



---

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

---

**FINDIK DEPOSU VE İDARİ BİNASI VE ARSASI**

---

**SAMSUN / TERME/AŞAĞISÖĞÜTLÜ**

---

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	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	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	22
TAKYİDAT BİLGİLERİ	22
<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>26</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	26
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	26
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>29</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>30</b>
<b>SERTİFİKALAR</b>	<b>32</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 / 2013-SPK034		
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	22.12.2014		
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2014		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	"Fındık deposu ve idari bina ve arsası" Değerleme Raporu		
<b>ADRES</b>	Yeni yol Mevkii. 283 parsel. Aşağısöğütlü Köy Terme / Samsun		
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	Değerlemeye konu taşınmaz Reysaş GYO mülkiyetinde olan Samsun İli, Terme İlçesi, Aşağısöğütlü Köyü, Yeni yol Mevkii, F37C.03c pafta, 283 parsel numaralı "Fındık deposu ve idari bina ve arsası" vasıflı gayrimenkuldür.		
<b>İMAR DURUMU</b>	Konu parsel 1/1000 ölçekli Söğütlü Uygulama İmar Planında "TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI" nda kalmaktadır.  ***İmar durumunu veren söğütlü belediyesi yerel seçimlerden sonra kapanmış, terme ilçe belediyesi yetki alanına girmiştir. İmar arşiv dosyaları belediyeye intikalleri tamamlanmadığı nedeniyle resmi imar durumu verilmemiş olup, mevcut imar durumunun geçerli olduğu bildirilmiştir.		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	16.390,00 m <sup>2</sup>		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	Yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine göre <b>2.860,-m2</b> alanlı 1 adet fındık deposu, <b>220,-m2</b> alanlı hizmet binası, <b>78,-m2</b> alanlı kantar odası ve müştemilatı ve <b>10,-m2</b> alanlı bekçi kulübesi mevcuttur.		
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Değerleme konusu parselin en iyi ve verimli kullanımı mevcut imar durumu ve mevcut kullanımına uygun olarak "TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI" olarak kullanımdır.		
<b>MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	<b>4.895.000 TL</b> <b>(DörtmilyonsekiyüzdoksanbeşbinTürk Lirası)</b> <b>(2.099.867-Ş – 1.728.277-€)</b> <b>Takdir edilmiştir.</b>		
	F.Esra PINARBAŞI	Değerleme Uzmanı	S.Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Şehir Plancısı	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile 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.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 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 ANONİM ŞİRKETİ'.nin 21.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2014 tarihli, 2014-SPK034 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### 2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Samsun İli, Terme İlçesi, Aşağısöğütü Köyü, Yenyol Mevkii, F37C.03c pafta, 283 parsel numaralı, mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' ne ait ""Fındık deposu ve idari bina ve arsası" vasıflı gayrimenkulün31.12.2014 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 12.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### 2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM 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 3.000.000 Türk Lirası'dır.

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
<b>RAPOR TARİHİ</b>	18.12.2012	23.12.2013	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK021	2013-SPK047	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	4.633.500 TL	4.876.500 TL	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	F.Esra Pınarbaşı- 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.

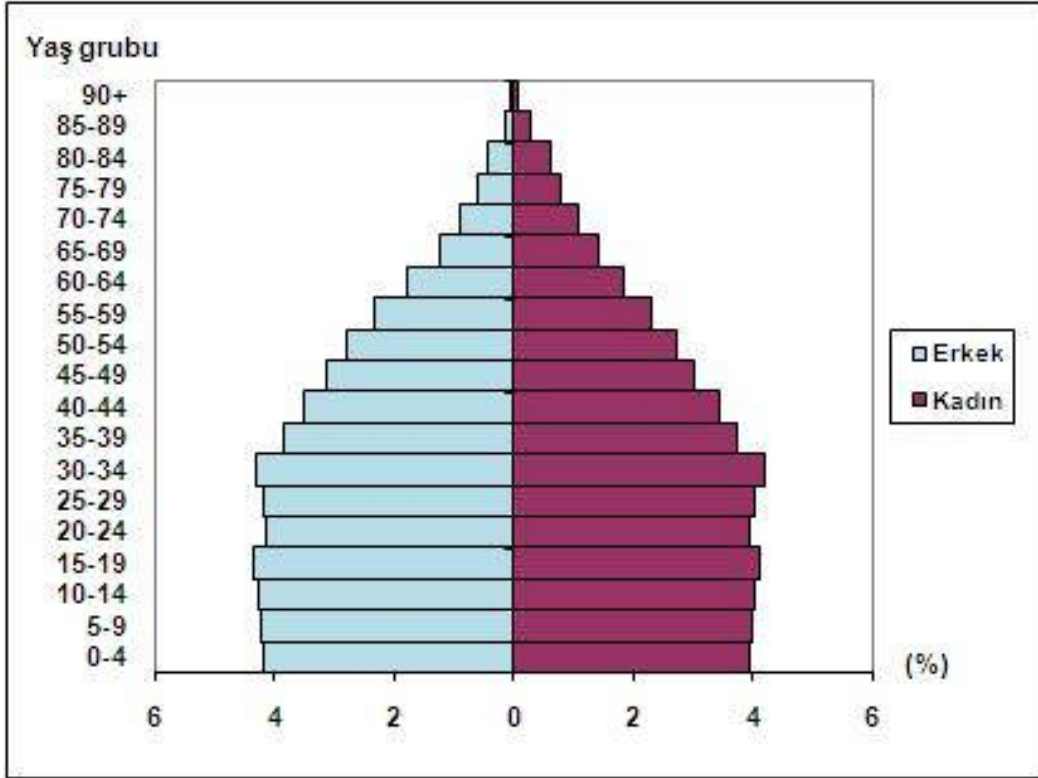
Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

---

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2013,

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.



#### 4.2.2. TERME İLÇESİ

Terme Samsun ilinin doğusunda yer alan ilçesidir. Batısında Çarşamba, doğunda Ünye, güneyinde Salıpazarı ve Akkuş ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin nüfusu 2013 yılı ADKS'ne göre nüfusu 73.615 'dür. Terme'nin tarihi M.Ö. 1000 yılına kadar iner. Terme adının Termisus veya Termodon'dan geldiği söylenmektedir



Terme Karadeniz Sahil Yolu üzerinde, Çarşambaya 20 km il merkezi Samsuna 56 km. Ordu İli Ünye ilçesine ise 30 km mesafededir. Terme ilçesi; 1 merkez, 9 kasaba olmak üzere toplam 10 belediye teşkilatı, 46 mahalle ve 58 köyden meydana gelmektedir

İlçenin ortasından geçen dere ilçeyi iki yakaya böler. İlçenin iklimi yoğun yağışlı bir Karadeniz iklimi olduğundan bol sağanak yağışlıdır. Bu ise Tarımın elverişli bir hal almasını sağlamaktadır. Köylüler ağırlıklı olarak Fındık hasadıyla uğraşır. Terme'de Yem Sanayi ve Mısır tarımına dayalı Sanayii Tesisleri mevcuttur. Kavak yetiştiriciliği ilçede çok yaygındır. Dünyanın ikinci büyük Kavak Ormanlığı Termededir

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



#### 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 tir 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 taşımalarında yaşanan artışa verilen altyapı destekleri olarak göze çarpmaktadır; ancak yaklaşık 65.000 km'ye yakın karayoluna sahip ülkemizin otobanın ise yaklaşık olarak 2.000 km olması, hiç kuşkusuz son derece düşük ve bu nedenle hızla yükseltilmesi gereken bir rakamdır. Yapılan yolcu taşımacılığının yaklaşık % 95'inin, yük taşımacılığının ise % 90'ının bu yollarla gerçekleşmesi, üç tarafı denizlerle çevrili olan bir ülkenin denizyolu taşımacılığında ne kadar geride olduğunun göstergesidir.

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

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

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

Dünya Ekonomik Forumu çerçevesinde yayınlanan endekse göre, dünya genelinde en hızlı yükselen 39 pazar karşılaştırılmış ve ülkelerin lojistik çekiciliğini değerlendirilmiş olup, lojistik alanında Türkiye dünyanın en hızlı gelişen 10 ülkesi arasında gösterilmiştir. Endekste Türkiye'nin en büyük avantajının, coğrafi konumunun üretim ve tüketim merkezlerine yakınlığı belirtilmiştir. Son yıllarda, Türkiye ekonomisinin gelişmesine paralel bir ivme yakalayan lojistik sektörü; coğrafi avantajını da kullanarak 20 yıl gibi kısa bir sürede bölgesel güç olmayı başarmıştır.

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

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

İhracat ve ithalatta özellikle son yıllarda kaydedilen büyüme lojistik sektörüne de yansımaktadır. Lojistik sektörü, orta ve uzun vadede büyüme potansiyeli yüksek sektörlerin başında gelmektedir. Sektördeki ciro artışları, sektör büyümesinin 2015 yılında 120-150 milyar dolara çıkacağını göstermektedir. Yabancı şirketlerin sektöre ilgisinin, buna paralel olarak sektördeki yabancı sermayenin artmasının devam etmesi beklenmektedir.

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

2013 yılının ikinci yarıyı itibarıyla 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının, 2014 yılı birinci yarıyılında 7,6 milyon m<sup>2</sup> ye ulaştığı, 2013 yılının ikinci yarıyı itibarıyla 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının, 2014 yılı birinci yarıyılında 7,6 milyon metrekareye ulaştığı görülmektedir. Pazardaki kullanılabilir stoka ve kur dalgalanmalarına rağmen, 2014 yılı lojistik sektörü birincil kira değerleri metrekaresi 6,5-7 dolar seviyeleri aralığındadır. JLL Türkiye'nin "Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu" verilerine göre 2013 yılının ilk yarıyılında İstanbul ve Kocaeli bölgesinde 259 bin 799 metrekare işlem gerçekleştirilirken, 2014'ün ilk yarıyılında gerçekleşen işlem büyüklüğü 373 bin

523 metrekare olmuştur. Bu kapsamda 2014 yılının birinci yarısında gerçekleşen lojistik sektörü kiralama işlem hacminin, önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 44 arttığı görülmektedir.

Tesis büyüklüğü açısından 20 bin metrekare ile 50 bin metrekare arasında alan sağlayan lojistik tesisler verimlilik ve işletme karlılığı açısından Türkiye lojistik pazarı kiralama işlemlerinde en fazla tercih edilen alan aralığı olarak öne çıkmaktadır. Birincil lojistik pazarları olan İstanbul ve Kocaeli'ye olan ilgi, A sınıfı lojistik arzına yönelik büyüyen taleple birlikte, 2014 yılının birinci yarısında daha da artmıştır. Avrupa Yakası'nda Hadımköy ve Esenyurt, Asya Yakası'nda Kurtköy ve Tuzla, Kocaeli'de ise Çayırova-Gebze-Dilovası aksı en çok tercih edilen bölgelerdir. Bu bölgelerin 3. Köprü, Kuzey Çevreyolu ve İzmit Körfez Geçiş Köprüsü projeleriyle birlikte, önümüzdeki dönemde önemini daha da arttıracakları öngörülmektedir.

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

### **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 düşünülmektedir. Önümüzdeki süreçte bu konuda çalışmalar yapılması planlanmaktadır.

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

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

Değerleme konusu mülk Samsun İli, Terme İlçesi, Aşağısöğütlü Köyü, Yeni Yol Mevkiinde yer almaktadır. Konu mülkün bulunduğu bölge Samsun İli doğusunda, Samsun - Ordu Karayolunun (Karadeniz Sahil Yolu) 150 m kadar güneyinde konumlandır. Mülkün yer aldığı Terme ilçesi Aşağısöğütlü köyünde genellikle konut amaçlı yapılar yer almaktadır. Düz bir arazi yapısına sahip bölgede yapılaşma seyrek olup tarım arazisi mevcuttur. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Mülke yakın konumda Söğütlü belde merkezi ile Söğütlü Belediyesi yer almaktadır.



## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

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



**KONUM KROKİSİ**

### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

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

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Terme Tapu Müdürlüğü'nde, 29.12.2014 tarihin saat: 14 itibari ile yapılan incelemede üzerindeki beyandan dolayı takyidat belgesi verilmemiş olup, Tapu kütüğü gösterilmiştir.

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

-30.12.2013 tarih 4676 yev. ile 3402 sayılı kanununun 22. maddesi, 2. fıkrası A bendi uygulamasına tabidir beyanı bulunmaktadır.

## 3402 sayılı Kadastro Kanununun 22. Maddesi:

*Evvelce kadastro yapılan yerler:*

**Madde 22 – (Değişik:22/2/2005 – 5304/6 md.)**

Evvelce tespit, tescil veya sınırlandırma suretiyle kadastro veya tapulaması yapılmış olan yerlerin yeniden kadastro yapılamaz. Bu gibi yerler ikinci defa kadastroya tâbi tutulmuşsa, ikinci kadastro bütün sonuçlarıyla hükümsüz sayılır ve Türk Medenî Kanununun 1026 ncı maddesine göre işlem yapılır. Süresinde dava açılmadığı takdirde, ikinci defa yapılan kadastro, tapu sicil müdürlüğüne re'sen iptal edilir.

Ancak;

a) Tapulama, kadastro veya değişiklik işlemlerine ilişkin; sınırlandırma, ölçü, çizim ve hesaplamalardan kaynaklanan hataları gidermek üzere uygulama niteliğini kaybeden, teknik nedenlerle yetersiz kalan, eksikliği görülen veya zemindeki sınırları gerçeğe uygun göstermediği tespit edilen kadastro haritalarının tekrar düzenlenmesi ve tapu sicilinde gerekli düzeltmelerin sağlanması amacıyla tapulama ve kadastro görmüş yerlerde,

b) Daha önce sadece tapu tahriri yapılan veya 2859 sayılı Tapulama ve Kadastro Paftalarının Yenilenmesi Hakkında Kanuna göre yenileme yapılacak yerler ile 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun hükümlerine tâbi yerlerde,

Birinci fıkra hükmü uygulanmaz.

İkinci fıkranın (a) bendinin uygulanacağı alanlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürünün onayı ile belirlenir ve çalışmalara başlanmadan en az onbeş gün önce çalışma alanında, bölge merkezinde ve bölgenin bağlı olduğu il merkezinde alışılmış vasıtalarla duyurulur, ayrıca varsa yerel gazete ile ilân edilir. Yapılacak çalışmalarda 2, 4, 14, 17, 19 ve 21 inci maddeler ile 13 üncü maddenin (B) ve 20 nci maddenin (B), (C) ve (D) bentleri hükümleri uygulanmaz.

Tapulama ve kadastro çalışmalarında tespit dışı bırakılan kamu kurum ve kuruluşlarına ait yerlerin tescili yapılır.

Tapuya tescil edilmiş ormanlardan, haritaları teknik mevzuata uygun olanlar aynen, diğerleri ise teknik mevzuata uygun hale getirildikten sonra tapu kütüğüne aktarılır.



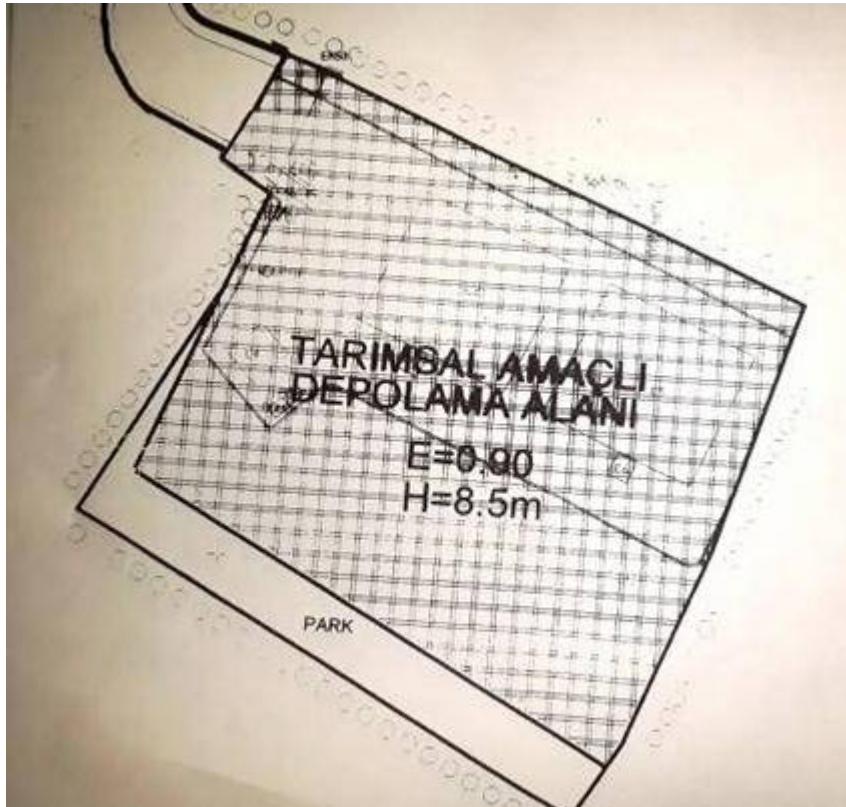
## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

#### 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

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

\*\*\* Söğütlü belediyesi yerel seçimlerden sonra kapanmış, bölge Terme ilçe belediyesi sınırları içine girmiştir. Terme Belediyesinde yapılan araştırmada imar planı görülmüştür. İlgili Belediyesinde yapılan incelemede Belediyelerin birleşmesi nedeniyle imar arşiv dosyaların henüz belediyeye intikal etmemesinden dolayı resmi imar durumunun verilemeyeceği bildirilmiştir. Değerleme mevcut imar durumu dikkate alınarak yapılmıştır. Taşınmaza ait 2013 yılında firmamız tarafından hazırlanan değerlendirme raporu için Söğüt Belediyesinde yapılan incelemede "31.07.2008 tarih, 2008/2 sayılı esaslı yapı ruhsatı ile 08.08.2008 tarih 2008/1 sayılı yapı kullanma izin belgesi " görülmüştür.



## 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



### BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

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

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

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

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

Parsel Samsun –Ordu karayoluna yakın konumda yer almakta olup ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla sağlanabilmektedir.

## **BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER**

---

### **8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ**

- Konu parselin tarımsal alanların çoğunlukta olduğu olduğu bir bölgede yer alıyor olması.
- Konu parselin Karadeniz sahil yoluna yakın konumda yer alması ve ulaşımın rahat sağlanıyor olması
- Düzgün topoğrafik forma sahip bir parsel olması

### **8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ**

- Kadastro yenilemesi nedeniyle parselin tapu ve kadastral kayıtlarında belirsizliğin olması

### **8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

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

Değerleme konusu parselin en iyi ve verimli kullanımı imar planlarında belirtilen lejantına uygun olarak “TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI” olarak kullanımındır.

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

### Emsal 1:

Konu mülkün bulunduğu bölgede 400 m kadar doğusunda yer alan anayola 84 m cephesi bulunan 8.112 m<sup>2</sup> tarla 350.000-TL bedelle satılıktır. (43- TL/m<sup>2</sup>)

Tel: 0 542 580 55 34

### Emsal 2:

Konu mülkün bulunduğu bölgede yakın konumlanmış Samsun – Ordu Karayolu üzerinde TİCARET imarı bulunan ana yola 250 m kadar cephesi olduğu beyan edilen 27.000 m<sup>2</sup> arsa 3.500.000-TL bedelle satılıktır. (130- TL/m<sup>2</sup>)

Tel: 533 771 97 07 / 541 844 82 38

### Emsal 3:

Konu mülkün bulunduğu bölgede yakın konumlanmış Samsun – Ordu Karayolu üzerinde yola 100 metre cephesi olan 9.400 m<sup>2</sup> ticari imarlı arazi 1.000.000 TL bedelle satılıktır. (106 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 544 859 22 29

### Emsal 4:

Çarşamba-Terme karayoluna cepheli 23.000 m<sup>2</sup> tarla 1.800.000 TL bedel ile satılıktır.(78 TL/m<sup>2</sup>)

Tel:0 549 447 48 40

### Emsal 5:

Taşınmaza yakın konumda karayoluna cepheli Ticaret imarlı 27.273 m<sup>2</sup> parsel 4.200.000 TL bedel ile satılıktır.(154 TL/m<sup>2</sup>)

Tel:0 541 978 99 55

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Konu parsel mevcut imar planlarında TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI lejantına sahiptir.İlgili Belediyesinde yapılan araştırmada Belediyelerin birleşmesinden sonra imar arşiv dosyalarının tamamının henüz belediyeye intikal etmediği nedeniyle imar planları görölmüş ancak imar arşiv dosyası incelenememiş ve resmi imar durumu alınamamıştır.Bölgede 3402 sayılı kanuna göre Kadastral yenilenmesi yapılması nedeniyle resmi takbis kayıtları verilmemiştir.

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

Konu mülkün bulunduğu bölgede ana yol kenarı ve yola yakın imarlı arsalar 100-150 TL/m<sup>2</sup> aralığında, ana yola yakın ve karayoluna cepheli tarlalar ise ortalama 70 TL/m<sup>2</sup> den alıcı bulabilmektedir. Ana yola cepheli veya yakın konumda yer alan parsellerin birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin Samsun İline yaklaştıkça 500 TL/m<sup>2</sup>ye kadar yükseldiği görölmüştür.Söz konusu parsel , alt yapılı, nemalanmış parsel olarak değerlendirilmiştir.

parsel mevcut imar planlarında TARIMSAL AMAÇLI DEPOLAMA ALANI lejantına sahiptir.

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

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

Yapı Değerini: 3.168 m<sup>2</sup> X 620TL/m<sup>2</sup> = 1.964.160TL

Yatırımcı karı: %30

Toplam=4.897.178 TL olup 4.895.000 TL takdir edilmiştir

## BÖLÜM 11. SONUÇ

---

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

### Sonuç olarak;

Samsun İli, Terme İlçesi, Aşağısöğütlü köyü, Yeni yol mevki, 283 parsel numaralı parsel üzerinde yer alan gayrimenkul için;

**4.895.000 TL\***  
**(DörtmilyonsekiyüzdoksanbeşbinTürk Lirası)**  
**(2.099.867-\$ – 1.728.277-€)\*\***  
**Takdir edilmiştir.**

\*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

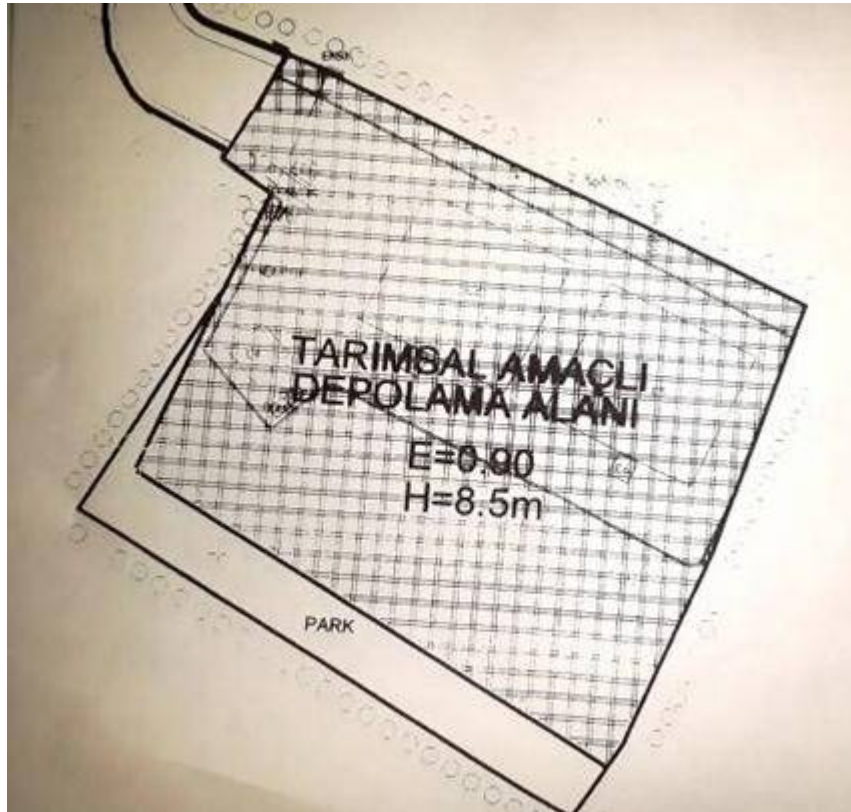
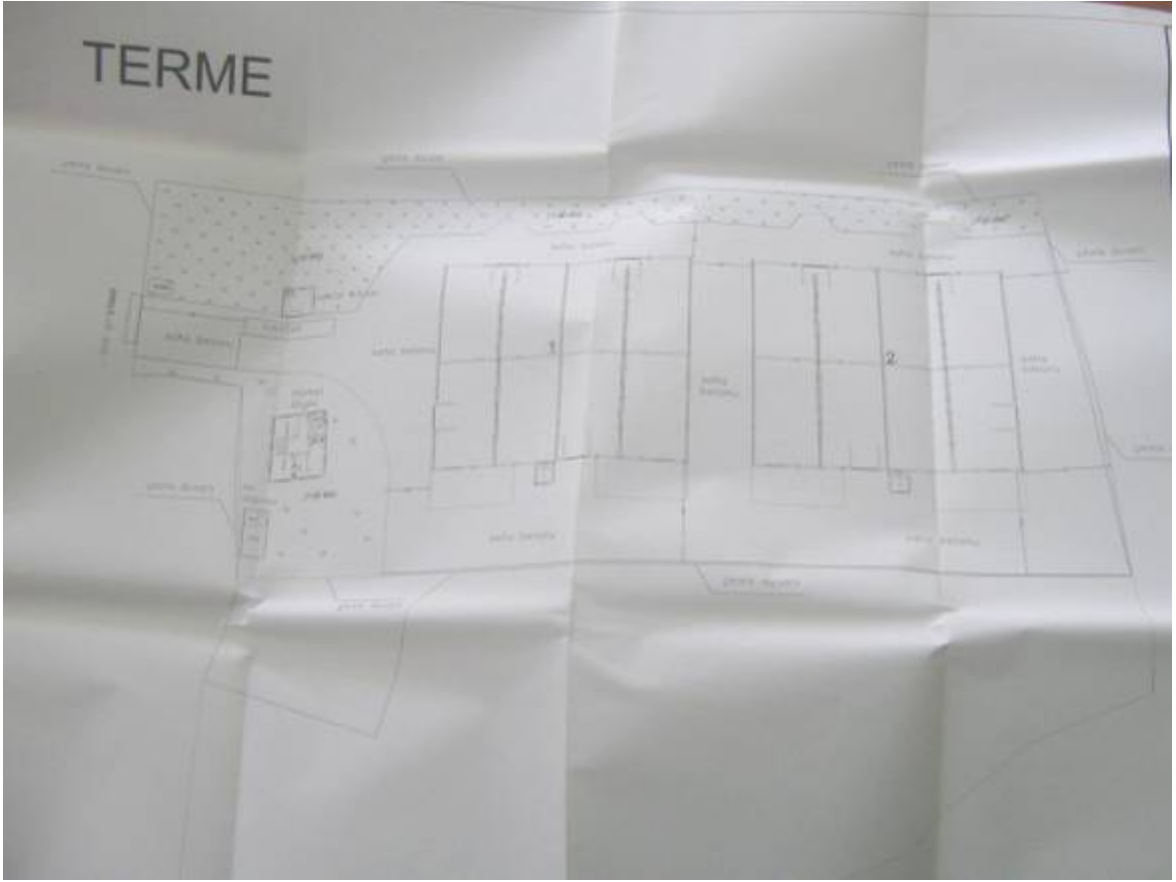
\*\*31.12.2014 tarihli Merkez Bankası döviz kuru 1 USD= 2,3311– 1€= 2,8323 TL olarak alınmıştır.

## BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER



A photograph of a detailed site inspection report form. The form is filled with handwritten information and includes various sections for data collection. The top section is titled "YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ" and "KURUMSAL MENKUL DEĞERLERİ". The form includes fields for location, date, and other details. There are also tables for recording data and a section for conclusions.

A photograph of a detailed site inspection report form, similar to the one on the left. It contains handwritten entries and structured tables for data recording. The form is titled "YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ" and "KURUMSAL MENKUL DEĞERLERİ".





**SERTİFİKALAR**

**SERTİFİKASYON**

NİSSERT ULUSLARARASI SERTİFİKASYON ve DENETİM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.

Bu belge aşağıdaki firmanın;

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

Aşağıdaki kapsam çerçevesinde;

"GAYRİMENKUL DEĞERLEME, GAYRİMENKUL ETÜD ve PROJE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ, PROJE GELİŞTİRME KONTROL ve FİZİBİLİTE ÇALIŞMALARI, EN İYİ ve EN YÜKSEK KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ, RİSK- TEMİNAT ETÜDLERİ, PİYASA ETÜDLERİ"

Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgelendirir. NİSSERT tarafından yapılan denetimde, Kalite Yönetim Sistemi'nin aşağıdaki standardın gereklilerini karşıladığı doğrulanmıştır.

**TS EN ISO 9001:2000**

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

Sertifika No: NIS 372-01  
Verildiği Yer ve Tarihi: ANKARA- 01.05.2007

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

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

 Yönetim Kurulu Adına  
 Sistem Belgelendirme Adına

Adres: Gımel 3. Blok no:29 PK 06370 Masunköy Ankara – Türkiye  
Tel: 0312-397 60 09-397 07 57 Faks: 0312-397 00 58 E-mail: nissert@nissert.com


**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

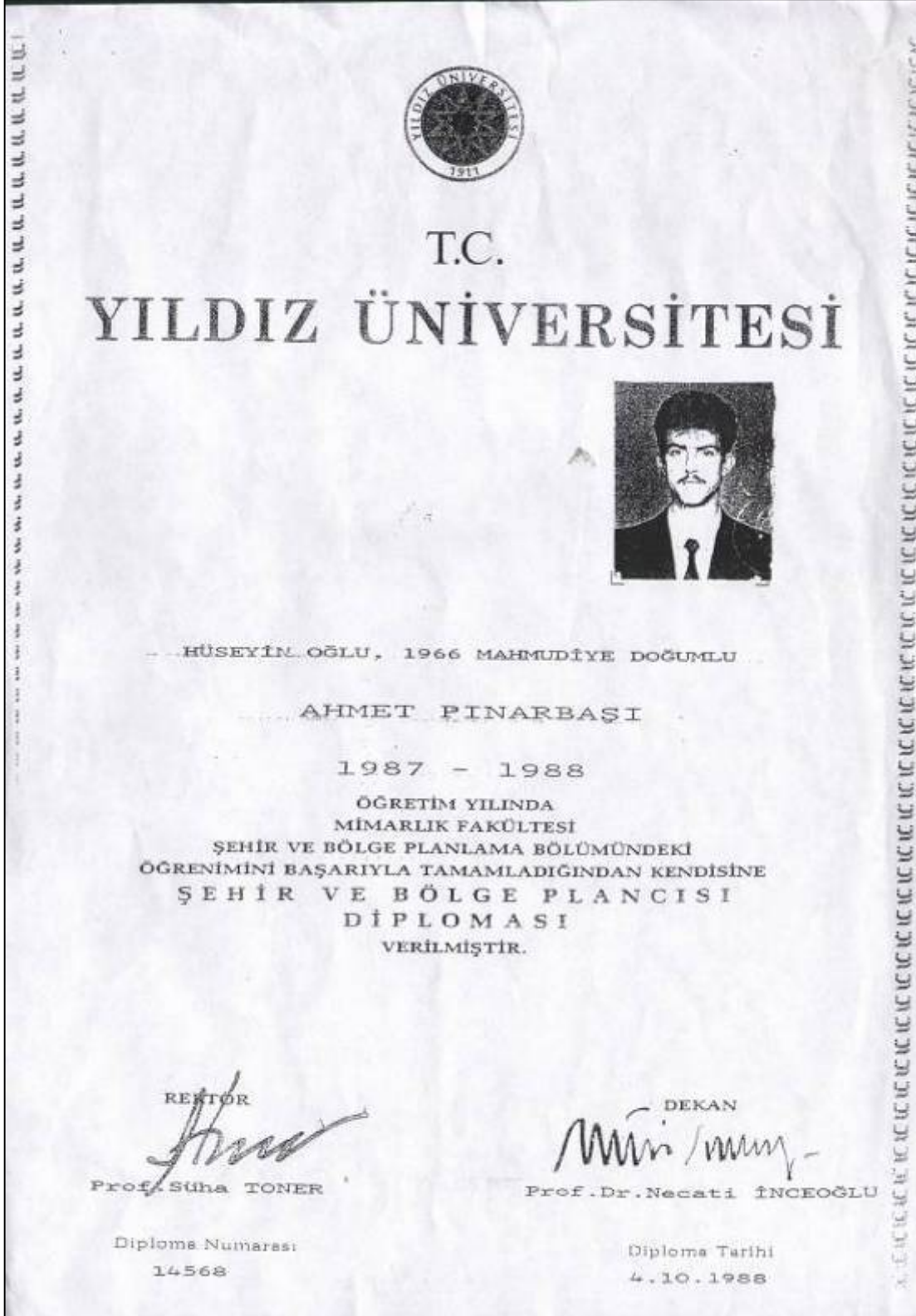


*M. Demirbilek*

MÜSLİM DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

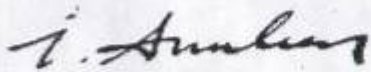
Büyükdere Cadde No: 178  
1. Levent Plaza A Blok Kat:4  
1. Levent 34394 İstanbul  
Tel : 212 - 280 85 87  
Faks: 212 - 280 85 89  
www.tspakb.org.tr

*LİSANS YENİLEME EĞİTİMİ KATILIM BELGESİ*

**Sayın AHMET PINARBAŞI**

*08 Mayıs 2007 tarihinde Birliğimizce düzenlenen*

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



**İlkyay ARIKAN**  
Genel Sekreter



**T. Metin AYIŞIK**  
Başkan



Appraisal  
Institute™

Professionals Providing  
Real Estate Solutions

## Official Academic Record for Appraisers

This document certifies that

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

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

Classroom hours: 36.0

Exam hours: 3.0

*Attendance was 90% or better with a passing grade*

Verified by   
Larisa Phillips

on 06/18/2002.

Verified by   
Istanbul University Instructor

on 07/04/2002



# DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ

Sayın Ahmet PINARBAŞI

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



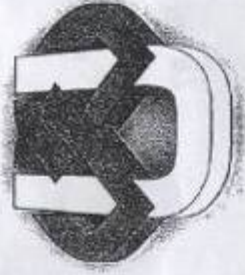
**Ali ÜSTÜNGEL**  
Yönetim Kurulu Başkanı Yrd.



**Güniz ÇELEN, CRE**  
Yönetim Kurulu Başkanı

**12.06.2001/4 İstanbul**  
Üyelik Kararı Tarihi No

**023**  
Üyelik Numarası



## DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ

### Sayın Ahmet Pınarbaşı

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

Yrd. Doç. Alper Gümüüş

Güniz Çelen, CRE  
DUD Yönetim Kurulu Başkanı



4 Temmuz 2002

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

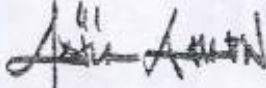
Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından düzenlenecek Sermaye Piyasası Faaliyetleri Lisanslama Sınavlarından biri olan Değerleme Uzmanlığı Sınavı ile ilgili olarak Sn. Ahmet Pınarbaşı'nın Mayıs 2001 tarihi itibarıyla derneğimize üye olduğunu tarafınıza bildiriniz.

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

Gereşinin yapılması için bilgilerinize arz ederim.

Saygılarımla

Değerleme Uzmanları Derneği



Güniz ÇELEN, CRE  
Başkan

---

DEĞERLEME UZMANLARI DERNEĞİ  
Büyükdere Cad., Büyükdere Plaza No:195/6 80520 1, Levent/İstanbul  
Tel: 0 (212) 324 26 17 Faks: 0 (212) 263 61 35  
E-mail: [dud@dud.org.tr](mailto:dud@dud.org.tr) [www.dud.org.tr](http://www.dud.org.tr)





TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

## KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

### Ahmet Pınarbaşı

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



Belge Tarihi : 28.12.2007  
Belge No : 003