303 Durum	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	5.000.000,00 EUR	13/12/2011 - 10745	-

İpotek S/İ Bilgisi

S/İ	Açıklama	Mülki	Tarih / Yorum	Terkin Şehri - Tarih - Yev

Handwritten signature and date: 23.11.2017



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
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBILEK
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.

Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı



