



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

ARSA DEĞERLEME RAPORU

SAMSUN / ÇARŞAMBA/IRMAKSIRTI

ARALIK, 2012

TS EN ISO 9001:2000


Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

| | |
|--|-----------|
| YÖNETİCİ ÖZETİ | 2 |
| BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY | 3 |
| BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 5 |
| 2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI | 5 |
| 2.2. RAPOR TÜRÜ | 5 |
| 2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR | 5 |
| 2.4. DEĞERLEME TARİHİ | 5 |
| 2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ | 5 |
| 2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR | 5 |
| 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ | 6 |
| 2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER | 6 |
| BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ | 7 |
| 3.1. DEĞER TANIMLARI | 7 |
| Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) | 7 |
| 3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER | 8 |
| BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ | 11 |
| 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER | 11 |
| 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ | 14 |
| BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI | 19 |
| 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ | 19 |
| 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ | 20 |
| 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ | 21 |
| TAKYİDAT BİLGİLERİ | 21 |
| BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ | 22 |
| 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ | 22 |
| BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ | 23 |
| BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER | 24 |
| 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ | 24 |
| 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ | 24 |
| 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ | 24 |
| BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ | 25 |
| BÖLÜM 10.EMSALLER | 26 |
| BÖLÜM 11.SONUÇ | 27 |
| BÖLÜM 12.FOTOĞRAFLAR – EKLER | 28 |
| BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR | 30 |

YÖNETİCİ ÖZETİ

| | | | |
|---|---|-------------------------|---|
| RAPORU TALEP EDEN | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | | |
| RAPORU HAZIRLAYAN | A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. | | |
| TALEP TARİH / NO | 10.11.2012 / 2012-SPK030 | | |
| SAHA TESPİT TARİHİ | 19.11.2012 | | |
| RAPOR TARİHİ | 20.11.2012 | | |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL | Arsa Değerleme Raporu | | |
| ADRES | Irmaksırtı Mah. Armutluk Mevkii. Dikbiyık Beldesi 217 ada 2 parsel Çarşamba / Samsun | | |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ | Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Irmaksırtı Köyü, Armutluk Mevkii, F37D02B pafta, 217 ada, 2 parsel numaralı "Arsa" vasıflı gayrimenkul | | |
| İMAR DURUMU | Konu parsel 09.05.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Dikbiyık Uygulama İmar Planında "KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA VE DEPOLAMA ALANI"nda kalmaktadır. | | |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI | 22.488,04 m ² | | |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN | Konu parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. | | |
| EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ | Değerleme konusu parselin en iyi ve verimli kullanımı imar planlarında belirtilen lejantına uygun olarak "KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA VE DEPOLAMA ALANI" olarak kullanımındır. | | |
| MEVCUT DURUM DEĞERİ | 3.370.000 TL (ÜçmilyonüçyüzyetmişbinTürklirası) (1875.347USD – 1.459.253 €) Takdir edilmiştir. | | |
| DEĞERLEME UZMANLARI | Dinçer AYDIN | İnşaat Mühendisi | Değerleme Uzmanı- 400921 |
| | 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 bir ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

| DEĞERLEME UZMANI | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI |
|------------------------|---|
| Dinçer AYDIN 400921 | Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240 |



AHMET PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Tescil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI'na 10.11.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 20.11.2012 tarihli, 2012-SPK030 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 FAHRİYE ERGİN (NUH kızı), RUFİYET ERKAN (İSA kızı), DİLBER ALTIN (İSA kızı), FATMA YETGİN (İSA kızı)' na ait "Arsa" vasıflı gayrimenkulün 20.11.2012 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 değerlendirme uzmanı Dinçer AYDIN tarafından hazırlanmış ve sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.11.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 20.11.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI' na 10.11.2012 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İlgili müşteriden herhangi bir sınırlama talebi gelmemiştir.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

| | RAPOR - 1 | RAPOR -2 | RAPOR - 3 |
|----------------------------------|-----------|----------|-----------|
| RAPOR TARİHİ | - | - | - |
| RAPOR NUMARASI | - | - | - |
| GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL) | - | - | - |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | - | - | - |

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

3.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER²

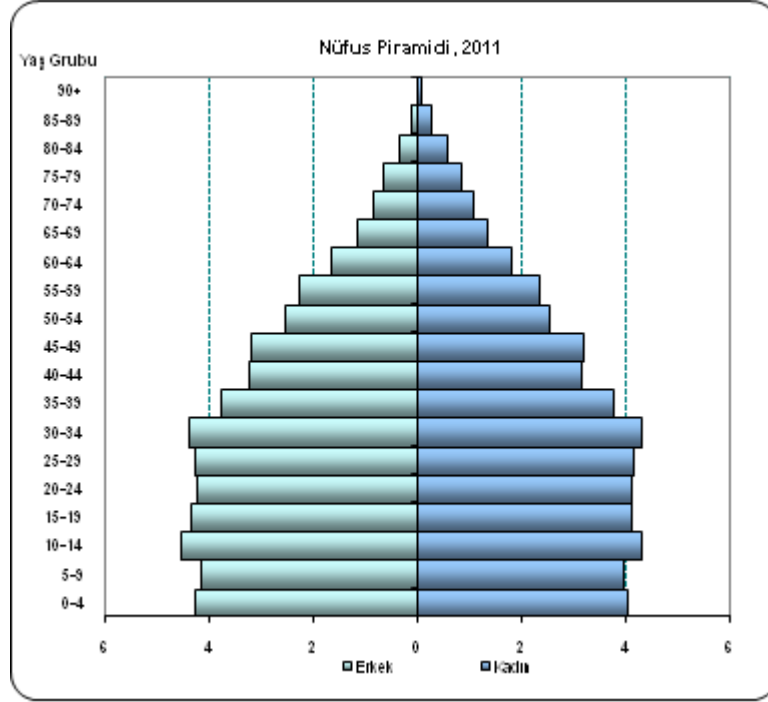
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, 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 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Ülke nüfusunun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

Toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 35 ile Ardahan'dır.

Nüfusun % 18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür. Ülkemizde ortanca yaş 29,7'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortanca yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 30,5'tir.

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



Nüfusun % 67,4'ü 15 ile 64 yaşları arasındadır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.622 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.622 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

4.1.1. EKONOMİK VERİLER³

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD’de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB’de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisinde hızlı büyüme performansı 2011 yılının ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. Ekonomi ilk çeyrekte yüzde 11 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyümenin tüm alt sektörlerde gerçekleştiği görülmektedir. İlk çeyrek dönemde sanayi yüzde 12.3, ticaret yüzde 17.2, mali hizmetler kesimi yüzde 9.1 büyümüştür. Ekonomide ortaya çıkan cari riske karşı alınan önlemlere rağmen büyüme dinamiklerinin halen kuvvetli olduğu görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler

| DÖNEMLER | TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK | CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR | BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL | İŞSİZLİK % | DOLAR/ TÜRK LİRASI | MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI% |
|----------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------|-----------------------|-------------------------------|
| 2009 Q4 | 6.53 | 14.0 | 52.6 | 13.5 | 1.52 | 6.50 |
| 2010 Q1 | 9.56 | 22.1 | 44.4 | 13.7 | 1.52 | 6.50 |
| 2010 Q2 | 8.37 | 27.6 | 45.0 | 10.5 | 1.58 | 6.50 |
| 2010 Q3 | 9.24 | 36.2 | 32.7 | 11.3 | 1.45 | 7.00 ⁽¹⁾ |
| 2010 Q4 | 6.40 | 48.6 | 39.6 | 11.4 | 1.55 | 6.50 |
| 2011 Q1 | 3.99 | 60.0 | 32.4 | 10.8 | 1.54 | 6.25 |
| 2011 Q2 | 6.24 | 72.5 | 21.3 | 9.2 | 1.62 | 6.25 |
| 2011 Q3 | 6.15 | 77.5 | 18.1 | 8.8 | 1.86 | 5.75 |
| 2011 Q4 | 9.48 ⁽³⁾ | 78.6 ⁽²⁾ | 18.2 ⁽²⁾ | | 1.87 | 5.75 ⁽³⁾ |

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA
(1) MB Politika faizi olarak 1 haftalık repo faizi oranını kullanmaya başlamıştır. (2) EKİM, (3) AĞUSTOS

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. SAMSUN İLİ



Samsun, Karadeniz Bölgesini iç Anadolu bölgesine bağlayan kavşak konumundadır. Yüzölçümü 9.475 km² olan Samsun ilinin nüfusu 1.276.076'dır. Km²'ye düşen nüfus miktarı 135 kişiye ulaşarak Karadeniz bölgesinin en kalabalık illerinden biri olmuştur. Adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 2009 yılı Kocaeli'nin genel nüfusu 1.276.076 kişidir. Samsun'un göç aldığı illerin başında 39.601 kişi ile Ordu gelmekte, bunu 36.218 kişi ile Trabzon izlemektedir. Samsun'un göç verdiği illerin başında da İstanbul gelmektedir.

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.

Bununla birlikte, Bağımsız Devletler Topluluğu ve Türk Cumhuriyetlerine yakınlığı, deniz, kara, hava ve demir yolu ulaşım imkânları ile büyük potansiyele sahip bulunan ilimiz sanayide istenilen seviyede gelişme gösterememiştir. Samsun İli imalat sanayiinin yaratmış olduğu katma değerinin % 55.6'sı kamu, % 44.4 'ü ise özel sektör tarafından gerçekleştirilmektedir.

Samsun, Doğu Karadeniz Bölgesi 'nin en büyük metropol kentidir. Kentin Nüfus yoğunluğu sebebiyle ticari ve sınai yaşantısı canlıdır. Özellikle 1980 yılından sonra kentte daralan istihdamın geliştirilmesi için endüstri çağına uygun olarak gerek kent civarında gerekse ilçelerinde küçük sanayi siteleri oluşmuş, istihdam yavaş yavaş sermaye yoğun olan küçük işletmelere doğru yönelmeye başlamıştır. Bunların yanı sıra Organize Sanayi Bölgeleri de önemli katkılar sağlayacak duruma gelmek üzeredir. Samsun ve yöresindeki imalat sanayiinde üretilen ürünlerin en önemlileri; çimento, gübre, bakır, yapay jüt, oto yedek parçası, muhtelif boyutlarda pompa, mobilya ve tekstil, demir, konfeksiyon, ilaç ve tıbbi aletlerdir. Büyük ve orta ölçekli işletmelerin yanısıra, küçük ölçekli işletmelerde emek yoğun bir şekilde kalorifer kazanı, plastik PVC tesisleri, zirai alet ve makineleri, bakır mamulleri, inşaat demirleri, plastik poşet, muhtelif şekerleme, reçel ve sanayi tipi mutfak eşyası yapan küçük tesisler de mevcuttur.

Samsun'da yapılan hayvancılık tamamen ailelerin kendisini geçindirmesine yöneliktir.

Turizmin Samsun ekonomisindeki payı az olmakla birlikte il merkezinde olduğu gibi ilçe ve köylerde de gezip görülmeye değer çok sayıda tarihi ve turistik yerler mevcuttur. Yaz aylarında denizden ve kumdan yararlanılabildiği gibi kış aylarında da av turizmi yapılabilmektedir.



Şekil 1. Samsun Haritası

4.2.1. 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.

Geniş, verimli ve sulak topraklara sahip olan ilçe, hertürlü 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 Çarşamba'nın Demirli köyüne bağlı duruş mevkiidir. 2005 yılının sonunda Rusya Devlet Başkanı Putin tarafından ziyaret edilmiştir. Karadeniz'in önemli hava limanlarından biri Çarşamba ovasında bulunmaktadır.



4.2.2. SEKTÖREL ANALİZ

İLİN SANAYİ YAPISI

OSB' leri, Serbest Bölgesi, OMÜ TEKMER'i, Kuruluş çalışmaları başlayan TEKNOPARK'ı ve Büyükşehir Belediyesince yeni girişimciler için oluşturulan İŞGEM İş Geliştirme Merkezi ile Samsunun sanayileşme hamlesi büyük bir mücadele ile devam etmekte ve sanayisi hızla gelişmektedir.

Samsun kenti, sahip olduğu her türlü altyapı olanaklarını ve mevcut potansiyelini yatırımcılarla buluşturabilme becerisini gösterdiğinde iyi bir gelecek projeksiyonunda büyük fırsatlar yaratacaktır.

Pompa, Vana, Döküm imalatı, Tıbbi Cerrahi El Aletleri imalatı, Demir-Bakır Levha-Çubuk-Tel vb. üretimi, Oto yedek parça, Rejenere Kauçuk-Plastik Enjeksiyon imalatı, Mobilya-Yaylı Yatak Oturma Grupları imalatı, kömür eleme-paketleme tesisleri, Kireç-Çimento hazır beton tesisleri, Gıda-Helva-Şekerleme imalatı, Dondurma Yoğurt vb. süt ürünleri üretimi, Un imalatı, Çeltik-Pirinç üretimi, gibi sektörler Samsunda imalat Sanayinin öncü sektörleridir.

Tıbbi Cerrahi el aletleri üretiminde; Almanya'nın Tutlingen, Pakistan'ın Sailkot kentlerinden sonra 3. büyük kümelenme ve üretim merkezi olarak değerlendirilmektedir.

Tüm bu sektörlerde üretilen sanayi ürünleri 100 ülkeye ihraç edilmekte olup ihracat her yıl artarak devam etmektedir.

İstanbul Sanayi Odası'nca her yıl hazırlanan ISO ilk 500 ve 2. 500 listelerinde Samsunlu firmalar her geçen yıl sayıları artarak yer almakta olup 2009 yılında açıklanan 2008 yılı verilerine göre ISO ilk 500 de 3, ikinci 500 de 8 Samsun firması yer almıştır.

Arsa tahsisleri yapılmakta olan Gıda OSB ve yapımı yeni tamamlanan Havaalanı Kargo Ünitesi ile birlikte Samsun Gıda ürünlerinin işlenmesi, paketlenmesi konularında da yatırım merkezi olma konumuna gelecektir.

İlde son dönemde başlayan gemi inşa sanayi yatırımları ve devam eden projeler ile samsun tersane yatırımları konusunda ülkemizde belli başlı merkezlerden olacaktır.

Gelemen Bölgesi ve Terme ilçesinde tersane bölgeleri belirlenmiş olup; Gelemen bölgesinde mendirek ve altyapı inşaatları devam etmektedir. Terme'de bir firma faaliyete geçmiş olup; Gelemen bölgesinde yatırıma başlayacak olan 2 firma proje çalışmalarına devam etmektedir.

İLİN TİCARET YAPISI

Samsun tarihte Bölgenin Ticaret Merkezi konumunda idi. Bugün de Limanları, Gümrüğü, Serbest Bölgesi ve hizmetler sektöründeki gelişmiş altyapısı ile Lojistik üs konumundadır.

Ülkemizde İç Anadolu ve Doğu Anadolu Bölgelerinin bir bölümü ve Karadeniz Bölgesinde, dışta kuzey ülkeleri, Orta Asya, Doğu Karadeniz, Kafkaslar, Orta Doğu, Akdeniz, Afrika ve Batı Karadeniz, Balkanlar, Avrupa ülkelerinin büyük bölümü ile ticaret yapılmaktadır.

Ticarete konu her türlü, tüketim vb. maddelerin Bölge Müdürlükleri ve dağıtım merkezleri Samsunda bulunmaktadır.

Samsun için çok büyük eksiklik olan Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi için çalışmalar devam etmektedir. Samsun geçmişinde Türkiye'nin en önemli fuarlarından birine ev sahipliği yapmış fuar geleneği olan bir şehir olarak ürünlerimizi dünyaya tanıtmak için TSO, Valilik, İl Özel İdaresi ve Büyükşehir belediyesi ile Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezinin kurulması yönünde ortak çalışmalar devam etmektedir.

ULAŞIM VE LOJİSTİK YATIRIMLARI

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 m2 kapalı ve 5.000 m2 açık alanlı, 6 adet soğuk hava deposuna sahip Havaalanı Kargo Terminalinin faaliyete geçmiş olması, Rusya ile imzalanan KavKaz Demiryolu ve Tren ferisi 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.

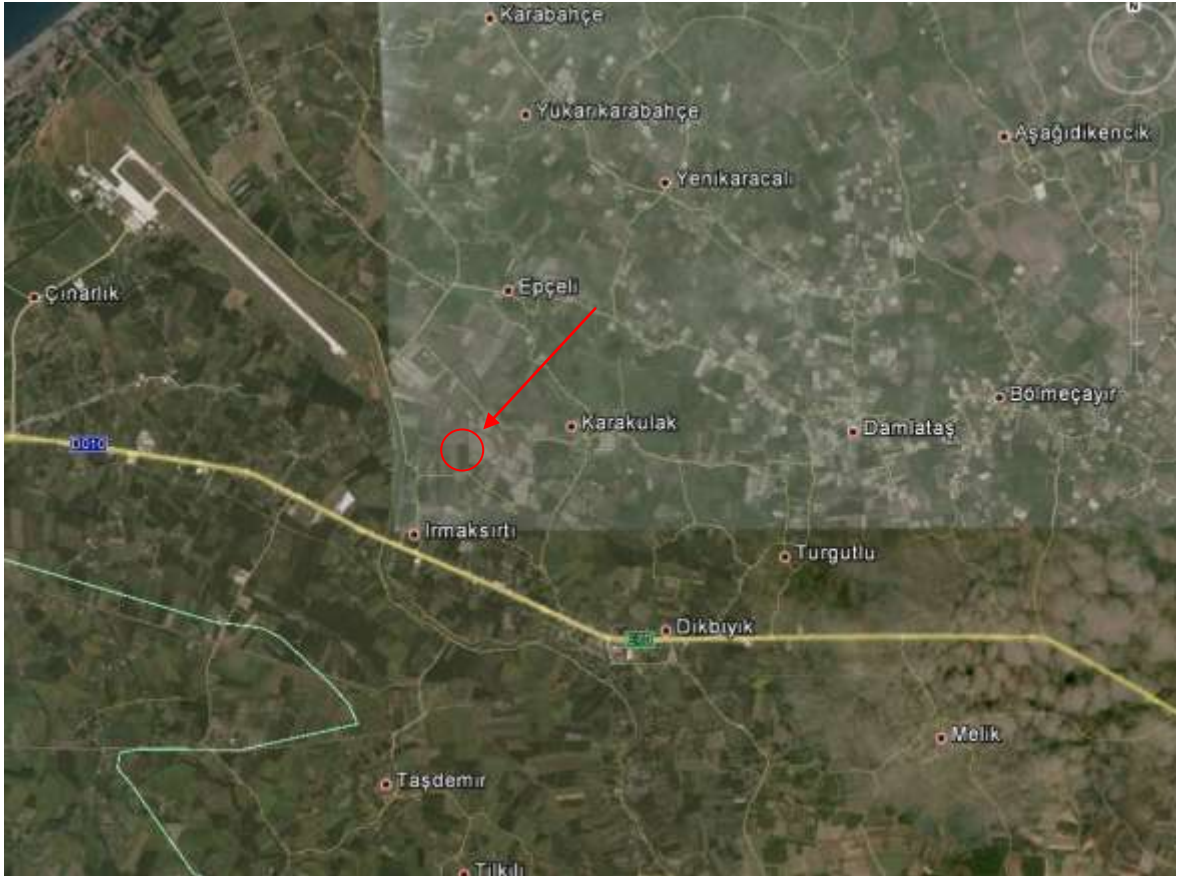
Her türlü ulaşım olanağına sahip olması nedeniyle Ülke ve bölge ticareti açısından stratejik öneme sahiptir. Akdeniz ve Ege Bölgelerinde üretilen ürünlerin Doğu Avrupa ve Kafkaslara ticareti Samsundan yapıldığından Samsun her türlü ürünün taşınması, depolanması konusunda lojistik üs olarak kullanılmaya 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, Dikbiyık Beldesi, Irmaksırtı 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 Dikbiyık beldesinde yoğunlukla ticari lojistik amaçlı binalar ile eski tip konut amaçlı yapılar yer almaktadır. Düz bir arazi yapısına sahip bölgede yapılaşma seyrek olup bol miktarda tarım arazisi mevcuttur. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Mülke yakın konumda Dikbiyık Belde Belediyesi, 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 mahallesi 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 cepheli 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 ²) | 22.488,04 m ² |
| NİTELİĞİ | ARSA |
| HİSSE PAY/PAYDA | TAM |
| MALİK | FAHRİYE ERGİN (NUH kızı) 41682809726123/42899230797860 RUFİYET ERKAN (İSA kızı) 405473690579/42899230797860 DİLBER ALTIN (İSA kızı) 405473690579/42899230797860 FATMA YETGİN (İSA kızı) 405473690579/42899230797860 |
| CİLT | 6 |
| SAHİFE | 519 |
| TAPU TARİHİ | 04.05.2012 |
| YEVİMİYE | 10176 |

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Çarşamba Tapu Müdürlüğü'nde, 19.11.2012 tarih, saat 11.00 itibariyle yapılan incelemeye ve alınan şifai bilgilere göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6.

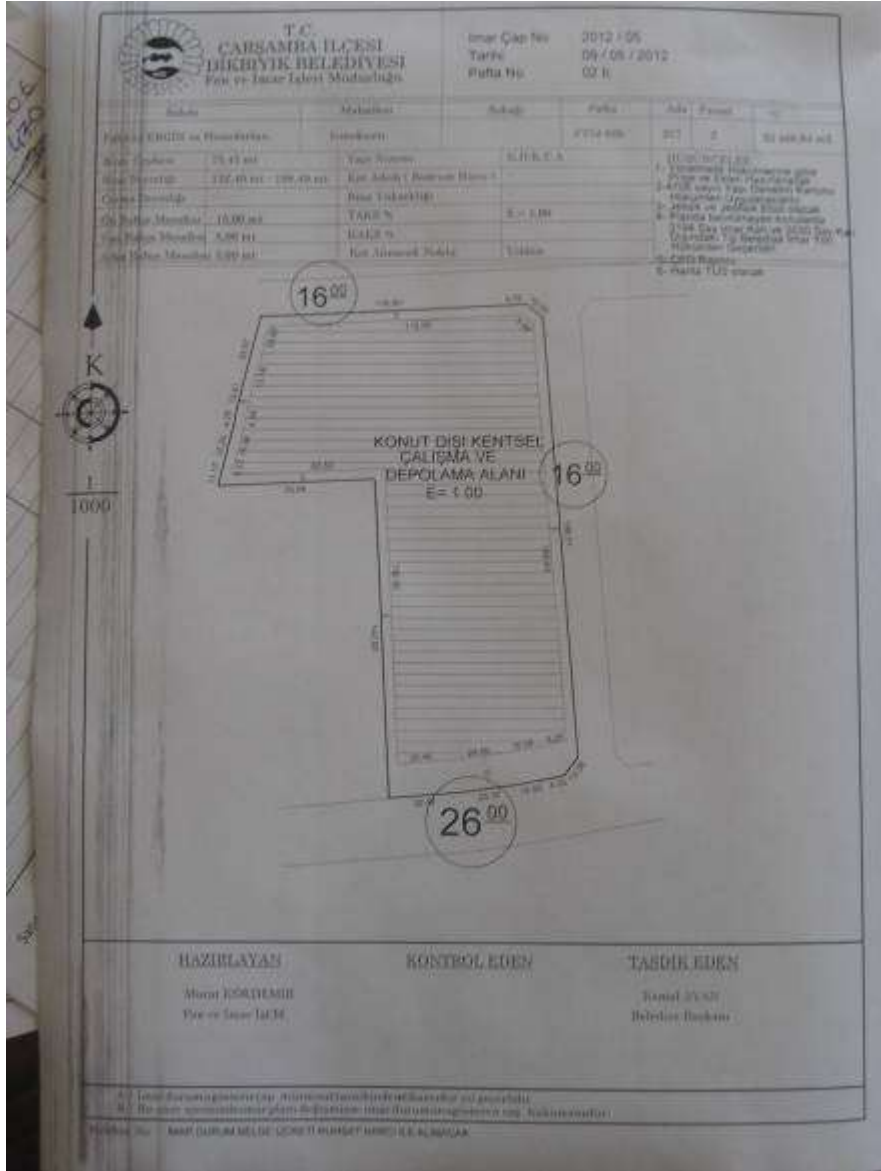
GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Dikbiyık Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan imar arşiv dosyası araştırmasında mülke ait herhangi bir proje ve yapı ruhsatına rastlanılmamıştır.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Konu 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 5m olarak belirtilmiştir.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu olan taşınmaz 22.488,04 m² yüzölçümüne sahip 217 ada 2 parsel numaralı “Arsa” vasıflı gayrimenkuldür. Parsel çokgen geometrik forma ve düz bir arazi yapısına sahiptir. Konu parselin güney cephesi sokağa, doğu cephesi henüz açılmamış imar paftasında görülebilen diğer bir sokağa diğer cepheleri ise komşu parsellere cepheli vaziyettedir. Mevcut durumda parsel ulaşım ara yollar üzerinden sağlanmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir ayırıcı bulunmamaktadır. Parsel ana yol olan 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 caddeye yakın konumda yer alması
- Konu parselin ana ulaşım akslarına yakın konumda yer alması ve ulaşımın rahat sağlanıyor olması
- Düzgün topoğrafik forma sahip bir parsel olması
- Bölgede lojistik amaçlı tesislerin bulunması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Ülke genelindeki ekonomik durgunluğun olumsuz yansımaları

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Değerleme konusu parselin en iyi ve verimli kullanımını imar planlarında belirtilen lejantına uygun olarak “KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA VE DEPOLAMA ALANI” olarak kullanımındır.

BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Konu mülkün bulunduğu bölgede benzer özellikte ve benzer yüzölçüme sahip pazarlanmakta olan parsel bulunmamaktadır. Bölgenin doğusunda paralel sokaklar içerisinde konumlu küçük yüzölçüme sahip konut imarlı parseller yer almaktadır.

Konu parsel mevcut imar planlarında ticaret lejantına sahip olup çevresinde lojistik tarzı yapılaşmalar ile tarım arazileri yoğunluktadır.

Konu mülkün bulunduğu bölgede ana yol kenarı hariç benzer imar durumuna sahip emsal bulunmamakta olup bölgeye hâkim emlak firmalarından edinilen bilgiye göre iç bölgelerde tarım arazileri 10-20- TL/m², imarlı arsalar ise yerine konumuna ve imar durumuna göre 35-50 TL/m² aralığında alıcı bulmakta olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yer alan ana yola cepheli veya yakın konumda yer alan parsellerin birim m² satış değerlerinin Samsun İline yaklaştıkça 500 TL/m²ye kadar yükseldiği, Samsun-Ordu karayolunun Dikbiyık mevkiinde ve havaalanı yoluna cepheli parsellerin ise 100 TL ila 200 TL aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

BÖLÜM 10. EMSALLER

Emsal 1:

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

TEL: 0 532 465 49 92

Emsal 2:

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

TEL: 0 532 678 94 87

Emsal 3:

Konu mülkün 500 m kadar doğusunda Dikbıyık Beldesine daha yakın konumlanmış Samsun – Ordu Karayolu üzerinde TİCARET bölgesinde yer alan 62.000 m² imarlı arsa 6.500.000-TL bedelle satılmıştır.(105- TL/m²)

TEL: 0 532 465 49 92

Emsal 4:

Konu mülkün 2 km kadar batısında Samsun iline daha yakın konumlanmış Samsun – Ordu Karayolu üzerinde Havaalanı sapağında yer alan TİCARET bölgesinde yer alan 7.750 m² imarlı arsa 2.300.000-TL bedelle satılmıştır.(296 TL/m²)

TEL: 0 532 465 49 92

Emsal 5:

Kuşhane mevki, Samsun-Ordu karayoluna 100 m. cephesi olan 26 dönüm tarla 3.900.000 TL 'den satılmıştır.(150TL/m²)

Tel:0532 558 13 38

BÖLÜM 11. SONUÇ

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

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

Sonuç olarak;

Samsun İli, Çarşamba İlçesi, İrmaksırtı köyü, Armutluk mevkii, 217 ada 2 parsel numaralı 22.488,04 m² yüzölçümüne sahip “Arsa” vasıflı gayrimenkul için;

3.370.000 TL

(ÜçmilyonüçyüzyetmişbinTürklirası)

(1875.347USD – 1.459.253 €)

Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi
Oramiral Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 99 58 Fax: 369 98 49
Göztepe V.D.: 001 051 84 14




Ahmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 1 USD= 1,7970 – 1€= 2,3094 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER



| MÜLKÜK Bedelli | | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü | | |
|--|----------|------------|----------|--------------|------------|--|--|
| ha | m² | dm² | | | | | |
| 00 | 1370029 | 217 | 2 | 22.486,04 m2 | | | |
| SA | | | | | | | |
| Mülk No: 1370029/217/2 | | | | | | | |
| Mülk Adı: İRMAKSIRTI Koyu 217 Ada 1 Parsel(20189.82m2), İRMAKSIRTI Koyu 447 Parsel(2298.22m2) Arpaazilçisi Teslim İşlemi (TSM) İşleminde | | | | | | | |
| Mali durumu kayıtlıdır. | | | | | | | |
| Yayınlama No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | | |
| | | | | | Cilt No. | | |
| | | | | | Sahife No. | | |
| | | | | | Sıra No. | | |
| | | | | | Tarih | | |
|  | | | | | | | |

D.M. 129
Büyük Harita İşlemleri Başkanlığı, İstanbul
Büyük Harita İşlemleri Başkanlığı, İstanbul
Büyük Harita İşlemleri Başkanlığı, İstanbul
Büyük Harita İşlemleri Başkanlığı, İstanbul

TAPU SENEDİ

BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
MÜSÜLM DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



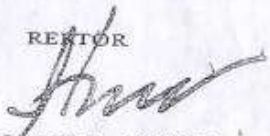
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

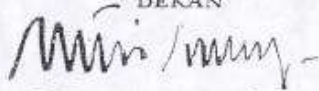
1987 - 1988

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

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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

Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı

