



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

GİRESUN / BULANCAK

ARALIK, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	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	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	20
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	20
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	21
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	22
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	24
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	24
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	25
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	26
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	26
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	26
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
BÖLÜM 9. EMSALLER	27
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
BÖLÜM 11. SONUÇ	29
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	29
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	25.12.2014 / 2014-SPK048	
SAHA TESPİT TARİHİ	26.12.2014	
RAPOR TARİHİ	31.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu köyü,1pafta, 282 ada 31 parsel üzerindeki kargir idare binası ve 4 adet depo ve arsası	
ADRES	Pazarsuyu köyü, Derekenarı mevki 1 pafta/282ada/31parsel Bulancak/Giresun	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu köyü, 1 pafta, 282ada, 31 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 282 ada 31 numaralı parsel; 12.09.2000 tastik tarihli, Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:0,40, Hmax: 10,50 m yapılanma şartlarıyla "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	15,700.72 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	5.992 m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 5.992 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<u>Yasal Durum Değeri</u> 7.350.000 TL (yedimilyonüçyüzellibinTürkLirası) (3.164.012\$ – 2.601.033 €) Takdir edilmiştir.	
Değerleme Uzmanları	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 firmamız ve çalışanlarının ilgi ve ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili firmamız ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı 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 tazyikat 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 değerlendirme konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlendirme 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

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 25.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2014 tarihli, 2014-SPK048 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Giresun ili, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu köyü, 1 pafta, 282 ada, 31 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, kargir idare binası ve 4 adet depodan oluşan yapının 31.12.2014 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 26.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 25.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	07.12.2012	23.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK024	2013-SPK043	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	7.157.500 TL	7.250.000 TL	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	F.Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı	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 Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, 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 Likiditasyon 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 tesisleri ise 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 indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER²

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 bağıllık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

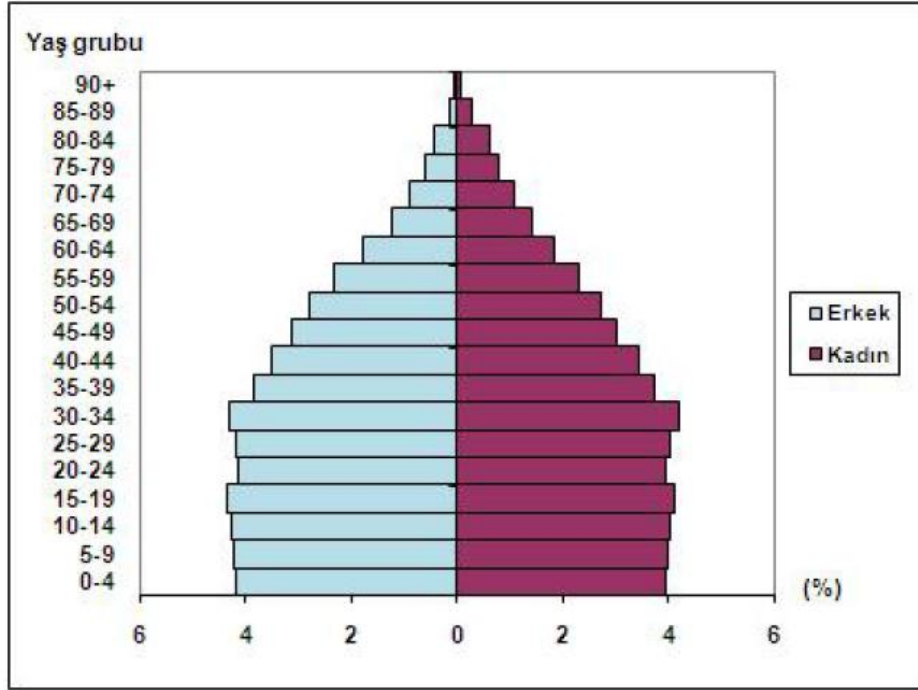
31 Aralık 201 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3 'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür.. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

2013 yılı Nüfus Piramidi



4.1.1. EKONOMİK VERİLER

Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm ve Beklentiler 2014 Raporu 2013 yılı Aralık ayında yayınlanmıştır. Raporda başta ABD olmak üzere gelişmiş ekonomilerde ve belli başlı gelişmekte olan ekonomilerde son aylarda yaşanan iyileşmeler neticesinde küresel ekonomik görünümün iyileşmeye başladığı belirtilmiştir. Avro Bölgesinde daralmanın etkileri zayıflamaya başlarken, ABD’de iç tüketimin canlanmaya başlaması ve istihdam verilerinin iyileşmesiyle beraber gelişmiş ekonomilerde ekonomik aktivite güçlenmeye başlamıştır. Gelişmiş ekonomilerin yanında başta Çin ve Hindistan olmak üzere birkaç önemli gelişmekte olan ekonomide geçmiş iki yıldaki ekonomik yavaşlamanın sonlanmaya başlaması gibi gelişmeler, önümüzdeki dönemde küresel büyümenin itici unsurları olarak görülmektedir.

2014 yılında büyüme üzerinde olası aşağı yönlü risklerden en önemlisi gelişmiş ekonomilerin merkez bankalarının parasal politikadaki değişimin uluslararası finansal piyasalara olası etkileridir. FED’in varlık alım programlarını kademeli olarak azaltmaya başlaması başta dış finansmana ihtiyaç duyan gelişmekte olan ekonomiler olmak üzere küresel finansal piyasalarda karışıklığa yol açmıştır. 2013 yılı Mayıs ayındaki FED toplantısından sonra gelişmekte olan ekonomilerden 2009 yılından bu yana en hızlı sermaye çıkışları yaşanırken yatırımcıların pozisyon alıp varlıklarını yeniden fiyatlama yoluna gitmesi sonucunda küresel çapta tahvil ve hisse senedi satışları hızlanmıştır. Küresel ekonomide yaşanan aşağı ve yukarı yönlü riskler altında 2014 yılında büyümenin 2013 yılına göre daha güçlü olması beklenmektedir. Küresel büyümenin, 2013 yılına göre yüzde 2,1’den yüzde 3 seviyesine çıkacağı, gelişmiş ekonomilerin

yüzde 3 ve gelişmekte olan ekonomilerin yüzde 5,1 büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2014 yılında ABD'nin yüzde 2,5, Avro Bölgesinin yüzde 1,1 ve Çin'in yüzde 7,5 oranında büyümesi beklenmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

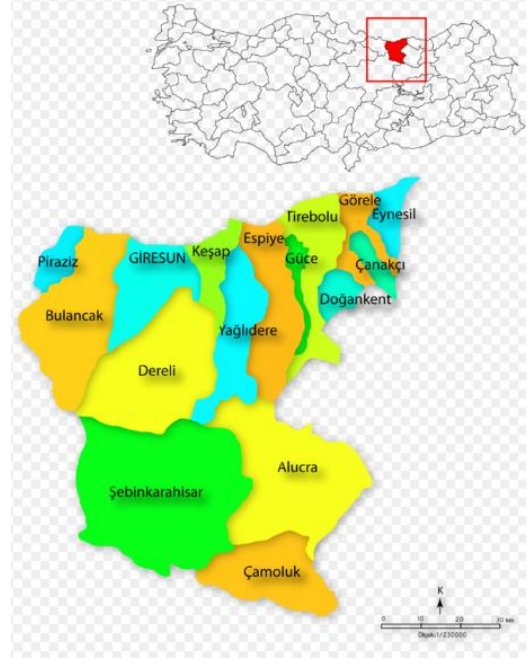
Türkiye ekonomisi yılın son çeyreğinde beklentilerin bir miktar üzerinde büyümüştür. 2013 yılında büyüme %4 olmuştur. Sanayi üretimi Aralık ayının ardından Ocak ayında da hızlı bir artış sergilemiştir. Aralık ayında yıllık bazda %7 artan takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi, Ocak ayında da %7,3 artış kaydetmiştir. Markit'in açıkladığı verilere göre Mart ayında imalat PMI endeksi 51,7 düzeyine gerilemiştir, ancak 50 eşik değerinin üzerindeki seyrini sürdürmüştür. TÜİK'in açıkladığı verilere göre Mart ayında tüketici güven endeksi bir önceki aya göre 2,5 puan artarak 72,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeksin tüm alt kalemlerin artış kaydetmesi dikkat çekmiştir. Aralık 2013 döneminde işsizlik oranı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre 0,1 puan düşerek %10 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yurt içi talepteki yavaşlamanın dış ticaret verileri üzerinde etkileri görülmeye başlanmıştır.

2014 yılının ilk ayında cari açık bir önceki yılın aynı ayına göre %16 oranında daralmış ve 4,9 milyar USD düzeyine gerilemiştir. Aralık 2013'ten itibaren yükseliş eğiliminde olan TÜFE'deki yıllık artış Mart ayında da benzer hareketini sürdürmüş ve %8,39 gerçekleşmiştir.düzeyinde

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. GİRESUN İLİ

Karadeniz Bölgesinin Doğu Karadeniz Bölümünde yer alan Giresun İlinin doğusunda Trabzon ve Gümüşhane, batısında Ordu, güneyinde Sivas ve Erzincan, güneybatısında Sivas illeriyle komşu olup, kuzeyi Karadeniz yer almaktadır. İl, 6.934 km² yüzölçümü ile ülke topraklarının binde 8.5'ini kaplamaktadır. Giresun ili'nin 15 adet ilçesi bulunmakta olup 2013 yılı ADKS ' ne göre nüfusu 425.00 kişidir. Giresun, bir Miletos kolonisi olarak kurulmuştur. Yunanca adı "Kerasus"dur. İsmiinin, yabancı kiraz ağaçlarından dolayı "Kiraz diyarı" olabileceği söylenir. Giresun ilinin ekonomisi tarıma (fındığa), balıkçılık ve tarıma dayalı sanâyiye dayanır. Faal nüfusun yüzde80'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. **BULANCAK İLÇESİ**

Bulancağ İlçesi; Giresun İl merkezine Samsun yönünde 14 km uzaklıkta bulunan sahil ilçesidir. Doğuda Giresun, batı ve güneybatıda Ordu İli, Güneydoğuda Dereli İlçesi, Kuzeyde Karadeniz ile çevrili olup yüzölçümü 608 km²'dir. 2013 yılı ADKS' ne göre nüfusu 61.883 dür. İlçeye bağlı 61 köy mevcuttur.1887 yılında belediye kurulmuş, 1934 yılında ilçe olmuştur

Bulancağ'ın batısındaki Pazarsuyu Deltası en önemli düzlüğü oluşturur. Bulancağ kıyı Şeridinde, batı kesiminde Yassıtaş, İncevüz kumsalları yer alırken, doğu kısmında Karaburun, Burunucu, Küçükü ve Yalıköy kumsalları yer almaktadır.

Giresun ili, Bulancağ ilçesi deprem haritasına göre kısmen 3^üncü derece deprem bölgesinde, kısmen de 4^üncü derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Konu gayrimenkul ise 4. Derece deprem bölgesinde kalmaktadır. İlçeye bağlı 61 köy mevcuttur.1887 yılında belediye kurulmuş, 1934 yılında ilçe olmuştur. En önemli gelir kaynağı fındık tarımıdır. 2004 yılında yapımı büyük aşamada tamamlanan Karadeniz Sahil Yolu projesi nedeniyle iskelenin büyük bir bölümü yıkılıp üzerinden sahil yolu geçirilene kadar, Doğu Karadeniz sahilinin en uzun iskelesi de bu ilçede bulunmaktaydı. İlçenin ekilip dikilebilir alanlarının büyük bir kısmı tarım alanı, kalanı ise mera ve otlak olarak kullanılmaktadır. Tarımsal ürün olarak çoğunlukla fındık üretilmekte, bunun yanı sıra ise hububat, sebze ve meyve üretilmektedir. Hayvancılık ise yüksek köylerde yaşayan halkın geçim kaynağıdır. İlçede deniz balıkçılığının yanı sıra son yıllarda tatlı su balıkçılığı da gelişmektedir. Arıcılıkta da artış ve gelişme gözlenmektedir.

İlçe sanayi yönünden de gelişme göstermiş olup başlıcaları, fındık mamulleri, balık unu ve yağı, konfeksiyon ve mobilya üreten tesisler mevcuttur.



4.2.3. SEKTÖREL ANALİZ

Lojistik; bir ürünün ilk üreticiden son tüketiciye kadar olan nakliye, depolama, gümrükleme, ambalajlama, dağıtım gibi tüm süreçlerini ifade eder. Bir başka tanımla lojistik; doğru ürünü, doğru yerde, doğru zamanda, doğru miktarda, doğru şekilde, doğru kalitede, rekabetçi bir fiyatla sağlamaktır. Ülkelerin gelişmişlik ve kalkınmışlık düzeylerini anlamamızı sağlayan en önemli yapıtaşlarından biri, o ülkenin ekonomik göstergelerdir. Bu göstergelerin pozitif yönlü ve yüksek olması, ülkenin ekonomik, sosyal, psikolojik ve kültürel dokusuna olumlu yönde etkileri yapmaktadır. Bu etkiler, toplumdaki bireylerin kültür, yaşam ve refah seviyelerini yükselterek kalitesini artırmaktadır. Söz konusu bu ekonomik göstergelerin değişiminde ve yükselmesinde en önemli rolü oynayan araçlardan biride lojistikdir. Lojistik, ekonomik yapı içerisinde üstlenmiş olduğu bu rolle, ülke ekonomisine birçok yönden değer ve katkı sağlamaktadır. Dolayısıyla sağladığı bu değer ve katkı toplumun gelişmişlik düzeyi üzerinde ikincil dereceden bir rol oynamaktadır.

Lojistik sektörü, dünyada yılda 5 trilyon Euro, AB ülkelerinde ise 600 milyar Euro üzerinde bir pazara ulaşmıştır. Lojistik sektörünün 2004 yılı potansiyeli ise dünya genelinde 4 trilyon dolar, Kuzey Amerika'da 1,2 trilyon dolar, Avrupa Birliği'nde 1 trilyon dolar dır.

Lojistik iş potansiyeli son beş yıldır, her yıl dünya GSMH artışına göre % 5 oranında artarken lojistik pazarı küreselleşme, dış kaynak kullanımının artması, ölçeklerin büyümesiyle % 20 oranında artmaktadır. Türkiye'de ise Gayri Safi Milli Hasıla'nın % 10-13'üne denk gelen 30 milyar dolarlık bir potansiyele sahiptir.

Sektördeki hızlı değişim ve çözümlerin çeşitlenmesi beraberinde firma yapılarında da değişiklikler getirmektedir. Öngörüler önümüzdeki yıllarda birleşmeler ve satın almalarla firma adetlerinin azalacağı ve hacimlerin büyüyeceğini göstermektedir. Tüm bu sebeplerle yaşanan değişim, oluşan hizmet ve fiyat rekabeti mevcut sektör risklerinin de değişmesi ve çeşitlenmesine sebep olmaktadır.

Lojistik pazarında gelecekte öne çıkacak coğrafyalar olarak sırasıyla Asya-Pasifik, Latin Amerika, Doğu Avrupa ve Afrika-Ortadoğu bölgeleri ifade edilmektedir. Ülkemizin üç kıtanın kesişme noktasında bulunması gelecekte lojistik sektörünün bu bölgede doğacak pazarda önemi ölçüde pay almasına imkân tanıyacaktır. Türkiye coğrafi konumuyla yakaladığı bu avantajı doğru kullanabilirse, Ortadoğu-Asya-Avrupa üçgeninde önemli bir transfer merkezi haline geleceği düşünülmektedir. Demiryollarında lojistik gelişmeler incelendiğinde Türkiye'nin stratejik önemi dikkat çekmektedir. Ülkemizin üç tarafının denizlerle çevrili olması, altı sınır komşusunun olması ve her şeyden önemlisi Asya ile Avrupa arasında bir köprü olması, ülkemizde lojistiğin özellikle de jeopolitik açıdan önemlidir. Bu kadar önemli bir konuma sahip olan ülkemizde karayolu taşımacılığındaki ilerlemeler, özellikle son yıllarda dikkat çeker nitelikte artış göstermektedir. Avrupa'nın en geniş tır filolarından birine sahip olan ülkemizde, yapılmaya başlanılan duble yolların inşasının hızla devam etmesi, İstanbul'da yapımı devam eden üçüncü köprü,

Marmaray projesi, İstanbul-İzmir hattını karayolu ile oldukça kısaltacak yeni otoban çalışması, ülkemizdeki karayolu taşımacılığında yaşanan artışa verilen altyapı destekleri olarak göze çarpmaktadır; ancak yaklaşık 65.000 km'ye yakın karayoluna sahip ülkemizin otobanın ise yaklaşık olarak 2.000 km olması, hiç kuşkusuz son derece düşük ve bu nedenle hızla yükseltilmesi gereken bir rakamdır. Yapılan yolcu taşımacılığının yaklaşık % 95'inin, yük taşımacılığının ise % 90'ının bu yollarla gerçekleşmesi, üç tarafı denizlerle çevrili olan bir ülkenin denizyolu taşımacılığında ne kadar geride olduğunun göstergesidir.

Lojistik sektörü ülkemizde özellikle son yıllarda büyük atılım göstermiştir. Coğrafi konum olarak Ortadoğu, Türk Cumhuriyetleri ve Avrupa arasında bir köprü vazifesi gören ülkemiz, bu avantajlı konumu ile birçok otorite tarafından da lojistik üssü olarak görülmektedir. Ülkemizin lojistik kavramı ile tanışması oldukça yenidir. Önce ihracat ve ithalat ile sonra da büyük ölçekli perakendecilik (süpermarket ve hipermarketler) ve elektronik ticaretle birlikte iyice ön plana çıkmıştır. Dünya üzerindeki gelişmiş ülkelerin tamamının entegre olduğu ve gelişmesini sürdüren lojistik sektörü, ülkemizde 1980'lerle 1990'lı yıllar arasında kara, hava, deniz, demiryolu ve kombine taşımacılık alanlarındaki yatırımlarla alt yapısını oluşturmaktadır. Türkiye son yıllarda lojistik sektöründe gösterdiği büyük ilerlemeyle bütün dünyanın dikkatini çekmektedir. Kara, hava, deniz, demiryolu ve kombine taşımacılık alanlarındaki yatırımlarla alt yapının oluşması sonrasında 90'lı yıllarda atılıma geçilmiştir. Türk lojistik sektörü 2000 yılının başına gelindiğinde emekleme evresini geride bırakarak, yerli ve uluslararası şirketlerle işbirliğine giden, yurtdışı bürolar açan, kalite çitasını yükselten, dinamik bir sektör haline gelmiştir. Hizmet sektörlerinden biri olan lojistik sektörünün, ülkemizde turizmden sonra en fazla potansiyel barındıran ikinci sektör konumundadır. Türkiye; Avrupa, Balkanlar, Karadeniz, Kafkaslar, Hazar, Orta Asya, Orta Doğu ve Kuzey Afrika ülkeleri için bir dağıtım ve toplama (aktarma) merkezi olabilecek özelliği ile uluslararası lojistik açısından da çok uygun bir konumdadır. Dış Ticaret Müsteşarlığı, dış ticarete lojistiğin artan önemine paralel olarak 2007 yılı başında Anlaşmalar Genel Müdürlüğü bünyesinde "Dış Ticarete Lojistik Daire'sini kurmuştur.

Türkiye lojistik sektöründeki şirketlerin verdiği başlıca hizmetleri; uluslararası ve yurt içi kara nakliye, depo dağıtım, proje taşımacılığı, gümrüksüz depolama, nihai tüketim noktasına dağıtım ve konteyner taşımacılığı oluşturmaktadır.

Lojistik firmalarının hizmet verdiği sektörlerde tekstil-konfeksiyon ilk sırada yer alırken, bunu sırasıyla otomotiv, perakende-gıda, inşaat malzemeleri, kimya, demir-çelik ve makine sektörleri takip etmektedir.

Dünya Ekonomik Forumu çerçevesinde yayınlanan endekse göre, dünya genelinde en hızlı yükselen 39 pazar karşılaştırılmış ve ülkelerin lojistik çekiciliğini değerlendirilmiş olup, lojistik alanında Türkiye dünyanın en hızlı gelişen 10 ülkesi arasında gösterilmiştir. Endekste Türkiye'nin en büyük avantajının,

coğrafi konumunun üretim ve tüketim merkezlerine yakınlığı belirtilmiştir. Son yıllarda, Türkiye ekonomisinin gelişmesine paralel bir ivme yakalayan lojistik sektörü; coğrafi avantajını da kullanarak 20 yıl gibi kısa bir sürede bölgesel güç olmayı başarmıştır.

Türk lojistik sektörü bugün sahip olduğu 1.500 şirket ve 46.000 araçla Avrupa'nın en büyük filosuna sahip. Türkiye'nin 2023 yılı hedefi olan 500 milyar dolarlık ihracat hedefine uygun bir ivme sergileyen sektörün 2023 yılında 50 milyar dolarlık ciro sağlaması beklenmektedir.

Ülkemizde lojistik faaliyetlerinin % 75'i halen üretim yapan firmaların kendi iç bünyelerindeki kaynaklar tarafından karşılanmaktadır. Bugün Türkiye, Doğu-Batı arasındaki 600 milyar dolarlık mal hareketinin geçiş noktasında; karayolları, demiryolları, üç tarafını çevreleyen denizleri, havaalanları ve dağıtım merkezleri ile Avrasya ticaretinin kalbinde; Avrupa, Balkanlar, Karadeniz, Kafkasya, Orta Asya, Kuzey Afrika ve Ortadoğu arasındaki mal (ve hizmet) akımlarının bağlantı merkezi konumundadır. Sahip olduğu bu stratejik konum sayesinde bu coğrafyanın en önemli ve değerli lojistik üssü olma potansiyeline sahiptir .

İhracat ve ithalatta özellikle son yıllarda kaydedilen büyüme lojistik sektörüne de yansımaktadır. Lojistik sektörü, orta ve uzun vadede büyüme potansiyeli yüksek sektörlerin başında gelmektedir.

Sektördeki ciro artışları, sektör büyümesinin 2015 yılında 120-150 milyar dolara çıkacağını göstermektedir. Yabancı şirketlerin sektöre ilgisinin, buna paralel olarak sektördeki yabancı sermayenin artısının devam etmesi beklenmektedir.

Türkiye'deki mevcut toplam depolama alanı stoğunun yüzde 60'ı sanayi ve üretim tesislerinin yoğunlaştığı İstanbul'da ve Gebze'de yer almaktadır.

2013 yılının ikinci yarıyılı itibarıyla 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının, 2014 yılı birinci yarıyılında 7,6 milyon m² ye ulaştığı, 2013 yılının ikinci yarıyılı itibarıyla 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının, 2014 yılı birinci yarıyılında 7,6 milyon metrekareye ulaştığı görülmektedir. Pazardaki kullanılabilir stoka ve kur dalgalanmalarına rağmen, 2014 yılı lojistik sektörü birincil kira değerleri metrekaresi 6,5-7 dolar seviyeleri aralığındadır. JLL Türkiye'nin "Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu" verilerine göre 2013 yılının ilk yarıyılında İstanbul ve Kocaeli bölgesinde 259 bin 799 metrekare işlem gerçekleştirilirken, 2014'ün ilk yarıyılında gerçekleşen işlem büyüklüğü 373 bin 523 metrekare olmuştur. Bu kapsamda 2014 yılının birinci yarıyılında gerçekleşen lojistik sektörü kiralama işlem hacminin, önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 44 arttığı görülmektedir.

Tesis büyüklüğü açısından 20 bin metrekare ile 50 bin metrekare arasında alan sağlayan lojistik tesisler verimlilik ve işletme karlılığı açısından Türkiye lojistik pazarı kiralama işlemlerinde en fazla tercih edilen alan aralığı olarak öne çıkmaktadır. Birincil lojistik pazarları olan İstanbul ve Kocaeli'ye olan ilgi, A sınıfı lojistik arzına yönelik büyüyen taleple birlikte, 2014 yılının birinci yarıyılında daha da artmıştır. Avrupa

Yakası'nda Hadımköy ve Esenyurt, Asya Yakası'nda Kurtköy ve Tuzla, Kocaeli'de ise Çayırova-Gebze-Dilovası aksı en çok tercih edilen bölgelerdir. Bu bölgelerin 3. Köprü, Kuzey Çevreyolu ve İzmit Körfez Geçiş Köprüsü projeleriyle birlikte, önümüzdeki dönemde önemini daha da arttıracığı öngörülmektedir.

Türkiye, depolama alanında kiralama ve satışın yanı sıra en verimli depoların tasarımı konusunda da hizmet vermektedir. Türkiye'de depo arsa maliyetleri artış göstermektedir. Genellikle Türkiye'de yatırımcılar hem inşaat maliyeti hem de ekipman yatırım maliyetinin artması nedeniyle depolarda yükseklik 12.5m. tercih edildiği görülmektedir.

Tarım ağırlıklı bir ekonomiye sahip Giresun ilin sanayi sektörü tarım ve hizmet sektörlerine oranla küçük bir paya sahiptir.

Giresun ilinde ticari yapı, coğrafi koşulların ve iklim yapısının beraberinde getirmiş olduğu öncelikli tarımsal üretim ve buna bağlı olarak gelişen tarıma dayalı imalat sanayi üzerine kurulmuştur. Tarım ve orman ürünleri ilin iç ve dış ticaretinde ağırlıklı olarak işlem gören mallardır.

İlde halkın temel geçim kaynağını oluşturan ve ekonomiye yön veren fındık aynı zamanda ilin ticarete konu olan en önemli ürünüdür. Fındığın yanında çayda önemli bir iç ve dış ticaret malıdır.

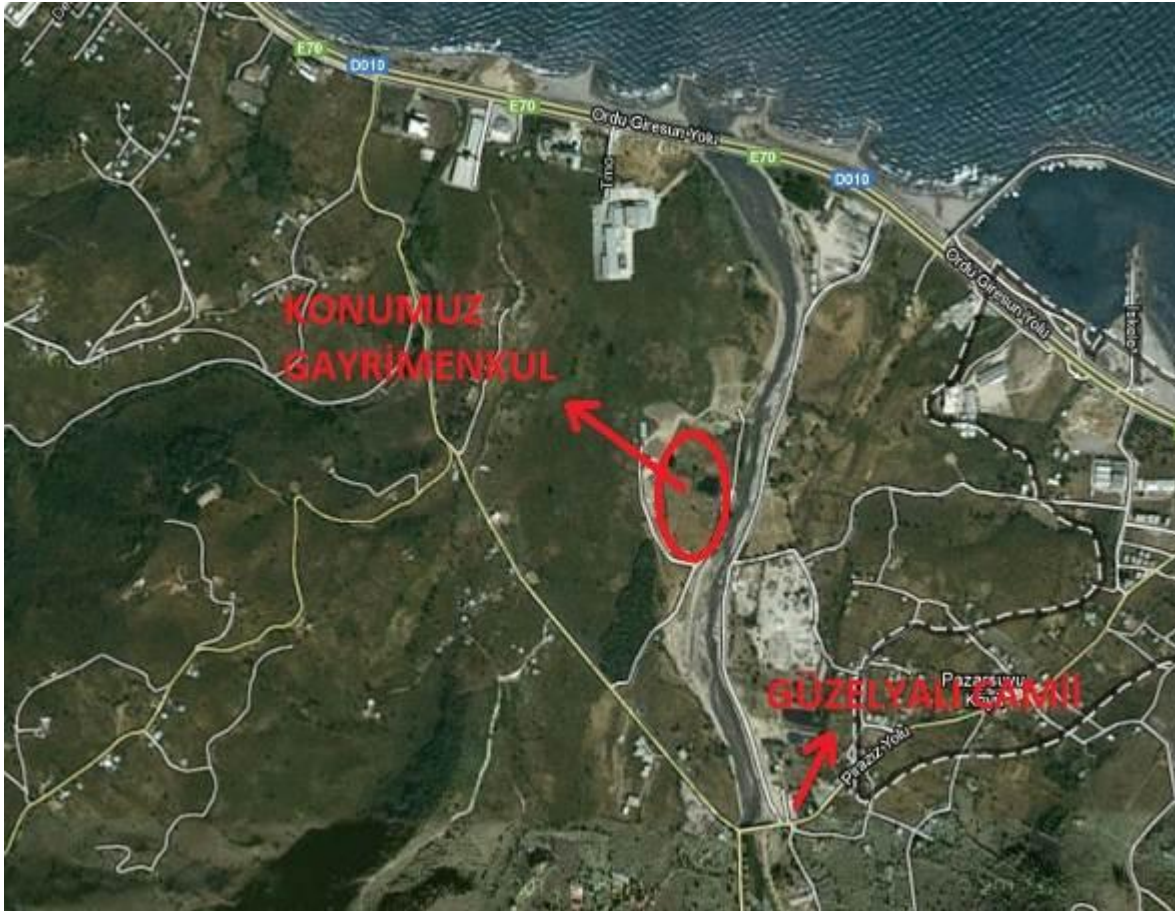
Yörede yıllardır halkın uğraşı ve geçim kaynağı olan Giresun fındığı kalite açısından dünyaca tanınmaktadır. Dünya pazarlarında tanınmış olan Giresun fındığı geçmiş yıllarda natürel olarak ihraç edilirken, bugün ilde kurulu bulunan modern tesislerde işlenerek kavrulmuş, kıyılmış, beyazlatılmış un ve püre halinde ihraç edilmektedir.

Giresun ilinde işletmeciliği geçmiş yıllarda başlayan ve devam eden çinko ve kurşun madeni konsantresi, barit madeni de ticari açıdan önem arz etmektedir. Madenlerden kurşun Bulgaristan'a, barit ise çeşitli ülkelere deniz yoluyla ihraç edilmekte ve döviz girdisi sağlanmaktadır. Bunların dışında buğday unu ihracatı da yapılmaktadır. Giresun'da dış pazarlara yapılan ihracatın % 95 gibi çok büyük bir kısmı fındık işlemenin ağırlıklı olduğu tarıma dayalı sanayi ürünleri kaynaklıdır. İlde üretilen ve işlenen ticari malların pazarlanması çeşitli ülkelere yapılmaktadır. İl ihracatında % 85 oranında bir paya sahip olan fındık, fındığa bağlı gıda sanayinin gelişmiş olduğu ve fındık tüketiminin yaygın olduğu Almanya, İtalya, İsveç, İngiltere, Fransa, Avusturya, Belçika, Danimarka ve Hollanda gibi Avrupa Birliği ülkelerine ihraç edilmektedir.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

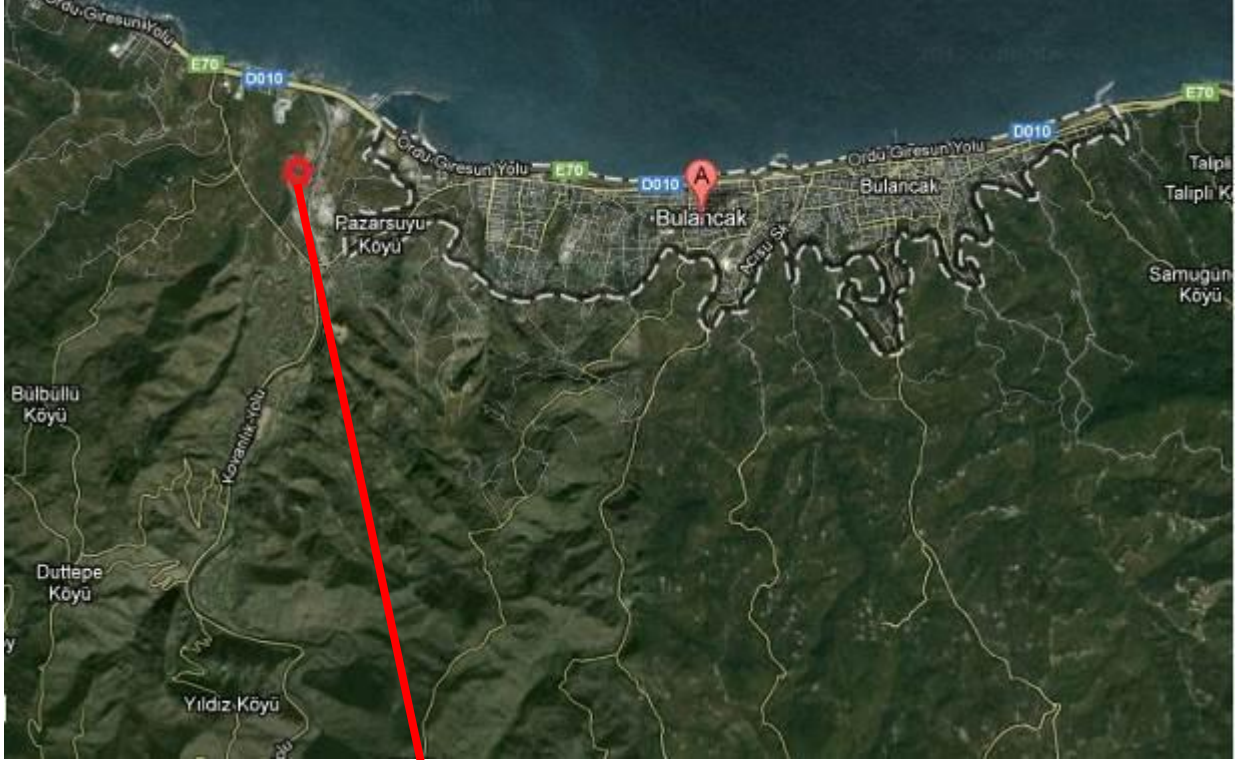
Değerleme konusu taşınmaz, Giresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu köyü, Derekenarı mevki 282 ada 31 parsel üzerinde konumlu Reysaş GYO A.Ş.'ye ait idari bina ve depolama binalarıdır. Konu gayrimenkul ilçenin çarşısı olarak tabir edilen mevkiine yaklaşık 4 km, batı Karadeniz sahil yoluna 400m güney mesafede konumlu olup, bulunduğu bölgedeki çevre yapılaşmasına bakıldığında; küçük sanayi amaçlı binalar, kamu binaları, yer yer de site içerisinde ya da tek olarak inşa edilmiş konut + işyeri amaçlı 2-8 katlı binalar göze çarpmaktadır. Bölgede bulunan ve taşınmaza emsal teşkil eden arazilerin bir bölümü imara açılmış durumdadır.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Karadeniz sahil yolu üzerinde Bulancak merkezden batıya doğru yaklaşık 2,5 km ilerlenir ve K.deniz sahil yolunun güney paralelinde uzanan Eski Piraziz yoluna dönülür. Bu yol üzerinden yaklaşık 1km ilerlenir ve Pazarsuyu deresi köprüyle geçildikten sonra kuzeye dönülür. Yaklaşık 200m ilerlendikten sonra konu mülke ulaşılır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	GİRESUN
	İLÇESİ	BULANCAK
	MAHALLESİ	PAZARSUYU KÖYÜ
	MEVKİİ	DERE KENARI
	PAFTA	1
	ADA	282
	PARSEL	31
	NİTELİĞİ	KARGİR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	15.700,72 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	1
	SAHİFE	30
	HİSSE	TAM

2.9. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Bulancak Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 11.12.2014 tarih saat 15:19 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde Şekerbank A.Ş. lehine 07.10.2011 tarih-4846 yev. nolu 1.dereceden 6.450.000 TL 'lik ipotek bulunmaktadır.(Takyidat 29.12.2014 tarih ve saat 15:45 ile güncellenmiştir.)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 282/31			
Zemin No	: 77762108	Yüzölçüm	: 15.700,72 m2			
İl / İlçe	: GİRESUN/BULANCAK	Ana Tay. Nitelik	: KARGIR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI			
Kurum Adı	: Bulancak TM					
Mahalle / Köy Adı	: PAZARSUYU Köyü					
Mevkii	: DERE KENARI					
Cilt / Sayfa No	: 1 / 30					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
212564640	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		15.700,72	3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. - - Fıkrasının (A) Bendii Gereği Belirtilmenin Terkimi - 16/05/2012 - 2153-	
İpotek						
Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev. Borçlu SDF Flanş
ŞEKERBANK T.A.Ş.	Evet	6.450.000,00 ETL	%40GŞKYL 1 / 1 K		YBK	07/10/2011- 4846 Yük
İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Bulancak TM - PAZARSUYU Köyü 282 Ada 31 Parsel 1 / 1		REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6.450.000,00 ETL	07/10/2011- 4846		
İpotek SBI Bilgisi						
SBI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Düzeltilmeler						
Raporlayanın No: 2231 A.Ş. / M.Ş. / Kurum K.Ş. / Kurum 12.2014 12.2014 12.2014 12.2014						
Rapor Tarihi / Saati : 21.12.2014 / 09.48						

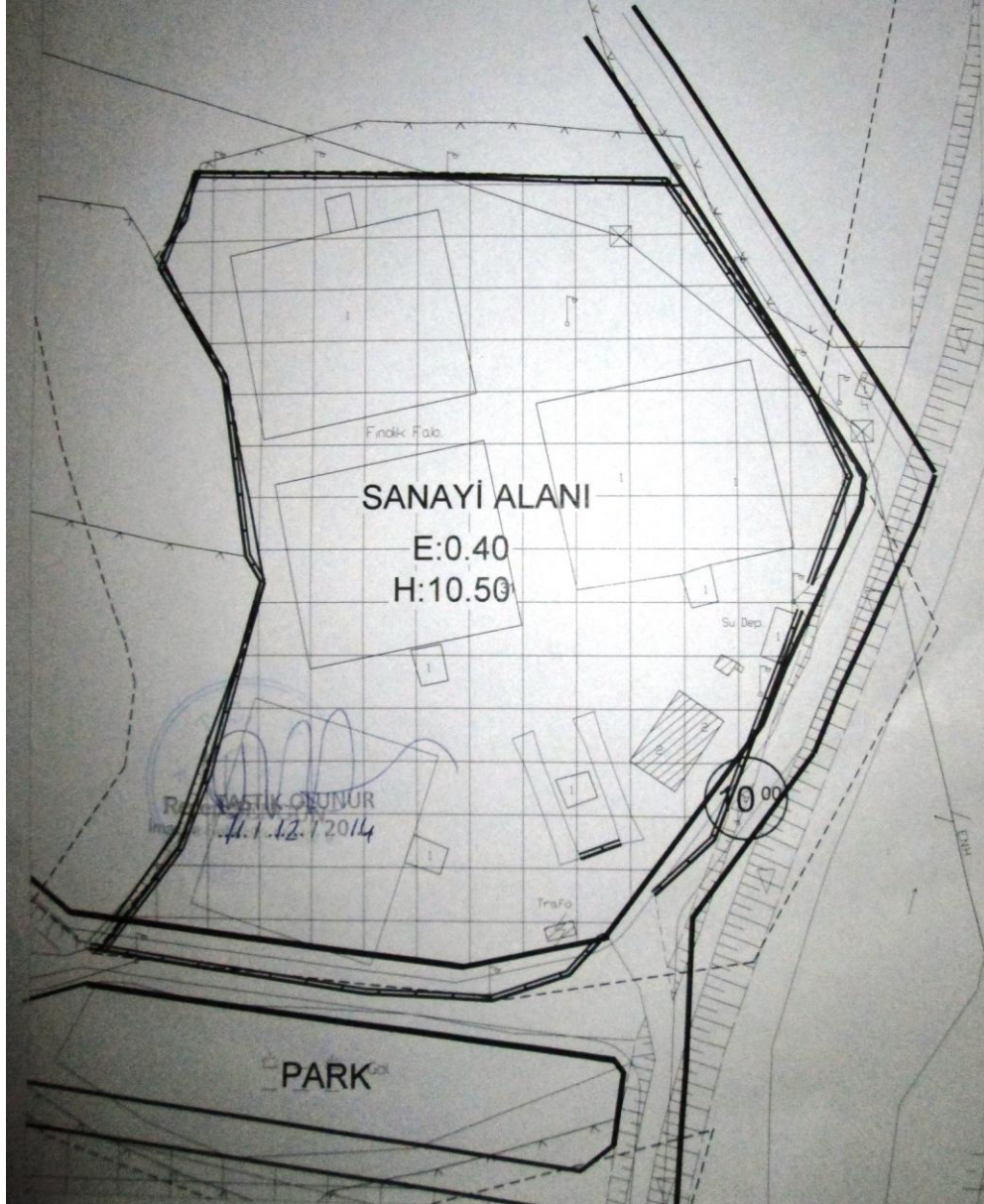
Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.12.2014 15:20:27	2014-9070	20141229-1187-F01391	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii	DERE KENARI	
Zemin No	77762108	Cilt / Sayfa No	1 / 30	
İl / İlçe	GİRESUN / BULANCAK	Ada / Parsel	282 / 31	
Kurum Adı	Bulancak	Yüzölçüm	15700,72000	
Mahalle / Köy Adı	PAZARSUYU Köyü	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1000 / 1000	3402 Sayılı Kadastro Kanununun 22. Md. Fıkrasının (A) Bendii Gereği Belirtilmenin Terkimi - 16.5.2012 - 2153		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
ŞEKERBANK T.A.Ş.	6450000,00	1,1	7.10.2011 - 4846	
İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Bulancak TM PAZARSUYU Köyü 282 Ada 31 Parsel	1000/1000	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	7.10.2011 - 4846	
Rapor Tarihi / Saati : 29.12.2014 / 15:45				

29.12.2014 tarihinde alınmış takbis belgesi

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 282 ada 31 numaralı parsel; 12.09.2000 tastik tarihli, Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:0,40, Hmax: 10,50 m yapılanma şartlarıyla "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır.



İmar Paftası Örneği

Mimari Proje:

- 22.04.2008

Yapı Ruhsatı:

- 22.04.2008 tarih 1/29 sayılı yeni yapı ruhsatı (5.992m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 04.07.2008 tarih 2/3 sayılı. (5.992 m² için alınmıştır.)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 1 pafta 282 ada 31 parsel üzerinde yer alan bir adet 2 katlı yağma idari bina, prefabrik ön gerilmeli betonarme taşıyıcı sistemli tek katlı 4 adet depo binası, tek katlı yağma kantar-kumanda binası, tek katlı yağma alım-kumanda binasıdır.

Depo binalarının her biri projeye göre yaklaşık 1400 m² alanlı ve 10 m yüksekliğindedir. Dış cepheleri betonarme plaklardan oluşmakta olup dış cephe doğramaları demirdir. Depolar mühürlü olup girilemediğinden iç dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir.

İdari bina projeye göre yaklaşık zemin katı 160 m², 1.katı 160 m² olmak üzere toplam 320 m²'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 30 m² dir. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları PVC, taban kaplaması seramik, duvarlar plastik boyalıdır.

Alım kumanda binası projeye göre yaklaşık 42 m² dir. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvc olup girilemediğinden iç dekorasyon özellikleri tespit edilememiştir.

Binalar haricindeki kısımlar 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 konumu,
- Kullanım fonksiyonu dikkate alındığında merkezi konumda bulunması,
- Parsel üzerinde yapının yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Bölgede taşınmaza benzer özellikte emsal parsel sayısının kısıtlı olması
- İlave inşaat hakkının bulunması

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 getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 1pafta 282 ada 31 numaralı parsel için en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna ve mevcut kullanımı uygun olarak depolama amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Konu gayrimenkulün 500 metre kuzeydoğusunda Karadeniz sahil yoluna cepheli daha iyi konumlu 7000 m2 olduğu beyan edilen arsa 5.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.

TEL: 533 4608843

Emsal 2:

750 metre kuzeybatısında sahil yoluna cepheli 3000 m2 arazi üzerinde zemin katı 1500 m2, 1. Katı 1500 m2, 2. Katı 1500 m2, 3. Katı 1500 m2, 4. Katı 1500 m2 olmak üzere toplam 7500 m2 alanlı bina ile birlikte 22.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.

TEL: 532 2966740

Emsal 3:

Konu gayrimenkulün 600 metre kuzeydoğusunda 7000 m2 Karadeniz sahil yoluna cepheli daha iyi konumlu akaryakıt istasyonunun arsası geçen yıl içersinde 1.500.000 TL, üzerindeki istasyon 2.000.000 TL olmak üzere toplam 3.500.000 TL bedelle satın alındığı bilgisi alınmıştır.

TEL: 537 7112572

Emsal 5:

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede TAKS:0.40 Hmax:12.50 yapılaşma şartına sahip 5000m2 olduğu beyan edilen arsa 800.000 TL bedelle satılıktır. (160 TL/m²)

TEL: 454 3185012

Emsal 6:

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede TAKS:0.40 Hmax:12.50 yapılaşma şartına sahip 400m2 olduğu beyan edilen arsa 160.000 TL bedelle satılıktır. (400TL/m²)

TEL: 454 3185012

Emsal 7:

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede 2.500 m² fındık bahçesi 260.000 TL den satılıktır.

Tel:0530 777 88 99

Emsal 7:

Bulancak merkeze 8 km.mesafede ,Taşınmaza ulaşım aksının üzerinde ve denizden içerde yer alan depolama amaçlı kullanıma uygun 7.000 m² arsa 890.000 TL bedelle satılıktır.(127TL/m²)

Tel:0506 586 78 79

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Konu mülkün bulunduğu bölgede taşınmaza benzer özellikte arsa ve bina emsali bulunamamış olup, emsal gayrimenkuller yaklaşık bir senedir satılıktır. Bölgede genellikle konut ve turizm imarlı arsalar bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmada taşınmaza benzer konum ve özellikte depo nitelikli taşınmazın m² birim değerinin ortalama 1.000 TL/m² bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır. Emsallerin geçtiğimiz yıldan itibaren güncelliğini koruduğu görülmüştür. Konu parsel mevcut imar planlarında Sanayi Alanı lejantına sahiptir. Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlendirilmede parsel için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m² esas alınmıştır.

Taşınmaz düz topoğrafik yapıda olması ve parsel alanının büyüklüğü, ilave yapılaşma hakkının olması olumlu özelliktir. Söz konusu parsel üzerinde binalar mevcut olup, alt yapılı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir.

Taşınmazlar için amortisman payı, parsel üzerindeki uygulamalar dikkate alınmış bina maliyet m² birim değeri takdir edilmiştir.

Maliyet Hesabı Yöntemi:

Arsa Değeri: 15.700,72 m² X 135TL/m² = 2.119.597,20TL olup 2.200.000TL

Yapı Değeri: 5.992 m² X 615 TL/m² = 3.685.080 TL

Yatırımcı karı: %25

Toplam=7.356.350TL olup, 7.350.000 TL takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

5992 m² x 1.000TL/m² =5.992.000 TL

Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle konut amaçlı kullanılan binalar ve konut imarlı arsalar bulunmaktadır. Taşınmaz Sanayi imarlı olup, parsel üzerinde depo binaları bulunmaktadır. Taşınmazın değerlemesinde Maliyet yöntemi dikkate alınmıştır.

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 "Depo binası" olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

Güresun İli, Bulancak İlçesi, Pazarsuyu köyü, 1 pafta 282 ada 31 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;

7.350.000 TL
(yedimilyonüçyüzellibinTürkLirası)
(3.164.012\$ – 2.601.033 €)
Takdir edilmiştir.

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.


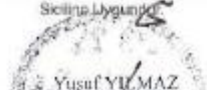
**31. 12.2014 tarihli Merkez Bankası döviz kuru 1 \$= 2,3230 – 1€= 2,8258 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





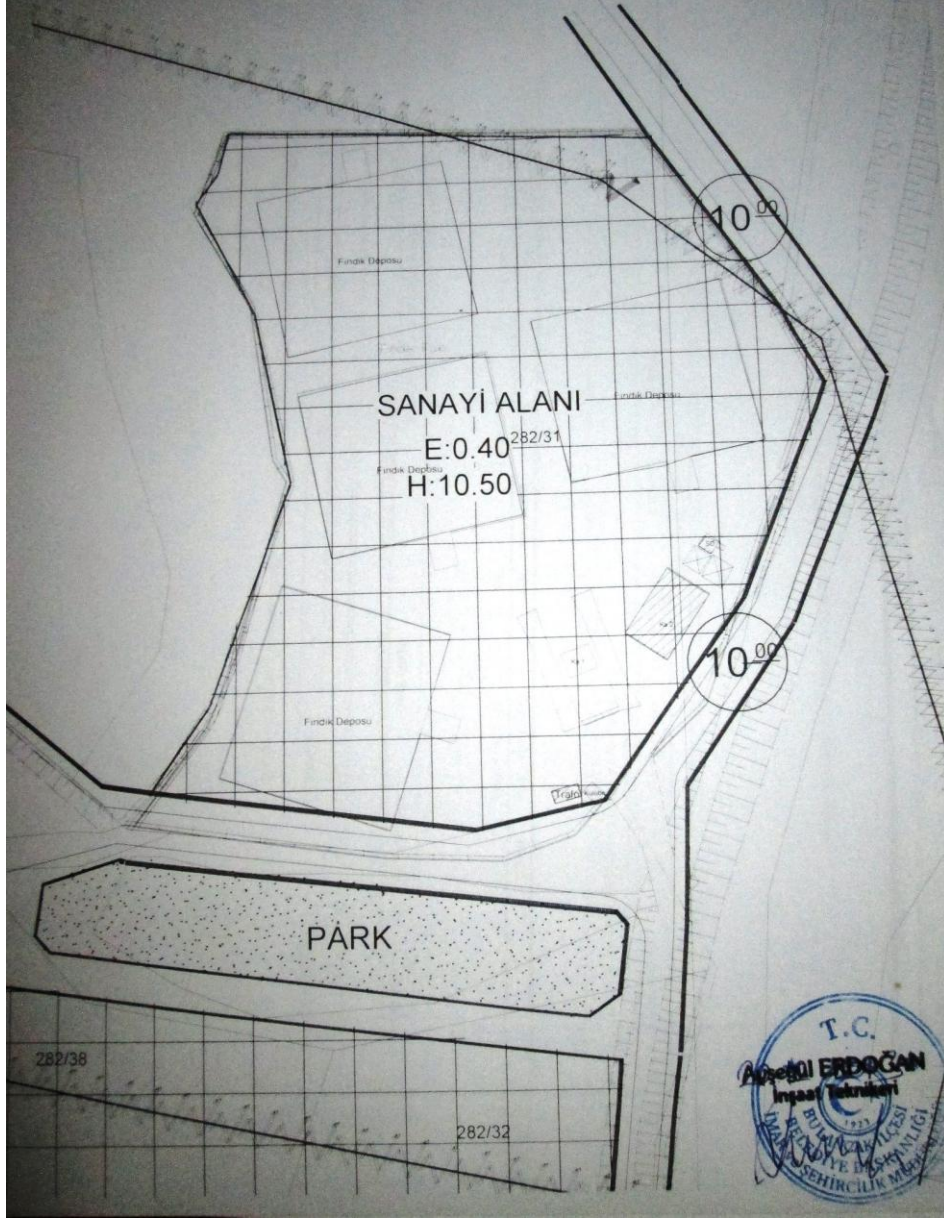


İl	GİRESUN	<p><i>Türkiye Cumhuriyeti</i></p>  <p><i>TAPU SENEDİ</i></p>		Fotoğraf		
İlçesi	BULANCAK					
Mahallesi						
Köyü	PAZARSUYU					
Sokağı						
Mevkii	DERE KENARI					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
TASHİH-7.098.863,05TL	1	--	31	ha	m ²	dm ²
	TASHİH-7.098.863,05TL					
Niteliği	KARGIR İDARE BİNASI VE DÖRT ADET DEPO VE ARSASI					
Sınırı	Paftasındadır.					
Edinme Sahibi	<p>Taşınmazın tamamı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken; Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi'nin Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne sermaye bedeli olarak ortaya konulmasından tashihen tescil edildi.</p>					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
	2994	1	30	--	07/05/2010	
Cilt No.						Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
<p>Sikilino Uygunluk</p>  <p>Yusuf YILMAZ</p>						

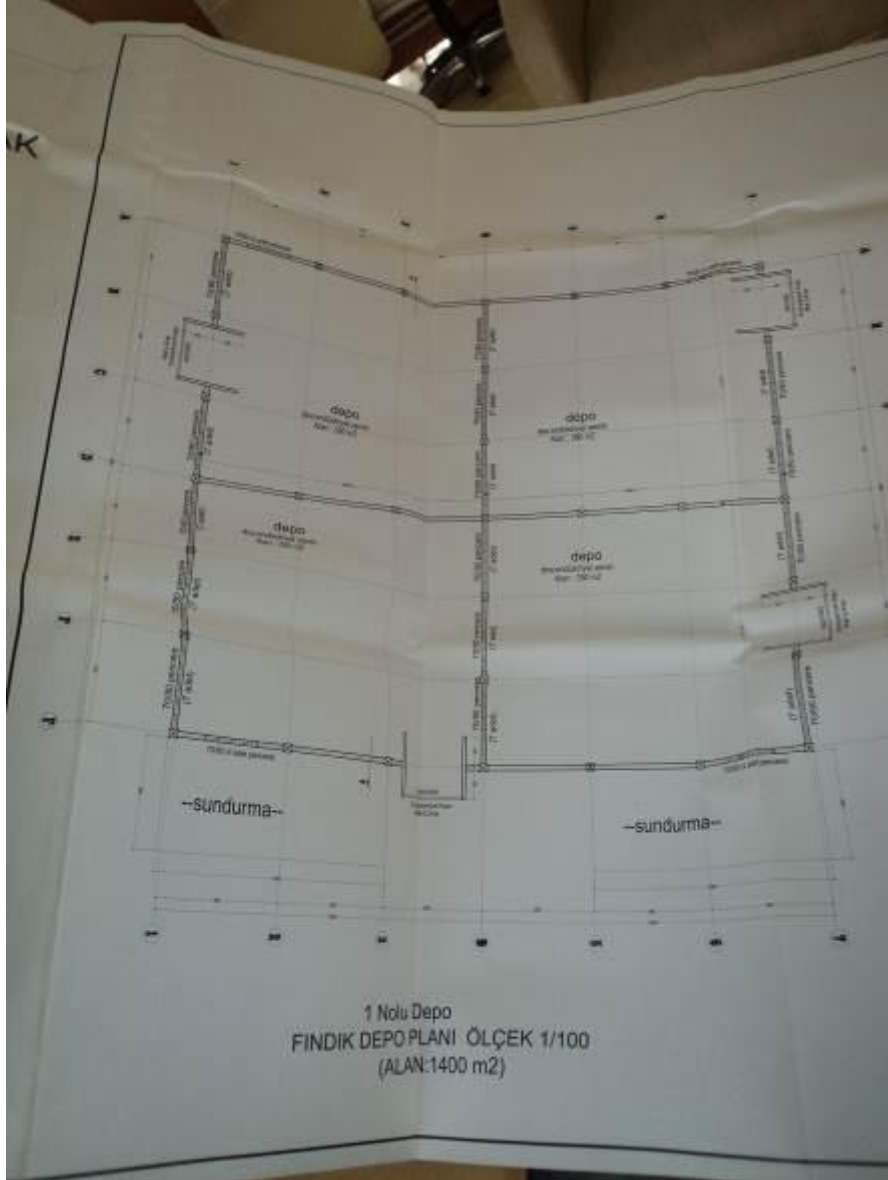
TAPU SENEDİ



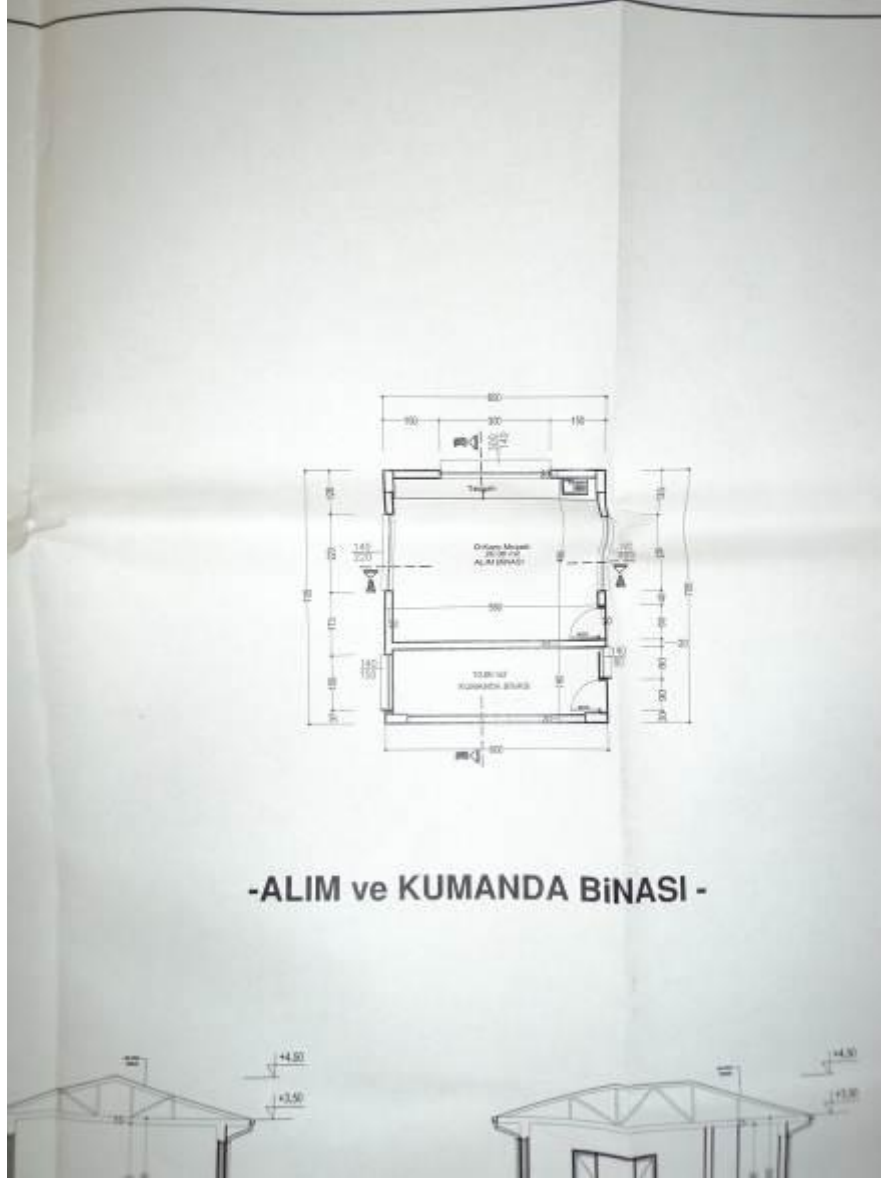
VAZİYET PLANI



İMAR DURUMU







PROJE

BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR

SERTİFİKASI

NİSSERT ULUSLARARASI SERTİFİKASYON ve DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.
Bu belge aşağıdaki firmanın;

 **A pozitif**
Gayrimenkul Değerleme ve Ekspertizlik A.Ş.
TÜTÜNCÜ MEHMET EFENDİ CAD. ORAMİRAL KEMAL KAYACAN SOK. NO:13 D:2
GÖZTEPE İSTANBUL TÜRKİYE

Aşağıdaki kapsam çerçevesinde;
"GAYRİMENKUL DEĞERLEME, GAYRİMENKUL ETÜD ve PROJE DANIŞMANLIK
HİZMETLERİ, PROJE GELİŞTİRME KONTROL ve FİZİBİLİTE ÇALIŞMALARI, EN
İYİ ve EN YÜKSEK KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ, RISK- TEMİNAT ETÜDLERİ,
PIYASA ETÜDLERİ"

Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgeledir. NİSSERT
tarafından yapılan denetimde, Kalite Yönetim Sistemi'nin aşağıdaki standardın
gereklere karşılığı doğrulanmıştır.

TS EN ISO 9001:2000

İşbu belge, NİSSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standardın
gereklere uyulduğu, 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetimleri yapıldığı süreç, 30.04.2010
Tarihine kadar geçerlidir.

Sertifika No: NİS 372-01
Verildiği Yer ve Tarih: ANKARA- 01.05.2007

1.Yıl periyodik denetleme vizesi: 26.04.2008
2.Yıl periyodik denetleme vizesi: 26.04.2009

Bu belgenin geçerliliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mali adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik
denetimler yapılmazsa ilgili bölüme bandrol yapıştırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerin tarihi
geçtiği halde bandrol yapıştırılıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.


Yönetim Kurulu Adına


Sistem Belgelendirme Adına

Adres: Gımet 3. Blok no:29 PK 06370 Masunköy Ankara – Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 07 67 Faks: 0312-397 00 58 E-mail: nissert@nissert.com


TÜRKAK
Y
AB-000-K7

SERT

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 DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

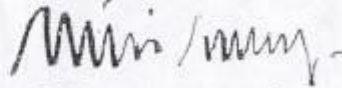
ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR



Prof. Suha TONER

DEKAN



Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diplome Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

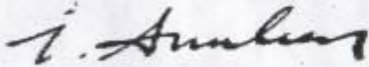
Büyükdere Caddesi No: 178
1. Levent Plaza A Blok Kat:4
1. Levent 34394 İstanbul
Tel : 212 - 280 88 67
Faks: 212 - 280 88 89
www.tspakb.org.tr

LİSANS YENİLEME EĞİTİMİ KATILIM BELGESİ

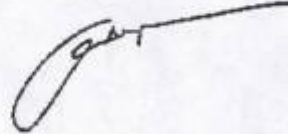
Sayın AHMET PINARBAŞI

08 Mayıs 2007 tarihinde Birliğimizce düzenlenen

"SERMAYE PİYASASI FAALİYETLERİ
DEĞERLEME UZMANLIĞI
LİSANS YENİLEME EĞİTİMİ" ne katılmıştır.



İlkkay ARIKAN
Genel Sekreter



T. Metin AYIŞIK
Başkan



**Appraisal
Institute™**
*Professionals Providing
Real Estate Solutions*

Official Academic Record for Appraisers

This document certifies that

Ahmet Pinarbaşı
Kuyubasi, Aralik Sok, Bahar Apt. B Blok D:22 Kadikoy D:22
Istanbul, TURKEY

has **successfully completed** the Appraisal Institute's course I120 -
Appraisal Procedures at Istanbul University in Istanbul, - TURKEY on
05/27/2002 - 06/02/2002.

Classroom hours: 36.0

Exam hours: 3.0

Attendance was 90% or better with a passing grade

Verified by 
Larisa Phillips

on 06/18/2002.

Verified by 
Istanbul University Instructor

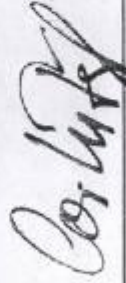
on 07/04/2002



DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ

Sayın Ahmet PINARBAŞI

*Türkiye'de "Değerleme Uzmanlığı"nın
tüm disiplinlerde bir meslek olarak kabul görmesi, yüceltilmesi,
profesyonel standartların ve etik kuralların uygulanması
amaçlarına hizmet eden derneğimizin
İlgili Üyesidir.*



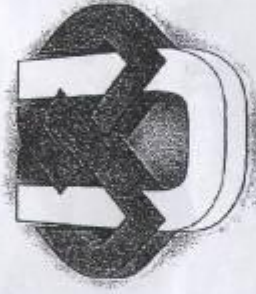
ALİ ÜSTÜNGEL
Yönetim Kurulu Başkan Yrd.



GÜNİZ ÇELEN, CRE
Yönetim Kurulu Başkanı

12.06.2001/4 İstanbul
Üyelik Kararı Tarihi No

023
Üyelik Numarası



DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ

Sayın Ahmet Pınarbaşı

Değerleme Uzmanları Derneği'nin 11, 13, 14 ve 16 Eylül 2002 tarihlerinde düzenlemiş olduğu toplam 16 saatten oluşan "Gayrimenkul Hukuku" dersine katılmıştır.

Yrd. Doç. Alper Gümüş

Güniz Çelen, CRE
DUD Yönetim Kurulu Başkanı



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



4 Temmuz 2002

T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu
Lisanslama ve Sicil Grubu Başkanlığı
Akmerkez E Blok Kat:11 Etiler, İstanbul

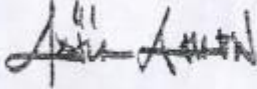
Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından düzenlenecek Sermaye Piyasası Faaliyetleri Lisanslama Sınavlarından biri olan Değerleme Uzmanlığı Sınavı ile ilgili olarak Sn. Ahmet Pınarbaşı'nın Mayıs 2001 tarihi itibarıyla derneğimize üye olduğunu tarafınıza bildiririz.

Ayrıca DUD-Değerleme Uzmanları Derneği vasıtasıyla IVSC ve TEGoVA üyesidir.

Gereğinin yapılması için bilgilerinize arz ederim.

Saygılarımla

Değerleme Uzmanları Derneği



Güniz ÇELEN, CRE
Başkan

DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ
Büyükdere Cad., Büyükdere Plaza No:195/6 8052011, Levent/İstanbul
Tel:0 (212) 324 26 17 Fax:0 (212) 263 61 35
E-mail: dud@dud.org.tr www.dud.org.tr



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

