



---

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

---

**ARSA DEĞERLEME RAPORU**

---

**SAMSUN / ÇARŞAMBA/IRMAKSIRTI**

---

ARALIK, 2014

---

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01

---



## İÇİNDEKİLER

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b>	<b>2</b>
<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>20</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	20
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	21
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	23
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>24</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	24
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>25</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	25
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	25
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>27</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>28</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>28</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>29</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>30</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
<b>TALEP TARİH / NO</b>	21.12.2014 / 2014-SPK035		
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	22.12.2014		
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2014		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	Arsa Değerleme Raporu		
<b>ADRES</b>	Irmaksırtı Mah. Armutluk Mevkii. Dikbiyık Beldesi 217 ada 2 parsel Çarşamba / Samsun		
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Irmaksırtı Köyü, Armutluk Mevkii, F37D02B pafta, 217 ada, 2 parsel numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkul		
<b>İMAR DURUMU</b>	Bölgede imar uygulamasındaki sorunlar nedeniyle imar planları revizyona tabi tutulmakta olup, imar durum belgesi düzenlenemediği bilgisi alınmıştır. Mevcut imar durumuna göre söz konusu parsel 09.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Dikbiyık Uygulama İmar Planında "KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA VE DEPOLAMA ALANI"nda kalmakta olup yapılaşma şartları, emsal nizam, KAKS=1.00, Ön bahçe mesafesi 15m, yan bahçe mesafesi. Mevcut imar durumu geçerliliğini korumaktadır.		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	22.488,04 m <sup>2</sup>		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	Konu parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.		
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Değerleme konusu parselin en iyi ve verimli kullanımı mevcut imar planlarında belirtilen lejantına uygun olarak "KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA VE DEPOLAMA ALANI" amaçlı kullanımıdır. Ancak bölgede yapılacak imar revizyonundan sonra alınacak imar durumuna göre en etkin ve verimli kullanımı belirlenmesi gerekmektedir.		
<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERİ</b>	<b>3.375.000 TL</b> <b>(ÜçmilyonüçyüzyetmişbeşbinTürkLirası)</b> <b>(1.452.862 \$-1.194.352€)</b> <b>Takdir edilmiştir.</b>		
<b>DEĞERLEME UZMANLARI</b>	F.Esra PINARBAŞI	Değerleme Uzmanı	S.Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Şehir ve Bölge Plancısı	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile 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 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 ANAONİM ŞİRKETİ' nin 21.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2014 tarihli, 2014-SPK035 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### 2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Samsun İli, Çarşamba İlçesi, İrmaksırtı Köyü, Armutluk Mevkii, F37D02B pafta, 217 ada, 2 parsel numaralı, mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANAONİM ŞİRKETİ' ne ait "Arsa" vasıflı gayrimenkulün 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 22.12.2014 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 ANAONİM ŞİRKETİ' nin 21.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

## 2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İlgili müşteriden herhangi bir sınırlama talebi gelmemiştir.

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 3000.000 Türk Lirası'dır.

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR - 2	RAPOR - 3
<b>RAPOR TARİHİ</b>	20.12.2012	23.12.2013	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK020	2013-SPK-048	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	3.370.000TL	3.375.000 TL	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Dinçer Aydın-Ahmet Pınarbaşı	F.Esra Pınarbaşı- Ahmet Pınarbaşı	-

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

---

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

### 3.1. DEĞER TANIMLARI

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

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

---

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



### **Düzenli Likidasyon Değeri**

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

### **Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

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

### **Faal İşletme Değeri**

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

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

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

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

### 3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

#### Direkt Kapitalizasyon

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

#### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

### 3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

#### **3.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

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

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

## BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER<sup>2</sup>

Yerleşim 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 2013 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.

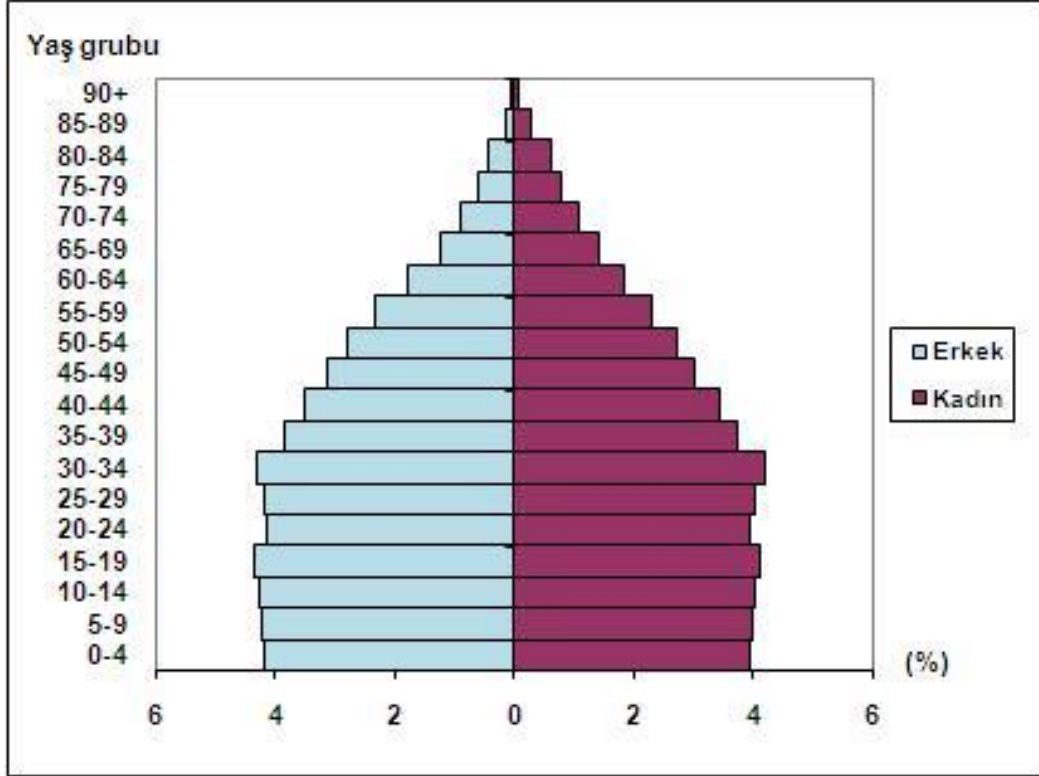
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile 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.

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2011, 27.01.2012, SAYI:16

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.

#### Nüfus Piramidi, 2013



#### 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 düzeyinde gerçekleşmiştir

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

### 4.2.1. SAMSUN İLİ

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



Samsun, Karadeniz Bölgesini iç Anadolu bölgesine bağlayan kavşak konumundadır. Yüzölçümü 9.475 km<sup>2</sup> olan Samsun ilinin 2013 yılı ADKS 'ne göre nüfusu 1.261.810 'dir. İle bağlı 17 ilçe bulunmaktadır. Samsun, doğal tarihi ve kültürel zenginlikleri, deniz, kara, hava, demiryolu ulaşım olanakları ile bölgenin turizm potansiyeli en yüksek kentlerinden biridir. Anadolu'nun savunulmasını planlamak amacı ile Atatürk'ün 19 Mayıs, 1919'da gelmesi ile Samsun, Türk İstiklal Savaşı'nın başladığı yer olma özelliği ile önemini her zaman korumuştur.

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



Şekil 1. Samsun Haritası

#### 4.2.2. ÇARŞAMBA İLÇESİ

Çarşamba, Orta karadeniz bölümünde Samsun ilinin nüfusu bakımından 3. büyük ilçesidir. Samsun ilinin doğusunda yer alır. Batıda Tekkeköy, doğuda Terme, Güneyde Salıpazarı ve Ayvacık ilçeleriyle çevrilidir. İlçe merkezi Samsun'a 36 km uzaklıktadır. Yeşilirmak 'ın Çarşamba ovası'na çıktığı yer yakınında, ırmağın iki yakasında kurulmuş olan ilçe merkezinin adıdır. 2013 yılı ADKS ' ne göre İlçenin nüfusu 136.184 ' dir. Karadeniz Bölgesinin önemli havalimanı Çarşamba Havaalanı ilçede yer almaktadır.

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

Tarım ürünlerinde önemli oranda ihracata dayalı Fındık kırma tesisleri bulunmaktadır. Aynı zamanda mavi akım doğalgaz hattının Rusya'dan karaya çıktığı yer Çarşambanın Demirli köyüne bağlı durusu mevkiidir.





#### 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 otobanının 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 itibariyle 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının, 2014 yılı birinci yarıyılında 7,6 milyon m<sup>2</sup> ye ulaştığı, 2013 yılının ikinci yarıyılı itibariyle 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.

Samsun Jeopolitik konumu itibarıyla Ülkemizin Karadeniz'e, Doğu Avrupa'ya, Rusya – Kafkaslar-Orta Asya Ülkelerine açılan Penceresi ve Ülkemizin Kuzey Kapısı durumundadır.

Deniz-Kara-Hava-Demiryolu gibi her türlü ulaşım olanağına sahip merkez konumundadır.

Geçmişten günümüze liman kentidir. Biri Türkiye'nin 7. Büyük limanı olmak üzere 3 limanı ile Bölgenin Deniz Taşımacılığı Merkezidir.

TCDD tarafından Türkiye'de belirlenen 6 Lojistik Köy Projesinden birinin kurulmasının yanı sıra 5.000 m<sup>2</sup> kapalı ve 5.000 m<sup>2</sup> açık alanlı, 6 adet soğuk hava deposuna sahip Havaalanı Kargo Terminalinin faaliyete geçmiş olması, Rusya ile imzalanan KavKaz Demiryolu ve Tren ferri Seferleri anlaşması, Bakü-Tiflis-Kars-Demiryolu Projesi ve DPT'nca planlanan Samsun Ankara-Mersin

Demiryolu gibi projeler ile Samsun kenti tam bir ticaret ve lojistik merkez olma yolunda emin adımlarla ilerlemektedir.

Her türlü ulaşım olanağına sahip olması nedeniyle Ülke ve bölge ticareti açısından stratejik öneme sahiptir. Akdeniz ve Ege Bölgelerinde üretilen ürünlerin Doğu Avrupa ve Kafkaslara ticareti Samsundan yapıldığından Samsun her türlü ürünün taşınması, depolanması konusunda lojistik üs olarak kullanılmaya başlanmış ve bu konuda planlamalar yapılmaya başlanmıştır.

Tarihi İpek Yolu Projesi'nde Samsun'un deniz, kara, hava ve demir yollarında bir transit geçiş ve lojistik dağıtım merkezi kent pozisyonuna taşınması düşünülerek önümüzdeki süreçte bu konuda çalışmalar yapılması planlanmaktadır.

## **BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI**

---

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

Değerleme konusu mülk Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Dikbıyık Beldesi, İrmaksırtı Mahallesi, Armutluk Mevkiinde yer almaktadır. Konu mülkün bulunduğu bölge Samsun İli doğusunda, Samsun - Ordu Karayolunun ( Karadeniz Sahil Yolu ) 700 m kadar kuzeyinde yer almaktadır. Mülkün yer aldığı Çarşamba ilçesi Dikbıyık beldesinde yoğunlukla ticari lojistik amaçlı binalar ile eski tip konut amaçlı yapılar yer almaktadır. Düz bir arazi yapısına sahip bölgede yapılaşma seyrek olup genellikle tarım arazisi mevcuttur. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Mülke yakın konumda Samsun Çarşamba Havalimanı yer almaktadır.



## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Değerleme konusu mülke ulaşımı sağlamak için Samsun - Ordu Karayolu ( Karadeniz Sahil Yolu ) üzerinde Ordu istikametinde ilerlerken Irmaksırtı mahallesine ulaşılır. Konu mülke bu yol üzerinde bulunan Dikbiyık Belde merkezine ulaşmadan önceki son kavşaktan kuzey istikametine dönülüp 700 m kadar ilerledikten sonra ulaşılabilir. Konu mülk bu sokağa cepmeli vaziyette olup ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir.





**KONUM KROKİSİ**

### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL	
İLİ	SAMSUN
İLÇESİ	ÇARŞAMBA
MAHALLESİ/KÖYÜ	IRMAKSIRTI
MEVKİİ	ARMUTLUK
PAFTA	F37D02B
ADA	217
PARSEL	2
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	22.504,78 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	ARSA
HİSSE PAY/PAYDA	TAM
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
CİLT	6
SAHİFE	519
TAPU TARİHİ	23.01.2014
YEVMIYE	704
HİSSE	TAM

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nde, 29.12.2014 tarihin ve saat 14:52 itibari ile yapılan incelemede taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.



## BÖLÜM 6.

## GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Dikbıyık belediyesi yerel seçimlerden sonra kapanmış, bölge Çarşamba İlçe Belediyesi sınırları içine girmiştir. Çarşamba Belediyesinde yapılan araştırmada bölgede imar uygulamasındaki sorunlar nedeniyle imar planları revizyona tabi tutulmakta olup, imar durum belgesi düzenlenemediği bilgisi alınmıştır.Yapılan incelemede bu durumla ilgili alınmış bir Encümen kararına rastlanmamıştır.Mevcut imar durumuna göre söz konusu parsel 09.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Dikbıyık Uygulama İmar Planında “KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA VE DEPOLAMA ALANI”nda kalmakta olup yapılaşma şartları, emsal nizam, KAKS=1.00, Ön bahçe mesafesi 15m, yan bahçe mesafesi 5m olarak belirtilmiştir. Mevcut imar durumu geçerliliğini korumaktadır.

### 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Taşınmazın imar arşiv dosyası araştırmasında mülke ait herhangi bir proje ve yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

---

Değerlemeye konu olan taşınmaz 22.488,04 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 217 ada 2 parsel numaralı “Arsa” vasıflı gayrimenkuldür. Parsel çokgen geometrik forma ve düz bir arazi yapısına sahiptir. Konu parselin güney cephesi yola, doğu cephesi henüz açılmamış imar paftasında görülen imar yoluna diğer cepheleri ise komşu parsellere cepheli vaziyettedir. Mevcut durumda parsel ulaşım tali yollar üzerinden sağlanmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde parsel bir kısmının tel-çit vb. çevrili olduğu görülmüş olup, tarımsal amaçlı kullanıldığı görülmüştür. Değerlemeye konu parsel bölgenin ana ulaşım aksı Karadeniz Sahil Yoluna yakın konumda yer almakta olup ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir.

## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Konu parselin merkezi bir konumda ana ulaşım aksına ve havaalanına yakın konumda yer alması
- Konu parsel ulaşımın rahat sağlanıyor olması
- Düzgün topoğrafik forma sahip bir parsel olması
- Bölgede lojistik amaçlı tesislerin bulunması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- İmar yollarının henüz açılmamış olması
- İmar durumunun güncelliğini korumasına rağmen İmar planlarının revizyona girecek olması imar durumunun verilememesi

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Değerleme konusu parselin en iyi ve verimli kullanımı mevcut imar planlarında belirtilen lejantına uygun olarak “KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA VE DEPOLAMA ALANI” amaçlı kullanımıdır. Ancak bölgede yapılacak imar revizyonundan sonra alınacak imar durumuna göre en etkin ve verimli kullanımı belirlenmesi gerekmektedir.

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

### **Emsal 3:**

Konu mülkün bulunduğu bölgede yakın konumlu 8.500m<sup>2</sup> tarla vasıflı parsel 130.000-TL bedelle satılıktır. (15- TL/m<sup>2</sup>) **Emsal 1:**

Konu mülkün bulunduğu bölgede yakın konumlu 25.000m<sup>2</sup> tarla vasıflı parsel 300.000-TL bedelle satılıktır. (12- TL/m<sup>2</sup>) TEL: 0 362 435 45 77

### **Emsal 2:**

Konu mülkün bulunduğu bölgede yakın konumlu 26.000m<sup>2</sup> tarla vasıflı parsel 340.000-TL bedelle satılıktır. (13- TL/m<sup>2</sup>) TEL: 0 362 435 45 77

### **Emsal 3:**

Konu mülkün yaklaşık 2 km kuzeybatısında konumlu oldukça düz topoğrafik yapıya sahip yaklaşık 21.500 m<sup>2</sup> alanlı arazi 290.000 TL bedelle satılıktır. (13- TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 465 49 92

### **Emsal 4:**

Dikbıyık mevkiinde karayoluna cephesi olmayan 20.000 m<sup>2</sup> ticari imarlı arsa 2.200.000 TL bedelle satılıktır.(110 TL/m<sup>2</sup>)

### **Emsal 5:**

Dikbıyık mevkiinde karayoluna cepheli 7.300m<sup>2</sup> büyüklüğünde tarla 730.000 TL den satılıktır. (100 TL/m<sup>2</sup>) Tel:05069006353

### **Emsal 6:**

Irmaksırtı mevkiinde karayolu üzerinde toplam 3.000 m<sup>2</sup>alanlı depo 9.000 TL den kiralıktır.

(3 TL/m<sup>2</sup>/ay) Tel: 0506 900 53 63

### **Emsal 7:**

Dikbıyık mevkiinde karayolu üzerinde 1.6000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo binası 5.000 TL bedelle kiralıktır.(3,12 TL/m<sup>2</sup>/ay) Tel: 0506 900 53 63

### **Emsal 8:**

Dikbıyık mevkiinde karayolundan kuş uçuşu yaklaşık 700 m. içerde 64.000 ticaret imarlı arsa 3.500.000 \$(8.144.500 TL) bedel ile satılıktır.(54,68 \$/m<sup>2</sup>-127,26 TL/m<sup>2</sup>)

Tel: 0506 900 53 63

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Konu mülkün bulunduğu bölgede benzer yüz ölçümde sahip parsel bulunamamıştır. Bölgede yapılan emsal araştırmasında ana aks üzerinde ve iç tarafta yer alan Ticaret imarlı arsa ve tarla emsali bulunmuştur . Konu parsel mevcut imar planlarında Depolama ve KDKÇA lejantına sahip olup çevresinde tarım arazileri lojistik tarzı yapılaşmalar yoğunluktadır.Bölgede yapılan emsal araştırmalarında konu mülkün bulunduğu bölgede iç bölgelerde tarım arazileri 10-25- TL/m<sup>2</sup> , ana yol kenarı ve yola yakın imarlı parsellerin 100-150 TL/m<sup>2</sup> , Ana yola cepheli veya yakın konumda yer alan parsellerin birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin Samsun İline yaklaştıkça 500 TL/m<sup>2</sup>ye kadar yükseldiği görülmüştür.

Konu parsel mevcut imar planlarında KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA VE DEPOLAMA ALANI lejantına sahip olup çevresinde site tarzı yapılaşmalar yoğunluktadır.Taşınmazın değerlemesinde konumu, büyüklüğü mevcut imar durumu ,yola olan yakınlığı vb. olumlu olumsuz tüm özellikler dikkate alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre:

Arsa=22.504,78 m<sup>2</sup>x 150 TL/m<sup>2</sup>=3.375.717 TL olup, 3.375.000 TL dir.

Proje Geliştirme:

Bina maliyeti= 22.504,78 x 400=9.001.912 TL

Ciro=Maliyet(arsa+bina)x yatırımcı karı

15.753.346=(arsa+9.001.912 TL)x1,25

Arsa=3.600.764,80 TL olup 3.600.000 TL dir.

Bina satış değeri 700 TL/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

## BÖLÜM 11. SONUÇ

---

Konu mülkün bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

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

**Sonuç olarak;**

**Samsun İli, Çarşamba İlçesi, İrmaksırtı köyü, Armutluk mevki, 217 ada 2 parsel numaralı 22.488,04 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip "Arsa" vasıflı gayrimenkul için;**

**3.375.000 TL\***  
**(ÜçmilyonüçyüzyetmişbeşbinTürkLirası)**  
**(1.452.862 \$–1.194.352 €)\*\***  
**Takdir edilmiştir.**

\*Takdir edilen değerlere KDV dahil edilmemiştir.

\*\*31.12.2014 T.C. Merkez Bankası günlük kur verilerine göre 1\$: 2,3230 TL - 1€: 2,8258 TL olarak alınmıştır.

## **BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER**





Raporlayan	Tarih / Saat	Başyuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	29.12.2014 14.40.39	2014-14909	20141229-1187-F01304	15,06 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	ARMUTLUK	
Zemin No	83578584	Cilt / Sayfa No	6 / 519	
İl / İlçe	SAMSUN / ÇARŞAMBA	Ada / Parsel	217 / 2	
Kurum Adı	Çarşamba	Yüzölçüm	22504,78000	
Mahalle / Köy Adı	IRMAKSIRTI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenimin Tescilli - 23.1.2014 - 704		

Rapor Tarihi / Saati : 29.12.2014 / 14.52







**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

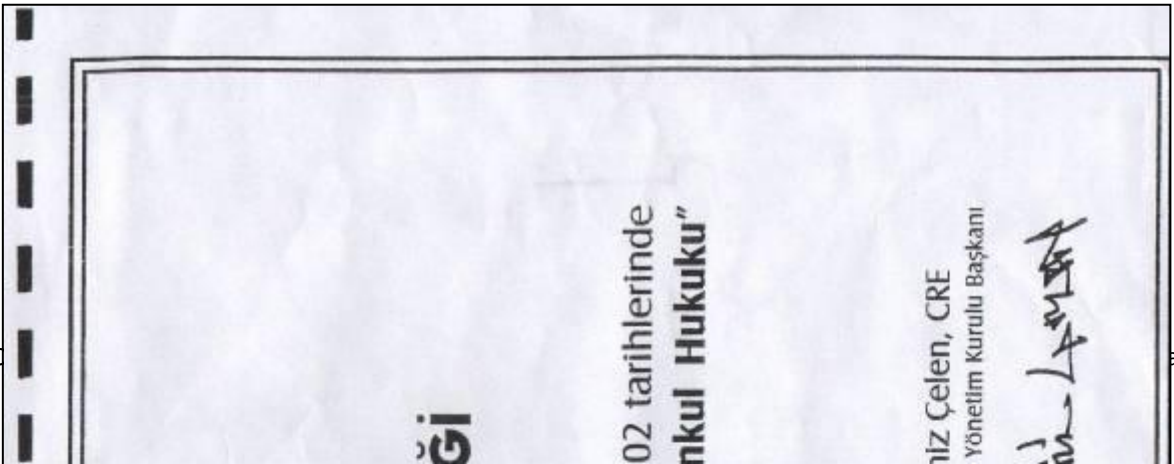
Büyükdere Caddesi No: 178  
1. Levent Plaza A Blok Kat:4  
1. Levent 34394 İstanbul  
Tel : 212 - 280 85 67  
Faks: 212 - 280 85 69  
www.tspakb.org.tr



**Appraisal  
Institute™**

*Professionals Providing  
Real Estate Solutions*







DEĞERLEME  
UZMANLARI  
DERNEĞİ

