



---

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**FINDIK DEPOSU VE İDARİ BİNASI VE ARSASI**

---

**SAMSUN / TERME/AŞAĞISÖĞÜTLÜ**

---

ARALIK, 2013

---

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01

---



## İÇİNDEKİLER

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b>	<b>2</b>
<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>24</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>28</b>

## 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-SPK047		
SAHA TESPİT TARİHİ	23.12.2013		
RAPOR TARİHİ	23.12.2013		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	"Fındık deposu ve idari bina ve arsası" Değerleme Raporu		
ADRES	Yeni yol Mevkii. 283 parsel. Aşağısöğütlü Köyü Terme / Samsun		
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Samsun İli, Terme İlçesi, Aşağısöğütlü Köyü, Yeni yol Mevkii, F37C.03c pafta, 283 parsel numaralı "Fındık deposu ve idari bina ve arsası" vasıflı gayrimenkul		
İMAR DURUMU	Konu parsel 1/1000 ölçekli Dikbiyık Uygulama İmar Planında "TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI" nda kalmaktadır.		
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	16.390,00 m <sup>2</sup>		
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	Yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine göre <b>2.860,-m2</b> alanlı 1 adet fındık deposu, <b>220,-m2</b> alanlı hizmet binası, <b>78,-m2</b> alanlı kantar odası ve müştemilatı ve <b>10,-m2</b> alanlı bekçi kulübesi 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 kullanımındır.		
MEVCUT DURUM DEĞERİ	<b>4.876.500 TL</b> <b>(DörtmilyonsekiyüzyetmişaltıbinbeşyüzTürkLirası)</b> <b>(2.338.961 \$ – 1.710.033 €)</b> <b>Takdir edilmiştir.</b>		
	F.Esra PINARBAŞI	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-SPK047 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### 2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Samsun İli, Terme İlçesi, Aşağısöğütlü Köyü, Yeni Yol Mevkii, F37C.03c pafta, 283 parsel numaralı, mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' ne ait "Fındık deposu ve idari bina ve arsası" 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 23.12.2013 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.'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 3.000.000 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>	18.12.2012	-	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK021	-	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	4.633.500 TL	-	-
<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.

### 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 VERİLER<sup>2</sup>

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.

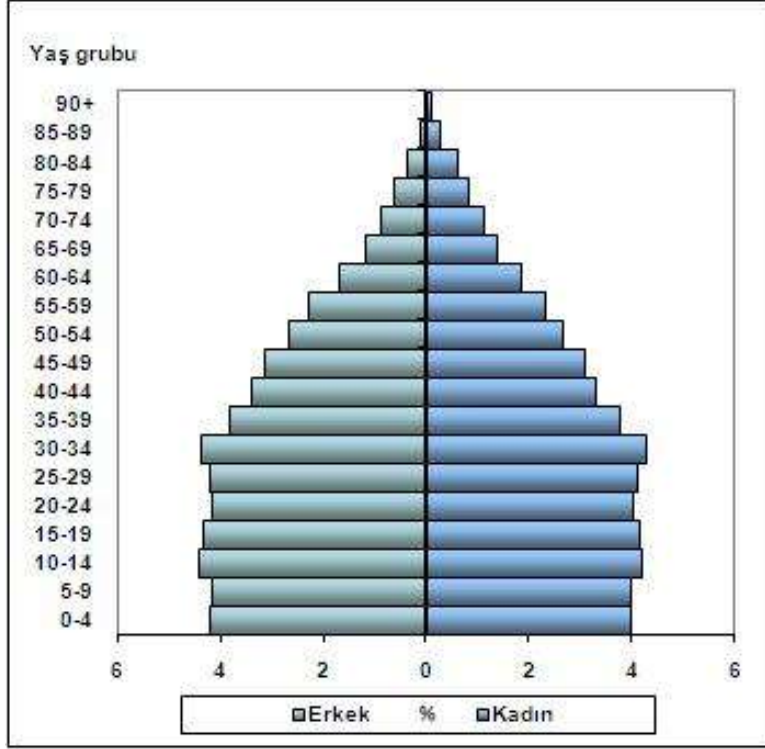
Ülkemizde 2011 yılında 29,7 olan ortalama yaş, 2012 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,1 yükselmiştir. Ortalama yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. Ortalama yaşın en yüksek olduğu

---

<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> olan Samsun ilinin ADKS 'ne göre 1.251.722 'dir. İle bağlı 17 ilçe 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





Terme de Cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren Sanayisi olmuştur. Cumhuriyetin ilk yıllarında Tarıma dayalı olan sanayi daha sonraki yıllarda Tarım araçlarının hazırlanması ve montajına dayalı gelişmiştir.



## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

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

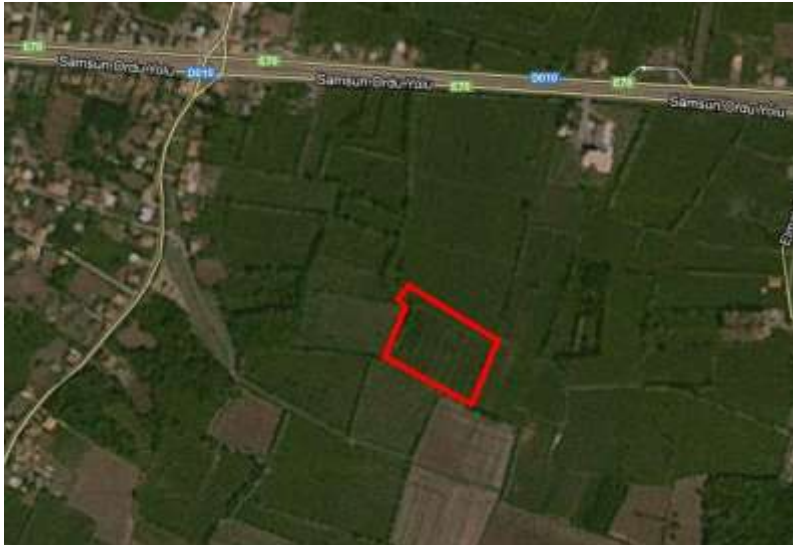
Değerleme konusu mülk Samsun İli, Terme İlçesi, Aşağısöğütlü Köyü, Yeni Yol Mevkiinde yer almaktadır. Konu mülkün bulunduğu bölge Samsun İli doğusunda, Samsun - Ordu Karayolunun (Karadeniz Sahil Yolu) 150 m kadar güneyinde yer almaktadır. Mülkün yer aldığı Terme ilçesi Aşağısöğütlü köyünde konut amaçlı 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 Söğütlü belde merkezi ile Söğütlü Belediyesi yer almaktadır.





## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Değerleme konusu mülke ulaşımı sağlamak için Samsun - Ordu Karayolu ( Karadeniz Sahil Yolu ) üzerinde Ordu istikametinde ilerlerken Söğütli Belde Merkezine ulaşılır. Konu mülk belde merkezinin 200 m kadar güneydoğusunda Yeni Yol mevkiinde yer almaktadır. Konu mülk köy merkezine yakın konumlu olup ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir.



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL	
İLİ	SAMSUN
İLÇESİ	TERME
MAHALLESİ/KÖYÜ	AŞAĞISÖĞÜTLÜ
MEVKİİ	YENİYOL
PAFTA	F37C.03c
ADA	-
PARSEL	283
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	16.390,00 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	FINDIK DEPOSU VE İDARİ BİNA VE ARSA
HİSSE PAY/PAYDA	TAM
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
CİLT	4
SAHİFE	300
TAPU TARİHİ	07.05.2010
YEVMIYE	2109

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

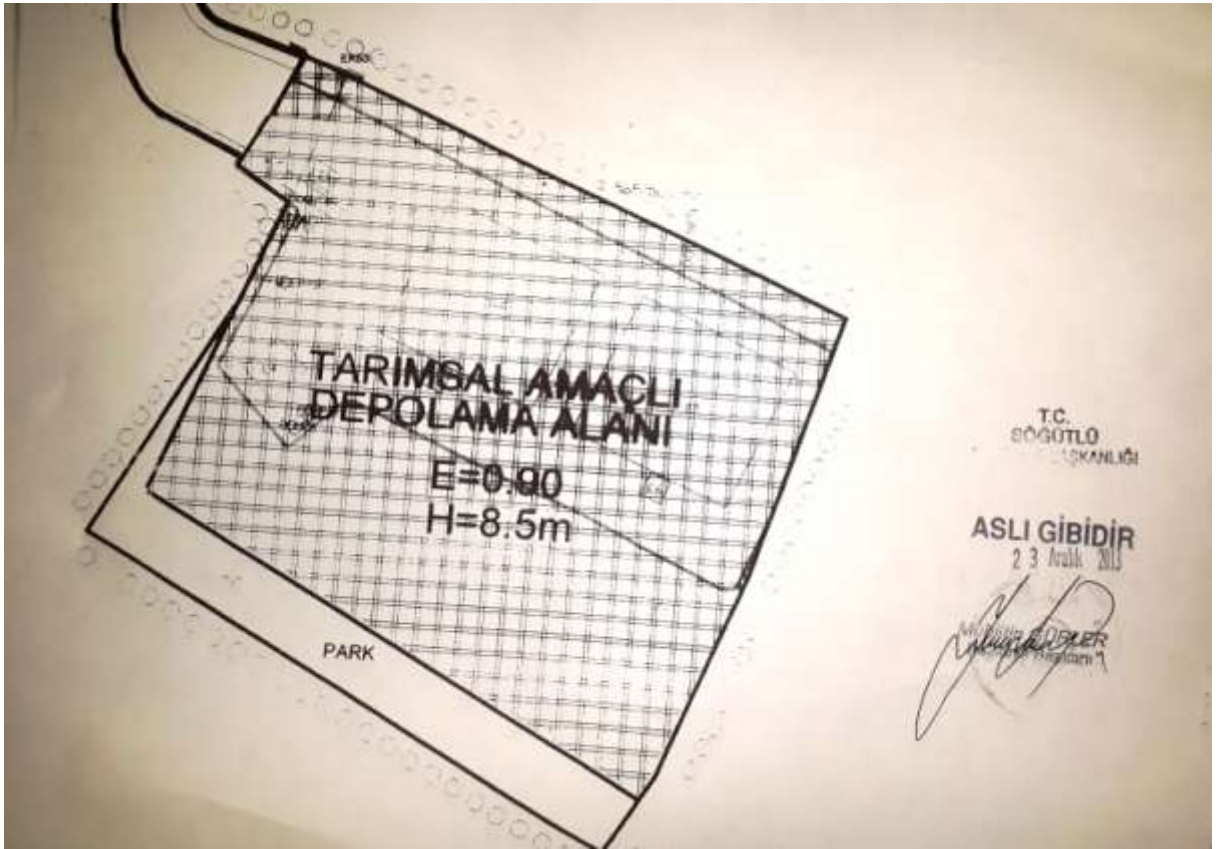
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ş. lehine 12.12.2011 tarih, 5498 yevmiye numaralı 2.500.000,00-EURO bedelli 1. dereceden ipotek kaydı vardır.

## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

#### 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Konu parsel 1/1000 ölçekli Söğütlü Uygulama İmar Planında “TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI”nda kalmakta olup yapılaşma şartları, emsal nizam, KAKS=0.90, H:8.50m olarak belirtilmiştir.



#### **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı**

Söğütlü Belediyesinde taşınmaza ait 31.07.2008 tarih, 2008/2 sayılı esaslı yapı ruhsatı ile 08.08.2008 tarih 2008/1 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.



## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan taşınmaz 16.390,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 283 parsel numaralı “Fındık deposu ve idari bina ve arsası Değerleme Raporu” vasıflı gayrimenkuldür.

Parsel dikdörtgene benzer geometrik forma ve düz bir arazi yapısına sahiptir. Konu parselin doğu cephesi sokağa, diğer cepheleri imar paftasında görülebilen diğer parsellere cepheli vaziyettedir.

Parsel üzerinde Yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine göre **2.860,-m<sup>2</sup>** alanlı 1 adet fındık deposu, **220,-m<sup>2</sup>** alanlı hizmet binası, **78,-m<sup>2</sup>** alanlı kantar odası ve müştemilatı ve **10,-m<sup>2</sup>** alanlı bekçi kulübesi bulunmaktadır.

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

Parsel Samsun –Ordu karayoluna 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 olduğu bir bölgede yer alıyor olması.
- Konu parselin Karadeniz sahil yoluna yakın konumda yer alması ve ulaşımın rahat sağlanıyor olması
- Düzgün topoğrafik forma sahip bir parsel olması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Ülke genelindeki ekonomik durgunluğun olumsuz yansımaları

### 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 mevcut imar durumu ve kullanımına uygun olarak kullanımıdır.



## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

### Emsal 1:

Konumuz gayrimenkulün yaklaşık 1 km güneybatısındaki 600 dönüm arazi 6.500.000 TL bedelle satılıktır. (11- TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 5422351055

### Emsal 2:

Konu mülkün bulunduğu bölgede 400m kadar doğusunda yer alan imarsız arsa vasıflı anayola cepheli 8.112 m<sup>2</sup> tarım alanı 300.000-TL bedelle satılıktır. (37- TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 678 94 87

### Emsal 3:

Konu mülkün 15 km kadar batısında Dikbıyık Beldesine daha yakın konumlanmış Samsun – Ordu Karayolu üzerinde TİCARET bölgesinde yer alan 62.000 m<sup>2</sup> imarlı arsa 6.500.000-TL bedelle satılıktır.(105- TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 532 465 49 92

### Emsal 4:

Konumuz gayrimenkulün yaklaşık 2 km kuzeydoğusunda karayoluna 130 metre cepheli olan 20 dönüm imarsız arazi 1.500.000 TL bedelle satılıktır.(75 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 544 3665538

### Emsal 5:

Samsun-Ordu karayolu üzerinde Terme merkeze yakın konumda yola 150 m. cepheli olan 26.000 m<sup>2</sup> imarlı arsa 4.000.000TL den satılıktır.(153 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0532 470 80 10

### Emsal 6:

Kancalı köyünde Samsun karayolu üzerinde yola 240 m. cepheli 27.500 m<sup>2</sup> büyüklükteki Konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı arsa 2.750.000 TL 'den satılıktır.(100 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0544 867 97 59

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Gayrimenkullerin değerlemesinde Emsal karşılaştırma ve Maliyet yöntemi kullanılmıştır. Konu mülkün bulunduğu bölgede benzer özellikte ve benzer yüzölçümüne sahip pazarlanmakta olan parsel bulunmamaktadır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında kara yoluna cepheli ve yolda içerde yer alan tarla ve imarlı arsalar bulunmuştur.

Konu mülkün bulunduğu bölgede ana yol kenarı ve yola yakın imarlı arsalar 100-150 TL/m<sup>2</sup> aralığında alıcı bulabilmektedir. Ana yola cepheli veya yakın konumda yer alan parsellerin birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin Samsun İline yaklaştıkça 500 TL/m<sup>2</sup>ye kadar yükseldiği görülmüştür. Söz konusu parsel üzerinde proje geliştirilmiş, alt yapılı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir. Konu parsel mevcut imar planlarında TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI lejantına sahiptir.

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

Arsa Değeri: 16.390 m<sup>2</sup> X 110TL/m<sup>2</sup> = 1.802.900 TL

Yapı Değeri: 3.168 m<sup>2</sup> X 615TL/m<sup>2</sup> = 1.948.320 TL

Yatırımcı karı: %30

Toplam=4.876.586 TL olup 4.876.500 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, Terme İlçesi, Aşağısöğütlü köyü, Yeni yol mevkii, 283 parsel numaralı 16.390,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip “Fındık deposu ve idari binası ve Arsa” vasıflı gayrimenkul için;

**4.876.500 TL\***

**(DörtmilyonsekizyüzetmişaltıbinbeşyüzTürkLiras)**

**(2.338.961 \$ – 1.710.033 €)\*\***

**Takdir edilmiştir.**



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Tünel Mülhazat Etkinlik Caddesi  
Ordu'da Kemal Kaysan Sok. No:13 D:2 (Köprübaşı)  
Tel: 0362 391 30 00 - 0362 391 30 01  
E-posta: bilgi@apozitif.com.tr  
Ahmet PINARBAŞI  
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

---



**TERME İMHA İZİN BELGESİ**

İmha İzni No: 2013/1047

Başvuru Sahibi		Bölge Temsilci	
Adres		Bölge	
İzin Süresi		İzin Tarihi	
İzin Alanı		İzin Alanın Adı	

**İNŞAAT İZİN BELGESİ**

Başvuru Sahibi		Bölge Temsilci	
Adres		Bölge	
İzin Süresi		İzin Tarihi	
İzin Alanı		İzin Alanın Adı	

**İNŞAAT İZİN BELGESİ**

Başvuru Sahibi		Bölge Temsilci	
Adres		Bölge	
İzin Süresi		İzin Tarihi	
İzin Alanı		İzin Alanın Adı	

İmza Sahibi: [İmza]

İmza Tarihi: [Tarih]

**TERME İMHA İZİN BELGESİ**

İmha İzni No: 2013/1047

Başvuru Sahibi		Bölge Temsilci	
Adres		Bölge	
İzin Süresi		İzin Tarihi	
İzin Alanı		İzin Alanın Adı	

**İNŞAAT İZİN BELGESİ**

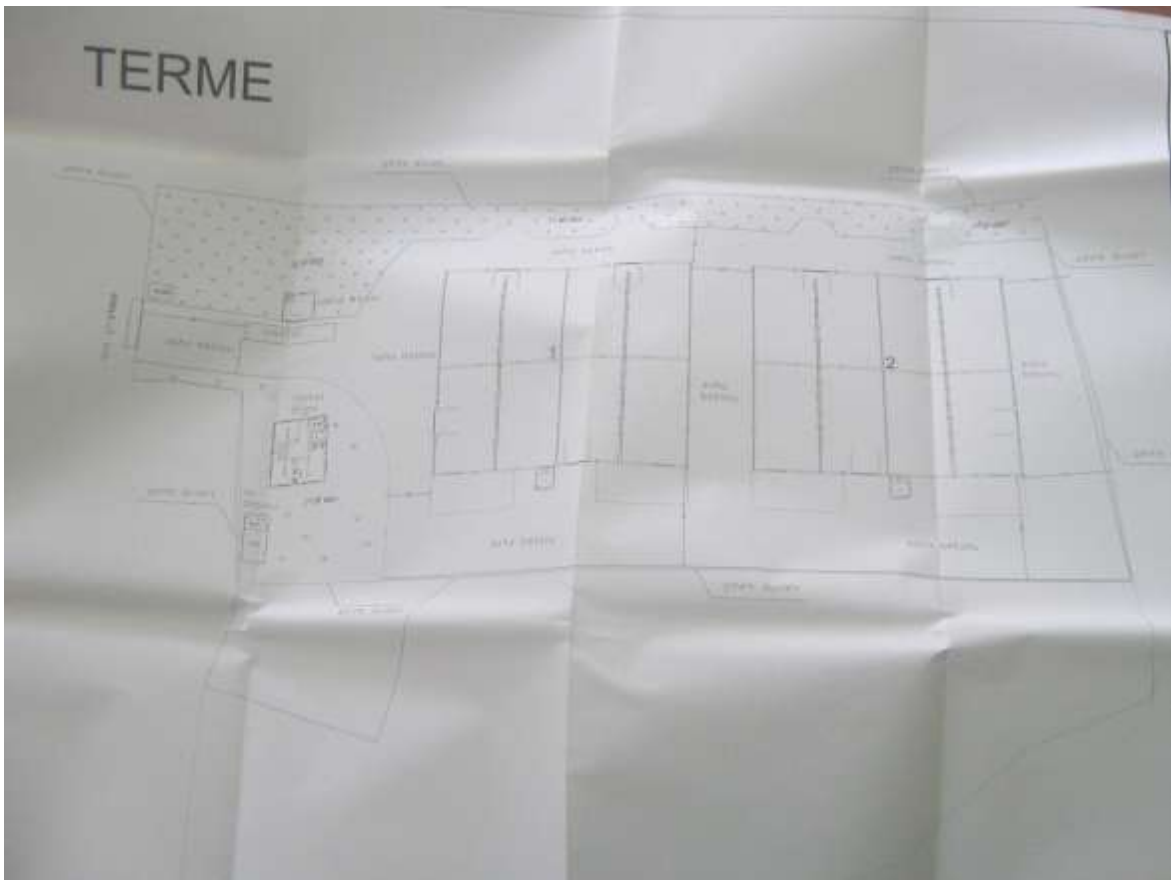
Başvuru Sahibi		Bölge Temsilci	
Adres		Bölge	
İzin Süresi		İzin Tarihi	
İzin Alanı		İzin Alanın Adı	

**İNŞAAT İZİN BELGESİ**

Başvuru Sahibi		Bölge Temsilci	
Adres		Bölge	
İzin Süresi		İzin Tarihi	
İzin Alanı		İzin Alanın Adı	

İmza Sahibi: [İmza]

İmza Tarihi: [Tarih]



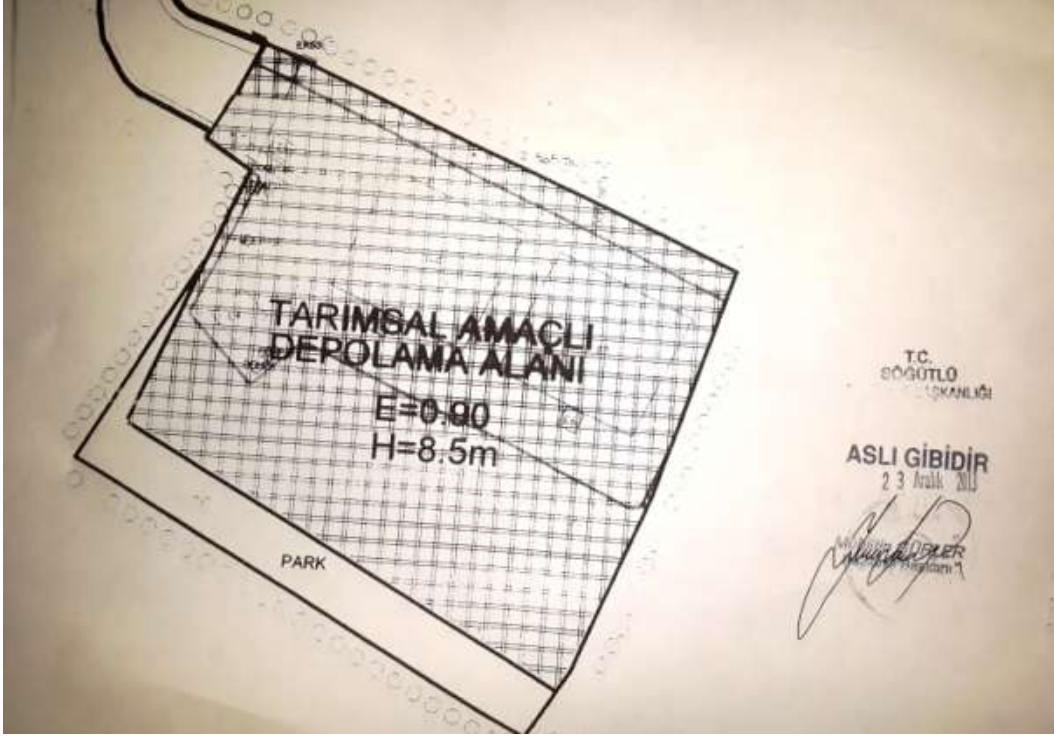
İl	SAMSUN	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf		
İlçe	TERME			TAPU SENEDİ		
Mahalle						
Köyü	AŞAĞISOĞÜTLÜ					
SKODU						
Mevki	Yeni yol					
Batı Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Paydaş No.	Ha.	mt.	dm <sup>2</sup>
Taşın.	PS7C 03.e	-	283	1	6300	00
Nispeti	Fındık deposu ve idari bina ve arsa					
Sırtı	Paftasında.					
Uzunu	<p>Taşınmaz tapusu REYŞAŞ Tapınacaklı ve İştirak Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlıdır. REYŞAŞ Tapınacaklı ve İştirak Ticaret Anonim Şirketi'nin kurulu bütüncü meblağıyla meblağ güvence iş bu tapınacaklı REYŞAŞ Tapınacaklı ve İştirak Ticaret Anonim Şirketi adına REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak Sebebi Farklılık tesviki ile alınmıştır.</p>					
Geneli	REYŞAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi					
Tic. Sic. No.	Devlet Sic. No.	Öz. Sic. No.	Sicil No.	Sıra No.	Tarih	Ölçü
01/01	01/01	01/01	01/01	01/01	01/01	01/01
Sicil No.	Sicil No. 07.05.2010					Ölçü No.
Sıra No.	Sicil No. 07.05.2010					Sıra No.
Tarih	Sicil No. 07.05.2010					Tarih

## TAPU SENEDİ

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: -283			
Zemin No	: 62235582	Yüzölçüm	: 16.390,00 m2			
İl / İlçe	: SAMSUN/TERME	Ana Tap. Nitelik	: FİNDİK DEPOSU VE İDARI BINA VE ARSA			
Kurum Adı	: Terme TM					
Mahalle / Köy Adı	: AŞAĞISOĞÜTLÜ Köyü					
Mevki	: YENİYOL					
Çift / Sayfa No	: 4 / 300					
Kayıt Durum	: Akif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edine Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
174791008	REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	16.390,00	Malikyet ve Hisse Ortaklığının Düzeltmesi - 07/05/2010 - 2109.	- -
İpotek						
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev. Borçlu SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. Vergi No:9220034970 Sicil No:776444	Hayır	2.500.000,00 EUR	22,50	1 / 0	FBK	12/12/2011 - 5498 Yok
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Terme TM - AŞAĞISOĞÜTLÜ Köyü 283 Parsel	1 / 1	REYŞAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.500.000,00 EUR	12/12/2011 - 5498	-	
İpotek S/Bİ Bilgisi						
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		

Raporlayanın: tk32071  
İbrahim KERMEN  
Keydine Uygundur.  
23.12.2013

W. ST







**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.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



T.C.  
**YILDIZ ÜNİVERSİTESİ**



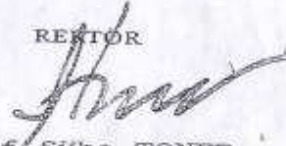
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

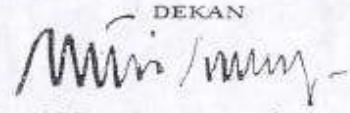
1987 - 1988

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

