



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

GİRESUN / TİREBOLU

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	30
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	40

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	15.12.2014 / 2014-SPK049	
SAHA TESPİT TARİHİ	27.12.2014	
RAPOR TARİHİ	31.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 ada 25 parsel üzerindeki iki adet depo binası ve idari bina ve arsası	
ADRES	İstiklal Mahallesi, Takırlı mevki 345 ada 25 parsel Tirebolu/Giresun	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Giresun İli, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mah, 18 pafta, 345 ada 25 numaralı parsel	
İMAR DURUMU	345 ada 25 numaralı parsel; Mevzi imar Planı sınırları dahilinde, E:0,20, Hmax: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla "TMO Depo Tesis Alanları"nda kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	16,911.70 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	3130 m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 3130 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	3.885.000 TL (ÜçmilyonsekiyüzseksenbeşbinTürk Lirası) (1.672.406 \$- 1.374.832€) 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 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 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 15.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2014 tarihli, 2014-SPK049 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Giresun ili, Tirebolu İlçesi, İstiklal Mahallesi, 345 ada 25 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 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 27.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 15.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR - 2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	07.12.2012	23.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK023	2013-SPK044	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	3.650.000	3.825.000	-
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 Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

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

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

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

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

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK 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 bağlılık, 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, il 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.

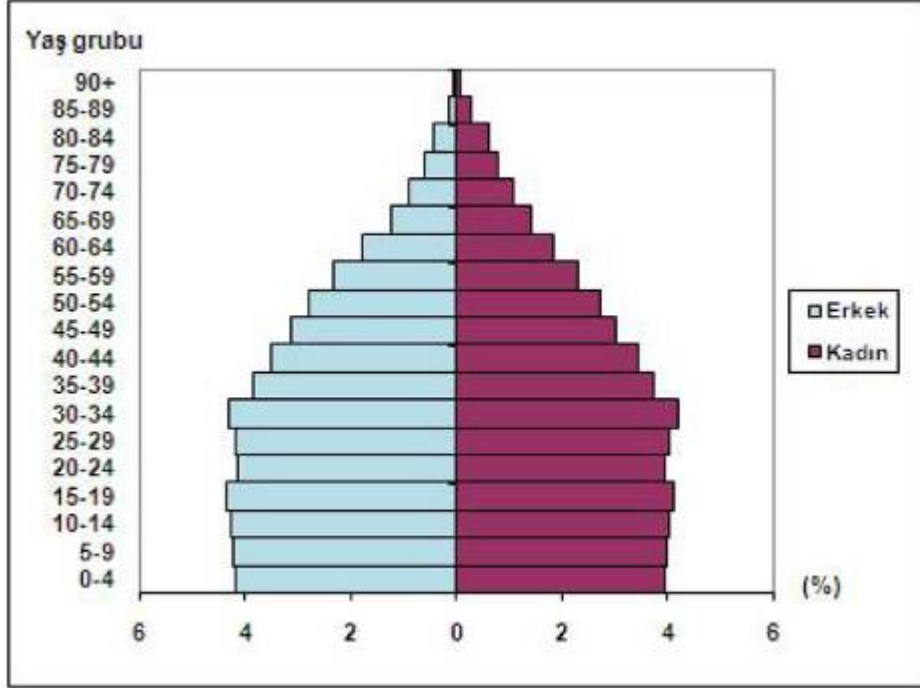
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile 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 sürdürmüştür 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 ilinin 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 dünyanın en kaliteli fındığıdır. Dünyâda fındık ihrâcâtında Türkiye ilk sırada olup, Türkiye'de yetişen fındığın da yüzde 25'ine yakını Giresun temin eder. Giresun'da kurşun, kaolen, çinko, linyit, manganez, antimon, demir, şap, barit, mâden kömürü ve uranyum vardır. Giresun'da hava ulaşımı yoktur. Fakat kara ve deniz ulaşım trafiği çok faaldir. Sinop'tan Hopa'ya kadar kıyıya paralel olarak uzanan devlet yolu, Giresun ve 7 ilçesi içinden geçer. Giresun'un Karadeniz'de 122 km kıyısı vardır. Giresun bir liman şehridir Giresun, son 15 sene içinde hızlı bir sanâyileşme içine girmiştir. Fındık, çay, metal, işleri süt ürünleri, balık ürünlerine ait işletmeler bulunmaktadır.

4.2.2. TİREBOLU İLÇESİ

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



Tirebolu adı üç şehir demek olan Tripolis'ten gelmiştir. Şehir bu adı bir görüşe göre ischopolis (Tirebolu), Argyria (Halkaovalı), Philokaleia (Görele) adında üç şehrin halkının toplanmasından, bir görüşe göre de St. Jean (Merkez), Petroma (Bedreme) ve Anduz (Andoz) adlarında üç kaleden dolayı almıştır.

İlçe merkezi, Giresun iline 45 km., komşu ilçelerden Espiye ilçesine 10 km, Görele ilçesine 17 km, Doğankent ilçesine 33 km., Güce ilçesine 22 km uzaklıkta yer almaktadır.

Giresun ili, Tirebolu ilçesi deprem haritasına göre, 4. Derece deprem kuşağında konumlanmıştır.

2013 yılı ADKS 'ne göre 30.428 kişidir. Nüfusun 15.575 kişisi kırsalda yaşamaktadır.

En önemli geçim kaynağı fındık ve çay tarımıdır. Dünyanın en kaliteli fındık çeşidi olan Giresun kalite fındığın en güzel örnekleri bu şirin ilçede yetiştirilmektedir. Bunun dışında Kara lahana, Mısır gibi bitkiler de miktarları çok olmamakla birlikte yaygın olarak yetiştirilmektedir.

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 otobanına 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 çıtasını 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 artmasının 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 yarıyı 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 yarıyı 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 yarısında 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 yarısında 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 arttıracakları 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 işletilen 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

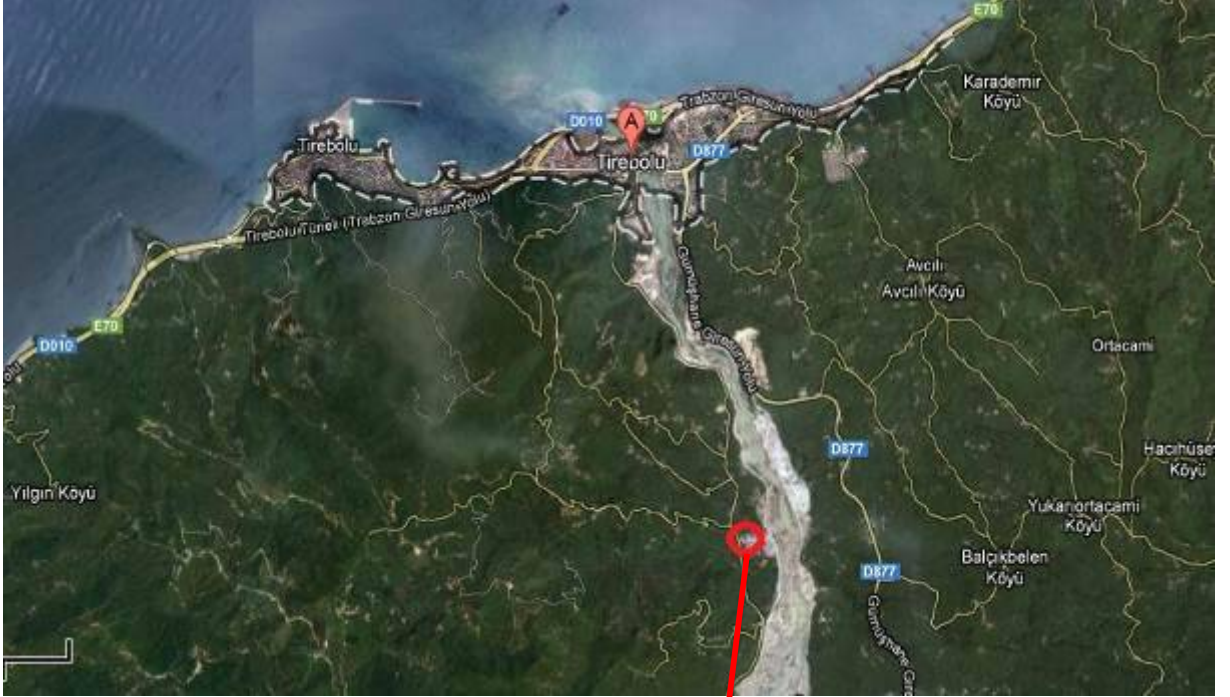
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Giresun İli, Trebolu İlçesi, İstiklal mahallesi , Takırlı mevki 18pafta 482 parsel üzerinde konumlu Reysaş GYO A.Ş.'ye ait idari bina ve depolama binalarıdır. Taşınmaz ilçenin çarşısı olarak tabir edilen mevkiine yaklaşık 7 km güneydoğu, Karadeniz sahil yoluna 4km güney mesafede konumlu olup, bulunduğu bölgedeki çevre yapılaşmasına bakıldığında; seyrek inşa edilmiş 1-3 katlı konut amaçlı binalar, kamu binası ve tarım arazileri bulunmaktadır.



5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

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



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	<i>GİRESUN</i>
	İLÇESİ	<i>TİREBOLU</i>
	MAHALLESİ	<i>İSTİKLAL</i>
	MEVKİİ	<i>TAKIRLI</i>
	PAFTA	<i>18</i>
	ADA	<i>345</i>
	PARSEL	<i>25</i>
	NİTELİĞİ	<i>İKİ ADET DEPO VE İDARE BİNASI VE ARSA</i>
	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	<i>16,911.70 m²</i>
	MALİK	<i>REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</i>
	CİLT	<i>5</i>
	SAHİFE	<i>475</i>
	HİSSE	<i>TAM</i>

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Tirebolu Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 15.12.2014 tarih saat 13.03 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.(Takyidat bilgisi 29.12.2014 tarih, saat:15:45 itibari ile güncellenmiştir.)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AİHE Mülkiyet İsmi Değişikliği - SBI Kayıt)						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 345/25			
Zemin No	: 79821687	Yükölçüm	: 16.911,30 m2			
İl / İlçe	: GİRİSUN/TİREBOLU	Ada Üst. No/Altık	: İki Adet Depo Ve İdare Binası Ve Arsa			
Kurum Adı	: TIREBOLU TM					
Mahalle / Köy Adı	: İSTIKLAL Mah.					
Mevki	: Taksim					
CBR / Sayfa No	: 5 / 475					
Kayıt Durum	: AHD					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Hisseli No	Hisse Payı/Payda	Meter-kare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Teslim Sebebi - Tarih - Yev.
22961260	REYSAŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		16.911,30	3402 S.Y. no 22/A Md. Geçmişten Yenilenen Teskil - BTM/GREK - 43 (Kazanılan Tar. 07/01/2013)	

Raporun
Mühürü
Güvenli
2014

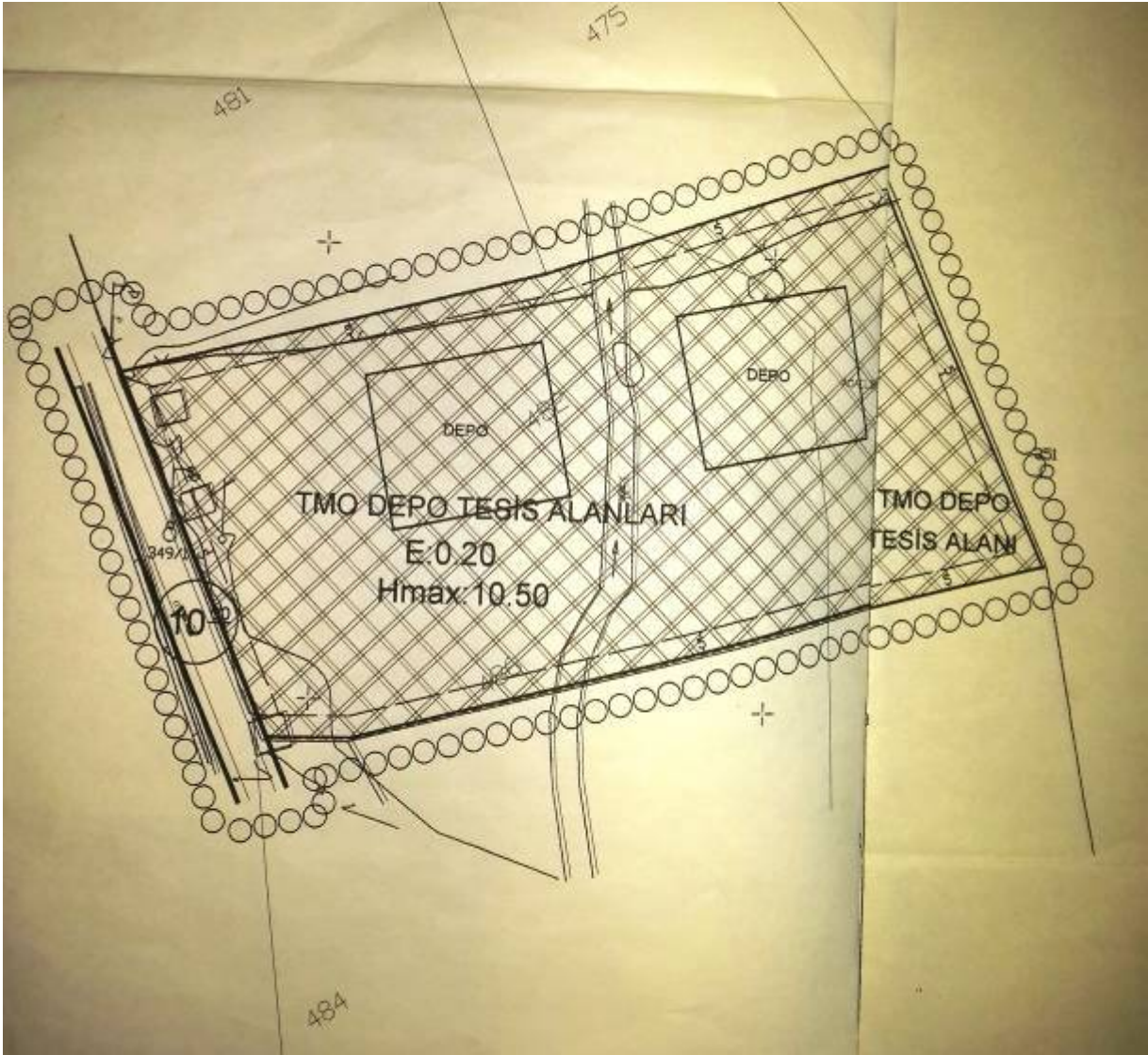
Raporun	Tarih / Saat	Başvuru No	Doküman No	Miktar
Ticari Parçaları	28.12.2014 15:15:03	2014-5293	20141229-1187-FB1293	16.96 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Mevki	Taksim	
Zemin No	: 79821687	CBR / Sayfa No	5 / 475	
İl / İlçe	: GİRİSUN / TİREBOLU	Ada / Parsel	345 / 25	
Kurum Adı	: Tirebolu	Yükölçüm	16911,70500	
Mahalle / Köy Adı	: İSTIKLAL Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	İki Adet Depo Ve İdare Binası Ve Arsa	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	REYSAŞ GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Hisse Payı/Payda	1000 / 1000	
		Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	3402 S.Y./An 22/A Md. Geçmişten Yenilenen Teskil - 7.1.2013 - 43.	

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2014 / 15:45

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

İlgili Belediyesinde 15.12.2014 tarihinde yapılan incelemede 345 ada 25 numaralı parsel; Mevzi İmar Planı sınırları dahilinde, E:0,20, Hmax: 10,50 m, yapılanma şartlarıyla "TMO Depo Tesis Alanları"nda kalmaktadır.



İmar Paftası Örneği

Mimari Proje; 08.05.2008

Yapı Ruhsatı : 08.05.2008 tarih 1155 sayılı yeni yapı ruhsatı (3130 m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi; 30.06.2008 tarih 975 sayılı (3130 m² için alınmıştır.)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

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

Depo binalarının her biri projeye göre yaklaşık 1400 m² alanlı ve 10m yüksekliğindedir. Dış cepheleri betonarme plaklardan oluşmakta olup; dış cephe doğramaları demirdir. Depolarda tabanlar şaplı, duvarlar sıvasızdır.

İdari bina projeye göre yaklaşık zemin katı 110 m², 1.katı 110 m² olmak üzere toplam 220 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 30m²dir. Binanın dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvcdir. Taban seramik duvarlar plastik boyadır.

2 adet alım kumanda binalarının her biri projeye göre yaklaşık 40m²dir. Binaların dış cephesi boyalı, dış cephe doğramaları pvcdir. Taban seramik duvarlar plastik boyadır.

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

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

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

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

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

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede arsaların daha önce dönüm başı 30.000-45.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alındı.

TEL: 530 8801526

Emsal 2:

Taşınmaza yakın konumda bulunan ve konum bakımından daha avantajlı 7000 m2 olduğu beyan edilen imarsız arazi yaklaşık 2012 yılında 250.000 TL bedelle satılmıştır. (35TL/m²)

TEL:546 8498241

Emsal 3:

Konumuz gayrimenkulün yakınında bulunan nispeten daha iyi konumlu 9600 m2 olduğu beyan edilen imarsız arazi bir yıl içerisinde 336.000 TL bedelle satılmıştır. (35 TL/m²)

TEL:546 8498241

Emsal 4:

Konumuz gayrimenkulün yakınında bulunan nispeten daha iyi konumlu 12000 m2 olduğu beyan edilen imarsız arazi yakın geçmişte 420.000TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır.(35 TL/m²)

TEL:4544114033

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Konu mülkün bulunduğu bölgede benzer özellikte ve benzer yüz ölçüme sahip pazarlanmakta olan parsel bulunmamaktadır. Bölgede İmarlı parsel bulunmamaktadır. Konu parsel mevcut imar planlarında TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI lejantına sahiptir. Bölgede yapılan incelemeler ve emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde parselin 50-60 TL/m² birim değer ile alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

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

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m² esas alınmıştır.

Taşınmaza çok yakın konumlu birebir emsal bulunmamakta olup yakın konumlu imarsız arazi emsalleri mevcuttur. Konu mülkün yakın çevresinde emsal nitelikli imarlı parsel bulunmamıştır. Taşınmazın düz topoğrafik yapıda olması ve parsel alanının büyüklüğü, yaklaşık 250 m² ilave inşaat alanının bulunması olumlu etkenlerdir. Söz konusu parsel üzerinde proje geliştirilmiş, alt yapılı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir.

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

Maliyet Hesabı Yöntemi:

Arsa Değeri: 16.911,70 m² X 70TL/m² = 1.183.819 TL

Yapı Değeri: 3130 m² X 615 TL/m²= 1.924.950 TL

Yatırımcı karı: %25

Toplam=3.885.961,25 TL olup, 3.885.000 TL takdir edilmiştir.

BÖLÜM 11. SONUÇ

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

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

Sonuç olarak;

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

3.885.000 TL*

(ÜçmilyonsekizyüzseksenbeşbinTürk Lirası)



(1.672.406 \$- 1.374.832€)**

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	Türkiye Cumhuriyeti		Fotoğraf							
İlçesi:	TİREBOLU										
Muhallefi:	İSTİKLAL										
Köyü:											
Sokağı:											
Movki:	Takırlı	TAPU SENEDİ									
Satış Bedeli:	Patta No:						Ada No:	Parsel No:	Yüzölçümü		
tasdu:	18							482	m ² :	cm ² :	dm ² :
									-1-	-5860-	-
Niteliği:	İki adet depo ve idare binası ve arsa										
Sınırı:	Pattasındadır.										
Edilme Sebebi:	Tamamı Reysaş Taahhüt ve Lojistik Ticaret Anonim Şirketi adına kayıtlı iken bu kezre iş bu taşınmazın isminin REYSAŞ GAYRİ-MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak tashihinden tescil edilmiştir.										
Sahibi:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ										
Cümlü:	Yatırım No:	Ölçü No:	Sertifika No:	Sıra No:	Tarih:	Günlük:					
Çizim No:	5	1941	5	475	06.05.2016	Çizim No:					
Bançe No:	472					Bançe No:					
Sıra No:	Yev:1169					Boru No:					

YATIRIMLAŞTIRMA SATTI TAAPU KAYDI (AKH) MÜHÜRÜ ZARFI (Detaşlı - SBR Kayı)

Zemin Tipi	: Ara Zemin	Ada No	: 34575
Zemin No	: 002180	Yatırım	: 10.911.30.02
D / İ No	: 00000000000000000000	Araç Türü	: İki Adet Otomobil Üzerine Yatırım
Notlar Adı	: Tünelin İM		
Mahalle / Köy Adı	: HİTİRLİ MAH.		
Mevki	: Tünel		
Çift / Sayfa No	: 5 / 45		
Kayıt Durumu	: Aktif		

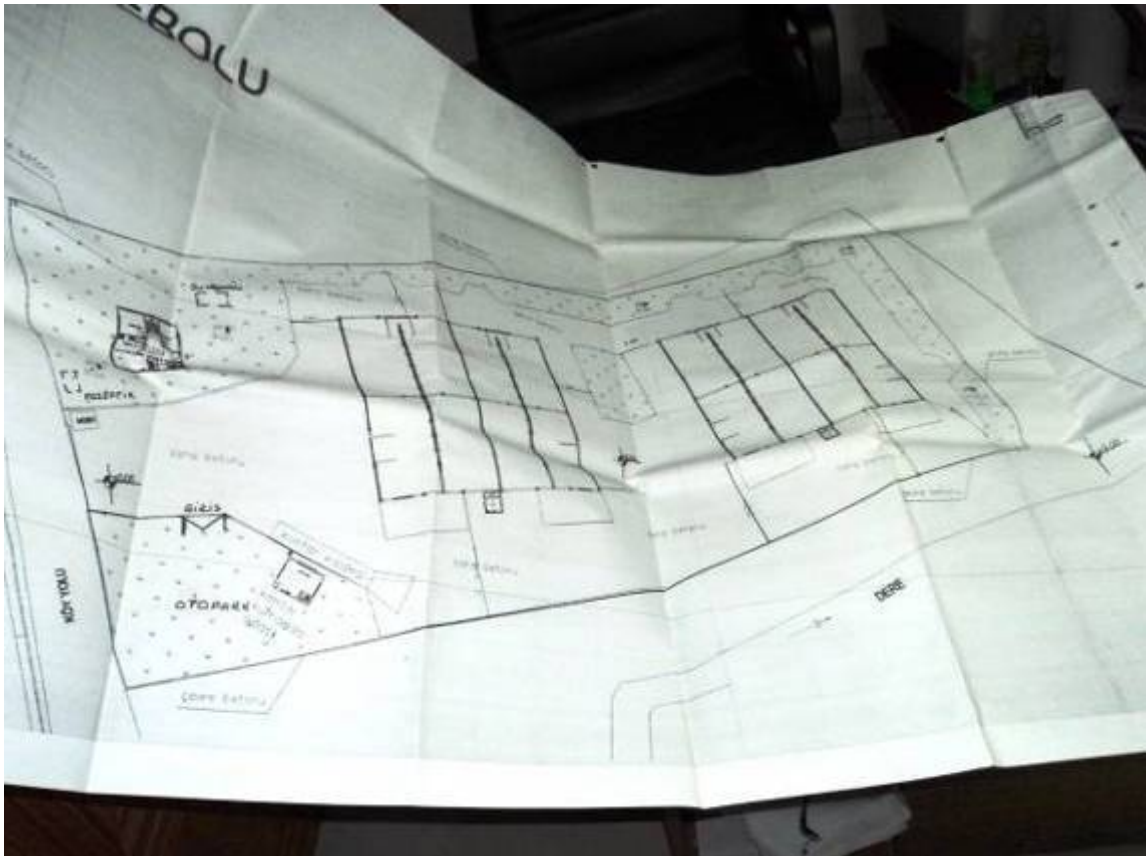
MÜLKİYET BİLGİLERİ				Edinme Şekli - Tarih - Yrs.	Tasarla Şekli - Tarih - Yrs.
Sistem No	Mahk	Çiğirgi No	İstisna Pas/Payda	Mülkiyet	
22507500	BEYSAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI N: 600 (MİLLİT)	1501		İMLİCİB	2012 5.5 sayılı 22/A MİLL. Gazetesi Yatırımın Tarihi : 03/04/2013 - 42-Kararın Tarihi : 07/04/2013

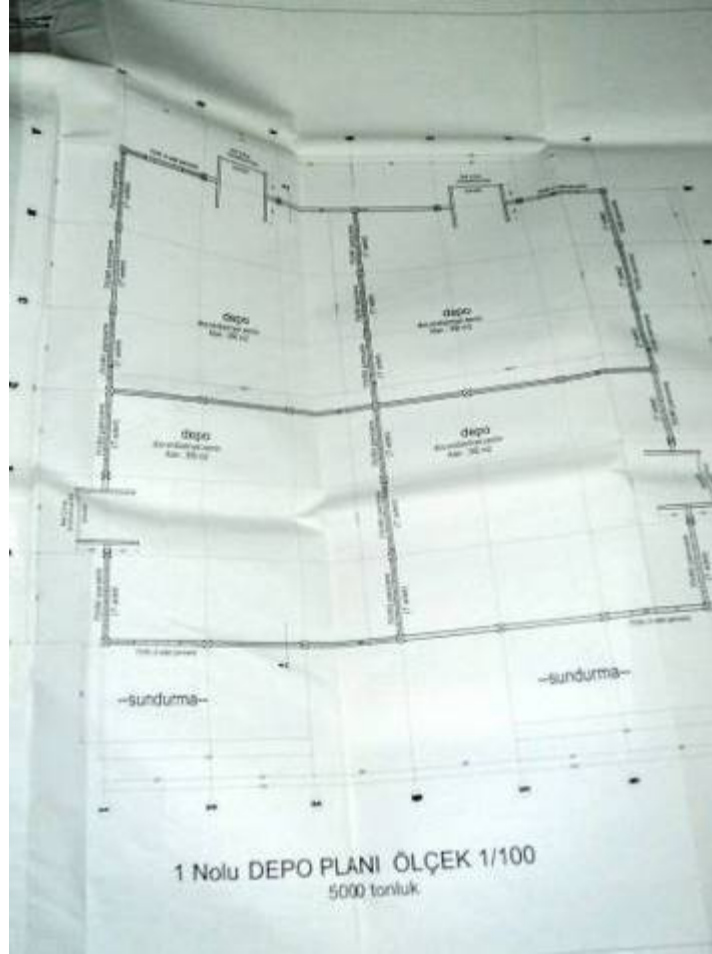
Raporunuzun İçerisindeki Bilgilerin Doğruluğundan Sorumludur
2014

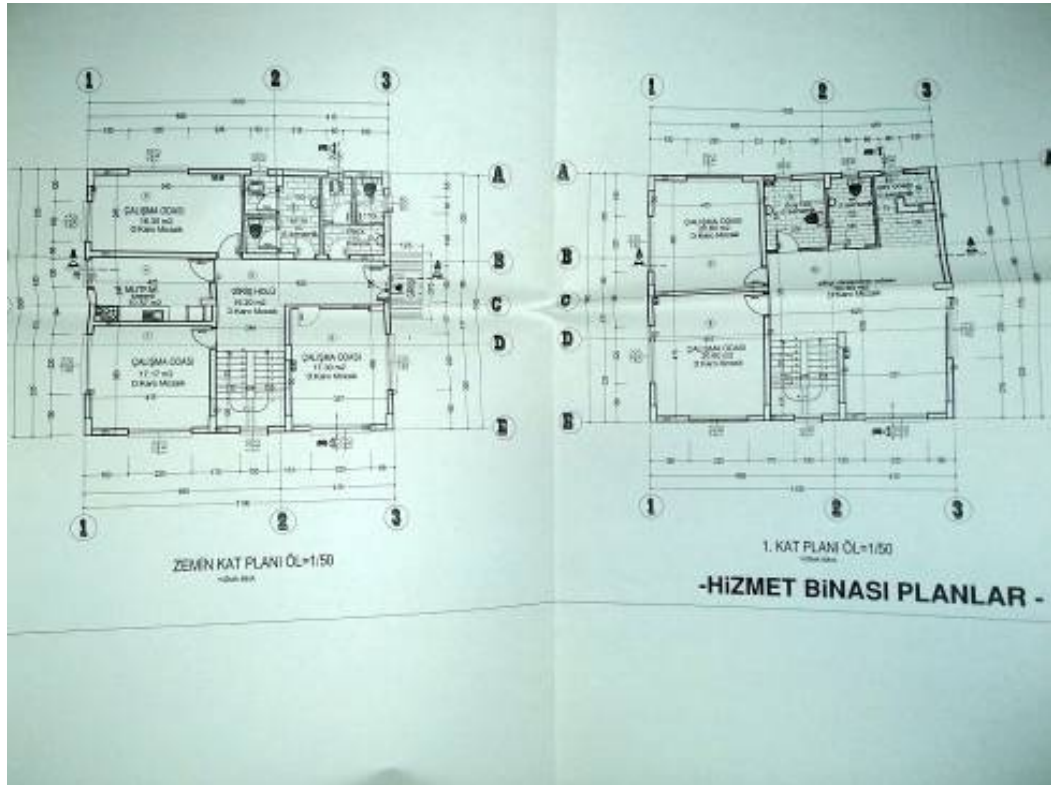
[Signature]

Y

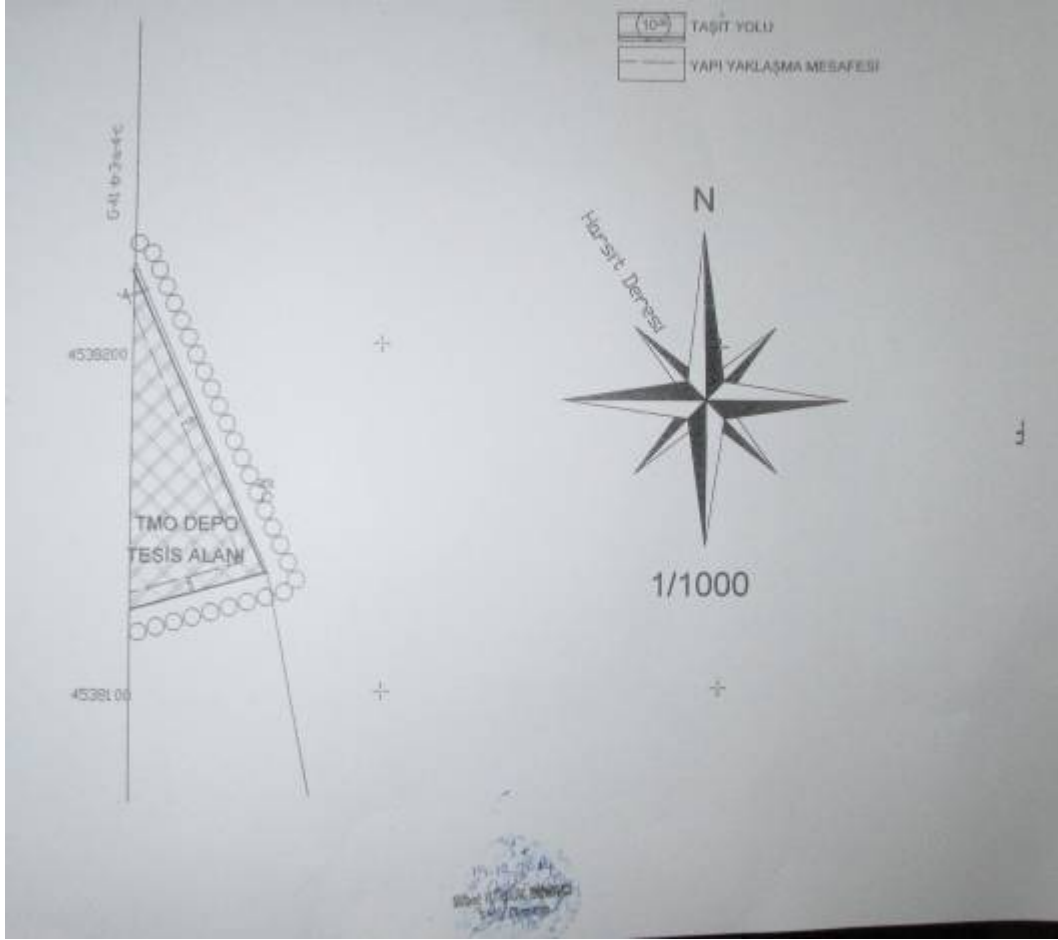
Rapor Tarihi : Saat : 15.10.2014 13:00

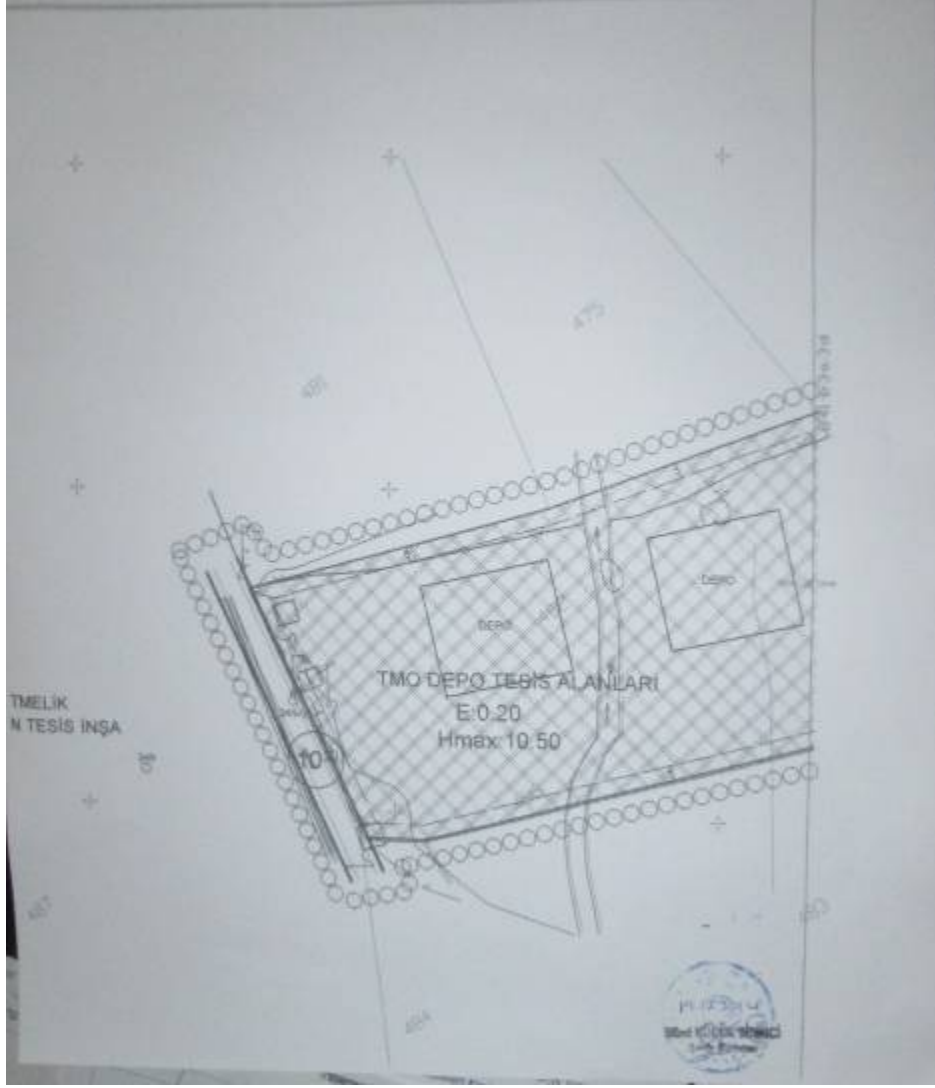






YAPI RUHSATI																																							
1. Adres Bilgileri		2. Sektör		3. Durum Bilgileri		4. Ruhsatın Türü		5. Başvuru Tarihi																															
Yapı Adı: GİRİŞİM		Sektör: TURİZM		Durum: 1. İnşaat		Ruhsat Türü: 1. İnşaat		Başvuru Tarihi: 08.05.2008																															
Mülk No: MÜHÜR		Mülk No: MÜHÜR		Durum: 2. Tamamlanmış		Ruhsat Türü: 2. Tamamlanmış		Başvuru Tarihi: 16.04.2008																															
Mülk No: YERİNDEN SELEKSİYON		Mülk No: YERİNDEN SELEKSİYON		Durum: 3. Kullanımda		Ruhsat Türü: 3. Kullanımda		Başvuru Tarihi: 08.05.2008																															
Mülk No: İSTİLA		Mülk No: İSTİLA		Durum: 4. Diğer		Ruhsat Türü: 4. Diğer		Başvuru Tarihi: 08.05.2008																															
Mülk No: TAKES/Karar/Emir		Mülk No: TAKES/Karar/Emir		Durum: 5. Diğer		Ruhsat Türü: 5. Diğer		Başvuru Tarihi: 08.05.2008																															
Mülk No: BEYAZ-DEFO		Mülk No: BEYAZ-DEFO		Durum: 6. Diğer		Ruhsat Türü: 6. Diğer		Başvuru Tarihi: 08.05.2008																															
6. Yapı Sahibi			7. Yapı Müteahhidi			8. Şantiye Şefi																																	
REYSAE TAŞINAKLIK VE ÇEVREKİTİCİ İZANET ANONİM ŞİRKETİ			Müteahhit Adı: ...			Şantiye Şefi Adı: ...																																	
SULTANBEYLÜ YERİNDEN SELEKSİYON			Müteahhit Adı: ...			Şantiye Şefi Adı: ...																																	
TASCI İNŞAAT			Müteahhit Adı: ...			Şantiye Şefi Adı: ...																																	
ABDURRAHMAN GAZİ MAH. ELİMAN ÇAL. 30. 2. KAT. SAK. NO: 101/101			Müteahhit Adı: ...			Şantiye Şefi Adı: ...																																	
9. Form Dönenler Kısmında İlgili Özellikler																																							
10. Yapı ile İlgili Özellikler																																							
11. Yapının Teknik Özellikleri																																							
12. Yapı Projeleri																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Proje No</th> <th>Proje Adı</th> <th>Proje No</th> <th>Proje Adı</th> <th>Proje No</th> <th>Proje Adı</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12.03.2008</td> <td>MEHÇAP YILMAZEL</td> <td>01120080306</td> <td>00-2005</td> <td>01120080306</td> <td>HACIHALİ MAH. İZANETPAŞA CAD. GİRİŞİM KÖYÜ</td> </tr> <tr> <td>20.04.2008</td> <td>KAVUZ MUTLU</td> <td>4400000020</td> <td>01-0110</td> <td>4400000020</td> <td>MUSU MAH. İZANETPAŞA CAD. GİRİŞİM KÖYÜ</td> </tr> <tr> <td>12.01.2008</td> <td>MUSTAFA YAKARCIK</td> <td>1010101223</td> <td>10</td> <td>1010101223</td> <td>10 GİRİŞİM MAH. İZANETPAŞA CAD. GİRİŞİM KÖYÜ</td> </tr> <tr> <td>20.04.2008</td> <td>MUSTAFA TURKOĞLU</td> <td>3051000302</td> <td>2048</td> <td>3051000302</td> <td>ÇİFTİHAMAM CAD. VAKIF İŞHANI NO: 121 SAK. NO: 101/101</td> </tr> </tbody> </table>										Proje No	Proje Adı	Proje No	Proje Adı	Proje No	Proje Adı	12.03.2008	MEHÇAP YILMAZEL	01120080306	00-2005	01120080306	HACIHALİ MAH. İZANETPAŞA CAD. GİRİŞİM KÖYÜ	20.04.2008	KAVUZ MUTLU	4400000020	01-0110	4400000020	MUSU MAH. İZANETPAŞA CAD. GİRİŞİM KÖYÜ	12.01.2008	MUSTAFA YAKARCIK	1010101223	10	1010101223	10 GİRİŞİM MAH. İZANETPAŞA CAD. GİRİŞİM KÖYÜ	20.04.2008	MUSTAFA TURKOĞLU	3051000302	2048	3051000302	ÇİFTİHAMAM CAD. VAKIF İŞHANI NO: 121 SAK. NO: 101/101
Proje No	Proje Adı	Proje No	Proje Adı	Proje No	Proje Adı																																		
12.03.2008	MEHÇAP YILMAZEL	01120080306	00-2005	01120080306	HACIHALİ MAH. İZANETPAŞA CAD. GİRİŞİM KÖYÜ																																		
20.04.2008	KAVUZ MUTLU	4400000020	01-0110	4400000020	MUSU MAH. İZANETPAŞA CAD. GİRİŞİM KÖYÜ																																		
12.01.2008	MUSTAFA YAKARCIK	1010101223	10	1010101223	10 GİRİŞİM MAH. İZANETPAŞA CAD. GİRİŞİM KÖYÜ																																		
20.04.2008	MUSTAFA TURKOĞLU	3051000302	2048	3051000302	ÇİFTİHAMAM CAD. VAKIF İŞHANI NO: 121 SAK. NO: 101/101																																		









BÖLÜM 13.

SERTİFİKALAR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER


TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
KURULUŞ 2001


M. Demirek
MÜSİTİM DEMİRBİLİK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ




HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

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

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003