

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

SAMSUN İLİ, TERME İLÇESİ, SÖĞÜRLÜ MAHALLESİ, YENİYOL MEVKİİ, 120 ADA, 12
PARSEL NUMARASINDA KAYITLI "FINDIK DEPOSU VE İDARİ BİNA VE
ARSA" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700056

RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI	3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI	3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ.....	3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	3
1.10 UYGUNLUK BEYANI	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI	4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI	6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	8
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	8
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	14
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	14
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	14
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER	14
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	15
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER	15
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	21
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	29
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI	29
6.2 GELİR YAKLAŞIMI.....	30
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI.....	30
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ.....	30
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	31
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	33
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER.....	33
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	33
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	34
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	37
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ	37
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	39
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEYİŞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	39
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	39
8.SONUÇ BÖLÜMÜ.....	40
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	40
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	40
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)	41

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Rapor tarihi 29.12.2017, Rapor No: RYS-201700056'dır.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI

Bu rapor; Samsun İli, Terme İlçesi, Söğütlü Mahallesi, 122 Ada 12 Parsel numarasında kayıtlı "Fındık Deposu ve İdari Bina Ve Arsa" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Melih BULUÇ – SPK Lisans No: 401724

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Gonca ATASOY ALTUNBAŞ – SPK Lisans No: 400334

1.4 DEĞERLEME TARİHİ

Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI

İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C. Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma” konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.

Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye’nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / İstanbul adresinde hizmet vermektedir.

Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası’dır.

Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696

Üsküdar/İSTANBUL’dur.

Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İşbu değerlendirme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

122 ADA - 12 PARSEL		
İLİ	:	SAMSUN
İLÇESİ	:	TERME
MAHALLESİ	:	SÖĞÜTLÜ
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	YENİYOL
SINIRI	:	PAFTASINDADIR
PAFTA NO	:	F37-C-03-C-1
ADA NO	:	122
PARSEL NO	:	12
YÜZÖLÇÜMÜ	:	17.720,56 m ²
NİTELİĞİ	:	FINDIK DEPOSU VE İDARİ BİNA VE ARSA
CİLT NO	:	6
SAHİFE NO	:	559
TARİH	:	28.01.2015
YEVMIYE NO	:	480
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

122 ADA - 12 PARSEL

Terme Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 13.12.2017 tarihinde, saat 13.26'da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır.

Rehinler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Beyanlar Bölümü: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı üzerinden 13.12.2017 tarihinde, saat: 13.26'da alınan değerlendirme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Terme Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; gayrimenkulün bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli mevzi imar planında "tarımsal amaçlı depolama alanı" ve park alanında kalmakta olup, E:0,90 Hmax: 8,50 m. yapılaşma şartlarını haizdir.

3.3.1 ÇARŞAMBA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Terme Belediyesi İmar İşleri Müdürlüğü Arşivinde, arşiv dosyasında yapılan incelemede; taşınmaza ait bila tarihli depolar, hizmet binası, kantar ve kumanda binasına ait mimari proje incelenmiştir. İmar arşivi kayıtlarında taşınmaza ait 31.07.2008 tarihli, 2008-2 nolu yapı ruhsatı ve 08.08.2008 tarihli, 2008-1 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır. Ancak dosyasında bulunamamıştır.

Taşınmaza ilişkin yıkım kararı, yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapı, Yapı Denetim Kanunundan önce inşa edilmiş olduğundan, yapı bu kanun kapsamında değildir.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazın, 07.05.2010 tarihinde 2109 yevmiye ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescili yapılmış, bölgede 3402 Sayılı Yasanın 22/A Maddesi gereğince yenileme yapılmıştır. Son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Terme Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; gayrimenkulün bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli, mevzi imar planında "Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı" ve park alanında kalmakta, taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

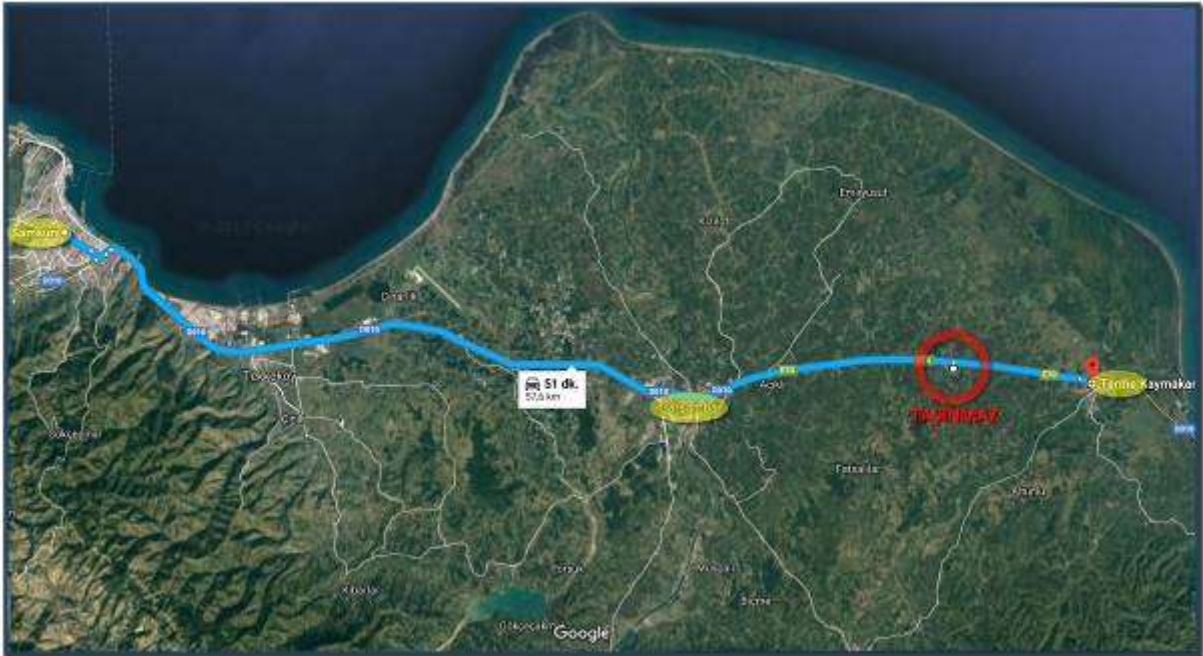
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun İli, Terme ilçesi, Söğütlü Mahallesi, Yeniyol Mevkii, 122 ada 12 parseldir. **N: 41.215950, E: 36.885319** coğrafi koordinatlarda konumludur. Açık tarifi ise; Samsun-Ordu Karayolunda batı yönde Samsun istikametinde ilerlendiğinde Elmaköy kavşağından sola dönülüp güney istikametinde yaklaşık 300 m ilerlenildiğinde değerleme konusu taşınmaz sağ tarafta 122 ada 12 nolu parseldir.

Bölgede seyrek olan yapılaşma genel olarak kırsal amaçlı olup, çevrede tarımsal amaçlı araziler mevcuttur. Terme, Karadeniz Bölgesi'nin orta kesiminde bulunan, Samsun-Ordu Karayolu üzerinde Çarşamba ve Ünye İlçeleri arasında konumlu olup, doğusunda Ünye (Ordu), batısında Çarşamba, kuzeyinde Karadeniz kıyıları, güneyde ise Salıpazarı İlçesi bulunmaktadır.



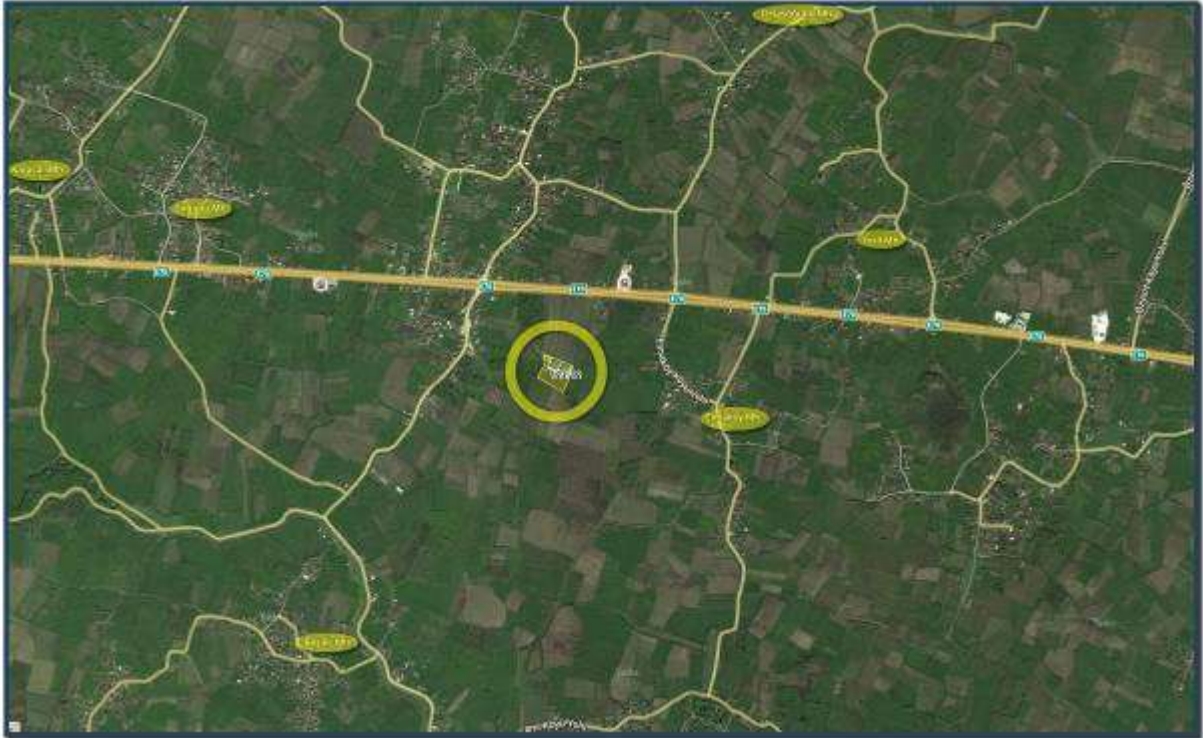
Taşınmaz Söğütli Merkezine yaklaşık 1 km, Samsun-Ordu Karayoluna yaklaşık 300 m mesafede yer almaktadır. Bölgede genellikle tarıma amaçlı kullanılan araziler, müstakil yapılar bulunmaktadır. Bölgeye özel araçlar ile ulaşım kolaydır. Toplu taşıma araçları ile Samsun-Çarşamba arası işleyen özel halk otobüsleri ile ana yola kadar ulaşım mümkündür. Alt yapısı tamamlanmamış olup kamu hizmetlerinin istifadesi tam değildir.





4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye konu olan taşınmaz; 17.720,56 m² yüzölçümlü arsa üzerine, ayırık nizam betonarme yapı tarzında inşaa edilmiş, idari bina, kantar kumanda odası ve 2 adet fındık deposudur. Parselin kuzeybatı yönünden kadastro yoluna, diğer yönlerden ise komşu parsellere cephesi bulunmaktadır. Parselin kadastro yoluna yaklaşık 24 m cephesi bulunmaktadır.



Parsel etrafı betonarme duvar üzeri tel çit ile çevrili olup, kuzeybatı cephesinde kadaströ yolu üzerinden depoya giriş yapılmaktadır. Taşınmazlar mahallinde tek katlı 2 adet depo, tek katlı kantar komuta yapısı, tek katlı 32 adet alım binası ve zemin+1 katlı idari binadan oluşmaktadır. Bunlara ek olarak tesis girişinde sağda yaklaşık 10 m²'lik taşınabilir prefabrik güvenlik kulübesi de bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan ve yeşil alan dışında kalan yaklaşık 3.500 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 450 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

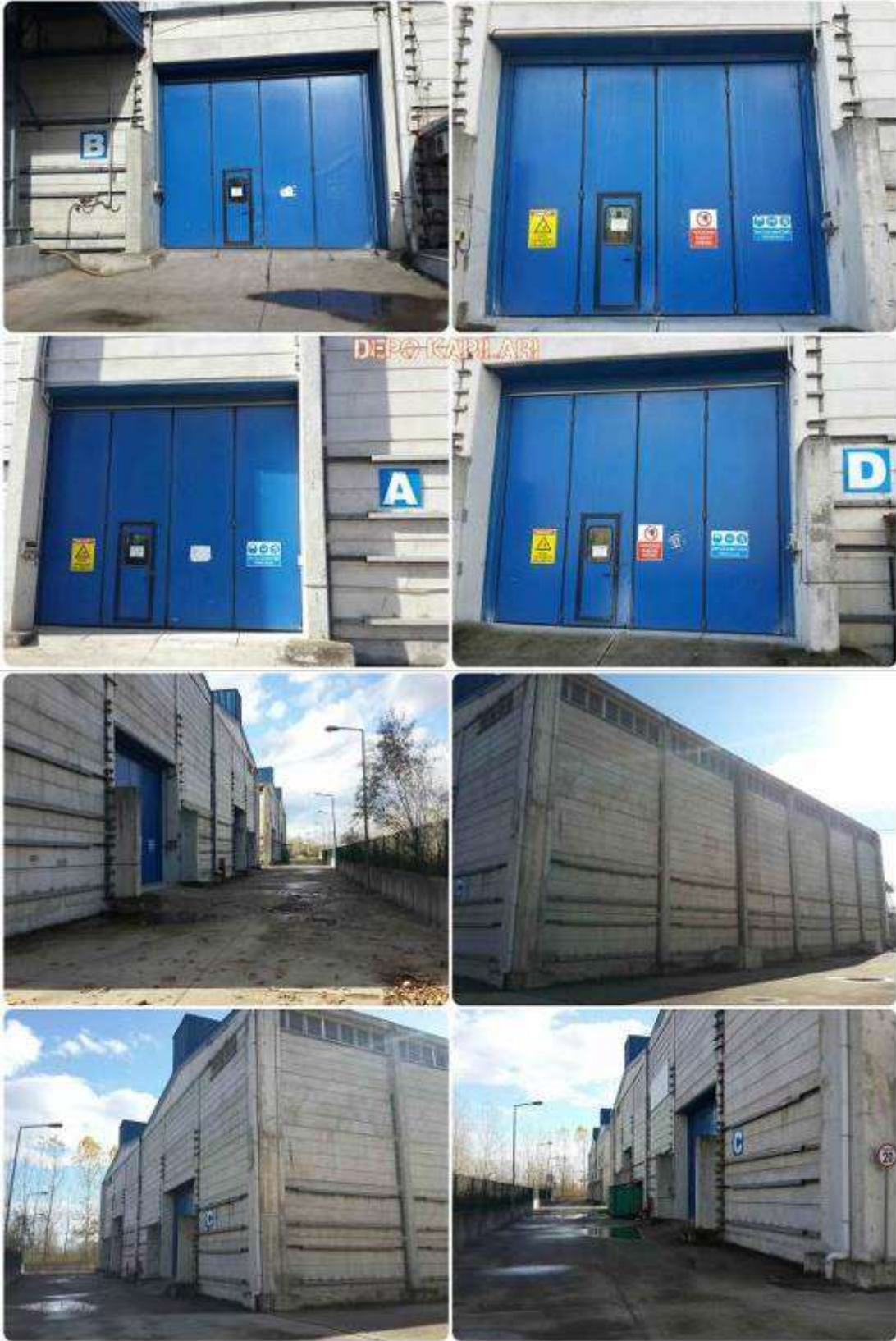
4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI





BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A.Ş.



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 12 | 52



4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME

Yapı Sınıfı : III-A

Yapının Yaşı : 10

Yapı Nizamı : AYRIK

Otopark : VAR (AÇIK)

Güvenlik : VAR

Sosyal Tesis : YOK

Su Deposu : YOK

Hidrofor : YOK

Asansör : YOK

Elektrik : YOK

Su : VAR

Kanalizasyon : VAR

Dış Cephe : DIŞ CEPHE BOYASI

Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL

Isıtma-Soğutma: YOK

Yangın Tesisatı : YOK

Diğer : Parselde, yapıların oturduğu alan ve yeşil alan dışında kalan yaklaşık 3.500 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 450 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi : ORTA

Malzeme Kalitesi : ORTA

Fiziksel Eskime : DIŞ CEPHEDE (KISMEN)

Altyapı : TAMAMLANMAMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Değerleme konusu taşınmaz; Samsun ili, Terme ilçesi, Söğütlü Mahallesi, Yeni yol Mevkii Orta Sokak 122 ada 12 parsel adresinde bulunmaktadır.

Parsel üzerinde zemin + 1 adet normal katlı toplam 220 m² alanlı idari bina, 30 m² alanlı kantar komuta binası, her biri 1400 m² alanlı 2 adet depo, her biri 42 m² alanlı 2 adet alım binası bulunmaktadır. Parselde, yapıların oturduğu alan ve yeşil alan dışında kalan yaklaşık 3.500 m²'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır. Parselin etrafında yaklaşık 450 m uzunluğunda bahçe duvarı bulunmaktadır.

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İdari bina; Zemin katı 110 m2 alanlı olup, 3 adet çalışma odası, mutfak, bay-bayan wc, giriş holü; birinci katı 110 m2 alanlı olup, 2 adet çalışma odası, duş, wc, çay ocağı, dinlenme odası bölümlerinden oluşmaktadır. Toplam brüt 220 m2 alanlıdır. İdari bina çatı yüksekliği 6,50 m olup, dış cephesi cephe boyasıdır. Bina iç yer döşemesi seramik kaplama, duvarları kuru hacimlerde plastik boya, ıslak hacimlerde ise fayans kaplamadır. Kapı doğramaları ahşap pres kapı, pencere doğramaları çift cam pvc olup, ısınma klima ile sağlanmaktadır. Yapının çatısı ahşap üzeri kiremit örtülüdür.

Kantar komuta binası; Zemin katta 30 m2 brüt kullanım alanından oluşmaktadır. II/B yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzındaki kantar binasının zemini seramik, duvar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephesi boyalı olup, çatı ahşap üzeri kiremit örtülüdür.

Alım binaları; Depoların ön kısmında her biri 42 m2 brüt kullanım alanından ve tek kattan oluşan toplam 84 m2 alanlı 2 adet alım binası bulunmaktadır. II/B yapı sınıfında ve betonarme yapı tarzında, zemin seramik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Dış cephe boyalı olup, çatı ahşap üzeri kiremit örtülüdür.

Depo binaları; Parsel üzerinde 2 adet depo binası bulunmakta, her biri dörder bölümden (4x350 m2) oluşmaktadır. Her bir depo 1.400 m2 alanlı olup, parsel üzerindeki depoların toplam alanı 2.800 m2 dir. Her bir deponun çatı yüksekliği ise 10,50 m dir. Prefabrik betonarme yapı sınıfında inşaa edilmiş olup, yer döşemesi vakumlu beton, duvarları betonarme paneldir. Depo içinde fındık bulunması ve kapıların mühürlü olması sebebiyle içlerine girilememiş, iç mahalden fotoğraf çekilememiştir. Dış cepheler sıvasız ve boyasız olup, çatılar çelik konstrüksiyon üzeri panel sac örtülüdür. Depolarda dörder adet katlanabilir kapı bulunmaktadır.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER



Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve beldeler/köyler nüfusu, 1927-2016										Population of provinces/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016									
Yıl	Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Toplam - Total			İl ve ilçe merkezleri Province and district centers			Beldeler ve köyler Towns and villages			Year
	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	Toplam Total	Erkek Male	Kadın Female	
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi ⁽²⁾										Address Based Population Registration System (%)									
2007	70 586 296	35 376 533	35 209 723	49 747 859	24 528 985	24 818 874	20 838 397	10 447 548	10 390 849	100,0	100,0	100,0	70,5	70,5	70,5	29,5	29,5	29,5	2007
2008 ⁽⁴⁾	71 517 100	35 901 164	35 615 946	53 611 723	26 946 806	26 664 917	17 905 377	8 954 348	8 951 029	100,0	100,0	100,0	75,0	75,1	74,9	25,0	24,9	25,1	2008 ⁽²⁾
2009	72 561 312	36 462 470	36 098 842	54 807 219	27 589 487	27 217 732	17 754 093	8 872 983	8 881 110	100,0	100,0	100,0	75,5	75,7	75,4	24,5	24,3	24,6	2009
2010	73 722 988	37 043 182	36 679 806	56 222 356	28 308 856	27 913 500	17 500 632	8 734 326	8 766 306	100,0	100,0	100,0	76,1	76,4	76,1	23,7	23,6	23,9	2010
2011	74 724 269	37 532 954	37 191 315	57 385 706	28 863 675	28 522 031	17 338 563	8 679 379	8 659 184	100,0	100,0	100,0	76,8	76,9	76,7	23,2	23,1	23,3	2011
2012	75 627 364	37 956 168	37 671 216	58 448 431	29 348 230	29 100 201	17 178 953	8 607 938	8 571 015	100,0	100,0	100,0	77,3	77,3	77,2	22,7	22,7	22,8	2012
2013 ⁽⁴⁾	76 667 864	38 473 360	38 194 504	70 034 413	35 135 795	34 898 618	6 433 451	3 337 565	3 295 886	100,0	100,0	100,0	91,3	91,3	91,4	8,7	8,7	8,6	2013 ⁽⁴⁾
2014	77 695 304	38 904 302	38 791 002	71 286 182	35 755 990	35 530 192	6 409 722	3 220 312	3 181 410	100,0	100,0	100,0	91,8	91,7	91,8	8,2	8,3	8,2	2014
2015	78 741 953	39 511 191	39 229 862	72 523 134	36 376 395	36 146 739	6 217 919	3 134 796	3 083 123	100,0	100,0	100,0	92,1	92,1	92,1	7,9	7,9	7,9	2015
2016	79 814 871	40 043 650	39 771 221	73 671 748	36 596 010	37 075 738	6 143 123	3 107 640	3 035 483	100,0	100,0	100,0	92,3	92,2	92,4	7,7	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köyler nüfusları belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİGİM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (SADT)nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bölünüş ve nüfus değişikliği değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "Beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "İl ve ilçe merkezleri" ile "Beldeler ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex-ratio.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legislation and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "provinces and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerlendirme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD’de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1’in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası’nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa’da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

2013 yılı itibariyle geline nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika’nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye’de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız

kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup; yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahil değildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahmindir.

Kaynak: TCMB

Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir.

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlanmış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık

olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu aralar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

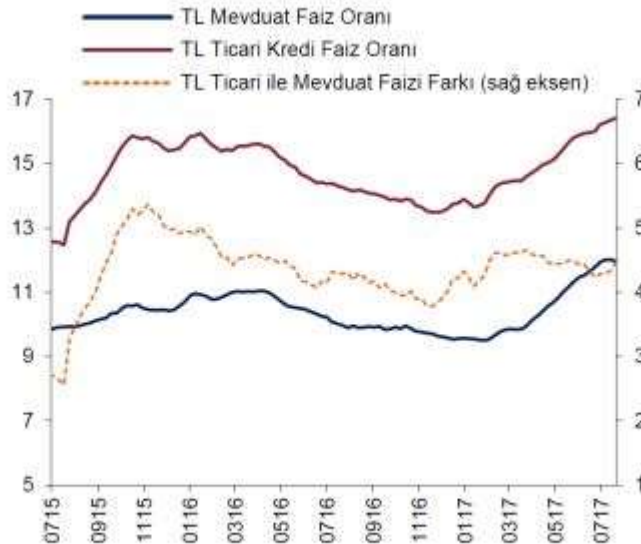


Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.

Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O.%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

SAMSUN İLİ



Samsun ili 9,083 Km²'lik bir yüz ölçüme sahiptir. Coğrafi konum olarak 40° 50' - 41° 51' kuzey enlemleri, 37° 08' ve 34° 25' doğu boylamları arasındadır.



Nüfus Bilgileri				İlçe Adı		
Yıl	Toplam	Şehir	Köy		Nüfusu	Yüzölçümü
2015	1.279.884	1.279.884	0	■ ALAÇAM	26.301	463 km ²
2014	1.269.989	1.269.989	0	■ AŞARCIK	17.238	236 km ²
2013	1.261.810	1.261.810	0	■ ATAĞUM	169.809	35.857 km ²
2012	1.251.722	840.399	411.323	■ AYVACIK	20.619	52.400 km ²
2011	1.251.729	827.796	423.933	■ BAFRA	141.401	km ²
2010	1.252.693	816.576	436.117	■ CANİK	96.541	0 km ²
2009	1.250.076	802.011	448.065	■ ÇARŞAMBA	136.775	70.818 km ²
2008	1.233.677	776.385	457.292	■ HAVZA	41.146	0 km ²
2007	1.228.959	725.111	503.848	■ İLKADIM	321.714	152 km ²
2000	1.209.137	635.254	573.883	■ KAVAK	20.130	km ²
1990	1.158.400	525.305	633.095	■ LADİK	16.474	514 km ²
1985	1.108.710	408.622	700.088	■ ONDOKUZMAYIS	24.627	363 km ²
1980	1.008.113	345.200	662.913	■ SALIPAZARI	18.869	16.451 km ²
1975	906.381	290.207	616.174	■ TEKKEKÖY	49.843	225.630 km ²
1970	821.183	235.716	585.467	■ TERME	71.910	583 km ²
1965	755.946	197.103	558.843	■ VEZİRKÖPRÜ	97.815	1.713 km ²
				■ YAKAKENT	8.672	204 km ²

Gayrimenkulün bulunduğu Samsun, orta Karadeniz Bölümü'nde Yeşilirmak ve Kızılırmak Delta'larının arasında kalan bölgededir. Kuzeyinde Karadeniz'in yer aldığı ilin; doğusunda Ordu, batısında Sinop, güneyinde Tokat ve Amasya, güney batısında ise Çorum illeri bulunmaktadır. Şehrin yüzölçümü 9.083 km² olup 2007 yılı verilerine göre 720.524'ü şehirde 600.883'ü köylerde olmak üzere 1.324.137 kişilik toplam nüfusa sahiptir. Karadeniz bölgesinde tek büyükşehir belediyesine sahip olup tarım, sanayi ve gelişmişlik yönünden bölgenin en büyük şehridir.



Karadeniz Bölgesi'nin eğitim, sağlık, sanayi, ticaret, ulaşım ve ekonomi açılarından en gelişmiş şehri olan Samsun kalkınmada birinci derecede öncelikli yörelerden olup "Karadeniz'in Başkenti" ve "Atatürk'ün şehri" olarak tanıtılmaktadır. Karayollarıyla Karadeniz Bölgesi'ni İç Anadolu Bölgesi ve Doğu Anadolu Bölgesi'ne bağlayan Samsun aynı zamanda bir liman şehridir.



Samsun M.Ö.750-760 yılları arasında İon şehir devletlerinden Miletoslular (Millet) tarafından Amisos adı ile kurulmuş küçük bir yerleşim merkezi idi. Samsun, daha sonra Pers, Makedonya, Pontus, Roma, Bizans, Danişment, Selçuklu ve Osmanlı hâkimiyetinde kalmıştır.

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 imkânlar 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 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, hazır giyim, ilaç ve tıbbi aletlerdir. Büyük ve orta ölçekli işletmelerin yanı sıra, küçük ölçekli işletmelerde emek yoğun bir şekilde kalorifer kazanı, 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.

Samsun il'inin merkezini oluşturan Atakum, Canik, İlkadım ve Tekkeköy ilçeleri 661.000 m²lik bir alandan oluşmaktadır. İl merkezinin kuzeyinde Karadeniz, batısında Bafra ve 19 Mayıs ilçeleri, güneyinde Kavak ve Asarcık ilçeleri ve doğusunda Çarşamba İlçesi yer almaktadır. 605.319 kişilik merkez nüfusuyla Samsun, Karadeniz Bölgesi'nin en kalabalık ikinci ili olan Trabzon'un merkez ilçesi Ortahisar'dan 299.033 kişi daha kalabalıktır. İl genelinde zengin ormanlara sahip olan Samsun'un büyükşehir ilçelerindeki ovalık 10 yerlerde orman örtüsü yok denecek kadar azdır. Şehrin eğimli yerlerinde 1.200 metreye kadar olan kesimlerinde kayın, meşe, kestane, gürgen, dişbudak gibi geniş yapraklı ağaçlar ye alırken, 1.200 metre yukarısında ise iğne yapraklı ağaçlar bulunmaktadır.

Samsun ili genelinde çinko, kurşun, manganez, tuğla, kireçtaşı, doğal taş, kiremit ve çimento hammaddeleri ile linyit madeni ve jeotermal kaynakları gibi yeraltı zenginlikleri bulunmakla birlikte bunlardan yalnızca kireçtaşı, doğal taş, tuğla ve kiremit hammaddeleri büyükşehir sınırları içerisinde sınırlı miktarda bulunmaktadır.

Samsun iklimi şehrin konumu ve coğrafyası dolayısıyla sahil ve iç kesimlerde değişiklik gösterir. Sahil şeridi Karadeniz ikliminin etkisinde yazları sıcak ve nemli kışları serin olmasına karşın iç kesimler Akdağ ve Canik Dağları etkisi altında karasal iklime sahiptir ve kışlar soğuk yağmurlu, kar yağışlı, yazları ise serindir. Sahil kesiminde kışın çok az kar görülürken iç kesimlerde kış aylarında kar nedeniyle ulaşım aksayabilmektedir. Samsun İli genelde pek yüksek olmayan plato ve dağlardan oluşan topografik yapı göstermektedir. İlde, Canik, Çangal Akdağ, Kunduz, Bunyan, Sırçalı, Yurt Dağları ile Bafra, Çarşamba, Samsun Ovaları yer almaktadır. İlde bulunan akarsular, Kızılırmak, Yeşilirmak, Ters Akan, Mert Irmağı, Terme Çayı, Karaboğaz Deresi, Kürtün Çayı, Abdal Deresidir. Karaboğaz, Balık, Liman, Dutdibi, Uzun, Hayırlı, İnce, Çernek, Tombul, Simenlik, Ladik ve Akgöl de ilin göllerini oluşturmaktadır. Samsun İli doğal bitki örtüsü açısından zengindir. Kızılırmak sulak alanı; eko sistemi biyolojik çeşitlilik açısından son derece zengindir. Deltada 312 kuş türü tespit edilmiştir. Kuş varlığı açısından uluslararası ornitolojik öneme sahiptir. Samsun İli kıyı kesiminde tipik Karadeniz iklimi hâkimdir. Ancak iç kesimlere gidildikçe karasal iklimin etkileri görülmeye başlanır. Samsun 'da yağış Doğu Karadeniz'e göre az, sıcaklık ise yüksektir. Kıyı kesiminde kışlar ılık, ilkbahar sisli ve serin, yaz mevsimi ise kuraktır. Yağışlar genelde yağmur şeklindedir.



Havayolu: Samsun Çarşamba Havaalanı şehir merkezine 25 km mesafede iç ve dış hatlara hizmet veren bir havaalanıdır. 3.940.000 m² arazi üzerinde kurulmuştur. İç hatlarda aktarmasız Ankara, Antalya, İstanbul ve İzmir'e, dış hatlarda ise Almanya ve Avusturya'ya seferler düzenlenmektedir. Samsun Çarşamba Havaalanı 22.06.2000 tarih ve 2000/918 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile hava hudut kapısı ilan edilmiştir.

Karayolu: Samsun, ülkemizin kara-deniz-hava ve demiryolu buluşmasına sahip sayılı kentlerindendir. Taşımacılık açısından Traceca, Viking Treni Projesi, Kavkaz Tren Fery Projesi gibi uluslararası projeler kapsamındadır. Özellikle Orta ve Doğu Karadeniz bölgelerine geçiş ve buralardan diğer bölgelere geçiş için bir kavşak noktasıdır. E80 Karayoluyla İstanbul'a 740, E90 Karayoluyla ise Ankara'ya 403 km mesafededir.

Demiryolu: Samsun'dan tren seferleri Sivas istikametinde gerçekleştirilmektedir. İlkadım ilçesindeki gardan başlayan seferler Kavak-Havza istikametinden sürdürülmektedir.

Denizyolu: Samsun'da özel sektöre ait 3 adet liman bulunmaktadır.



Samsunport Limanı: İlkadım İlçesi şehir merkezindedir. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. Karayolu ve raylı sistemle ulaşılmaktadır. Karadeniz’de demiryolu bağlantısı olan tek limandır. Samsun, demiryolu ve karayolu bağlantısı ile Sinop, Çorum, Amasya, Ordu, Sivas, Erzincan, Yozgat, Tokat, Kastamonu, Ankara, Kırşehir, Kayseri, Niğde, Konya, Malatya illerini artalanı içine almaktadır. Samsun Limanı deniz hinterlandı, Gürcistan’ın Batumi, Poti ve Suchumi, limanları; Rusya’nun Soçi, Tuapse, Novorossiysk, Azak denizinde Azov, Taganrog, Jdanov, Yalta, Berdyansk, Geniçesk; Kırım’da Mis.Kız-Oğul, Feodosiya, Yalta, Todor, Sevastopol, Yevpatorskiy; Ukrayna’da Nikolayev, Odesa, İliçevski; Romanya’da Konstanta; Bulgaristan’da Varna limanlarını içine almaktadır. Samsun limanı Karadeniz bölgesinde Türkiye’nin en büyük limanıdır. Karadeniz’de demiryolu bağlantısı olan tek limandır. Geniş bir hinterlanda sahiptir. Anadolu’dan gelen ve Anadolu’ya gidecek yüklerin uğrak noktasıdır.

Toros Gübre Limanı: Tekkeköy ilçesinde şehir merkezine 16 km mesafededir. Karayoluyla ulaşılmaktadır. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. 2 adet gemi yanaşma rıhtımına sahip 1 adet parmak iskeleden oluşmaktadır. 204 m boyunda biri 50.000 DWT’ luk diğeri 30.000 DWT’luk iki adet kuru yük gemilerinin yanaşabildiği rıhtımlara sahiptir.

Yeşilyurt Limanı: Tekkeköy ilçesinde şehir merkezine 16 km mesafededir. Karayoluyla ulaşılmaktadır. Düzenli yolcu gemisi seferleri yapılmamaktadır. Yıllık 6 milyon ton yükleme ve boşaltma kapasitesine sahiptir. 650 m yanaşma rıhtım kapasitesine sahiptir. 16 adet olmak üzere toplamda 16.800 m² kapalı depoya sahiptir.

TERME İLÇESİ:

Terme’nin Samsun’a uzaklığı 58 km Kara ormandan doğan Terme Çayı, ilçeyi tam ortasından ikiye bölerek Karadeniz’e dökülüyor.

En yakın yerleşim birimleri olan Çarşamba ilçesine 22 km, Ünye ilçesine 32 km mesafede. İlçenin kuzeyinde Karadeniz, doğusuna doğru gidildiğinde Ünye ve İkizce, güneyinde Akkuş, batısında Salıpazarı ve Çarşamba yer almaktadır.

Yıllara Göre Terme Nüfusu

Yıl	Terme Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	71.577	35.390	36.187
2015	71.910	35.488	36.422
2014	72.599	35.773	36.826
2013	73.615	36.399	37.216
2012	73.094	36.104	36.990
2011	74.486	36.832	37.654
2010	74.912	36.918	37.994
2009	77.178	38.299	38.879
2008	77.517	38.388	39.129
2007	74.833	36.880	37.953

Doğal kanallarla bağlı olan Akgöl ve Simenit gölleri Karadeniz ile Terme İlçesi arasında denize yakın bölgede yer alıyorlar. Göllerin suyu tuzlu sulamada kullanılamıyorlar. Bu göllerde hem balık avlanıyor hem de kuşların konaklama yeri olduğu için gözlem yeri. Terme için bir çok medeniyet mücadele etmiştir. Sırasıyla Hititler, Frigler bu bölgeye hakim olmuşlar. Ardından Anadolu'ya giren Kimmerler de Frigleri yıkmış. Kimmerlerin kadınlardan oluşan topluluğu Amazonlar da Terme'ye gelip konaklamışlar.

Terme suyu (Termedon) yakınındaki dağların adı bazı harita ve ansiklopedilerde "Amazonius Mous (Amazon Dağları)" olarak geçer. Karadeniz kıyılarında kolonizatör olarak bulunan eski Yunanlılar da Termedon'da yalnız kadınlardan ibaret bir toplum olduğundan bahsediyor.

Medler, Persler ve Romalıların hakimiyetinden sonra 395 yılından itibaren Terme, Roma İmparatorluğu'nun Doğu Roma yani Bizans Devleti'nin hakimiyetine girmiş. 1219 1236 arasındaki dönemde Terme de dahil olmak üzere bütün Karadeniz Anadolu Selçuklularının yönetimindeymiş.

Bu bölgeye vali olarak atanan Eretna Bey Amasya, Samsun, Tokat, Sivas, Kayseri bölgesinde kendi adıyla devletini kurmuş. 1398 yıllarında Yıldırım Beyazıt Amasya ve Karadeniz bölgesini alınca Taceddin Oğulları ve Canik Beyleri Osmanlı yönetimini kabul etmişler.



BİLGİ

Gayrimenkul
Değerleme A. Ş.



Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk. No: 77/8 34742 Kadıköy – İstanbul
Tel: 0216 410 26 78 Faks: 0216 410 26 79 www.bilgidegerleme.com

Sayfa 28 | 52

Bundan sonra Terme Kazası Cumhuriyet dönemine kadar Canik Mutasarrıflığının idaresinde yönetilmiştir.

Terme'nin efsane kahramanları: Amazonlar Anadolu mitolojisinin savaşı kadın kahramanları MÖ 1200'li yıllarında Thermodon (Terme Çayı) kıyısında, Themiskryia kentinde yaşadıkları antik kaynaklarda belirtilmektedir. Amazonlar, ok atıp, at biniyorlar. İyi yay çekebilmek için sol memelerini kestikleri, bu nedenle de memesiz anlamına gelen Amazon ismini aldıkları söylenir. Ok dışında mızrak, çift yüzlü hafif balta, yarım kalkan ve tolga da kullanırlarmış. Amazon kelimesinin Ermenice'deki anlamı "Ay Kadın" ve benzer kelime manası da "Adam Öldürücü", Yunanca'daki manası ise "Memersiz" idi.

Antik dönem yazarlarından Herodotus, Strabon ve Halikarnas balıkçısı öykülerinde amazonlardan bahsetmektedir.

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 Termedir 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.

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi

yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya

yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde “**Maliyet Yaklaşımı**” ve “**Pazar Yaklaşımı**” yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Emsal Satılık Arsalar

*** Emsal-1: Sahibi 0 (544) 369 5198**

Değerleme konusu taşınmazın 350 m. doğusunda, anayola cepheli Söğütlü Köyü'nde 21.175 m2 imarsız tarla 2.200.000 TL'ye pazarlıklı olarak satılıktır. Anayola cepheli olmasına rağmen imarsız tarla vasıflı olması nedeni ile dezavantajlıdır. (104 TL/m2)

*** Emsal-2: Bayındır Gayrimenkul: 0 (507) 445 5071**

Değerleme konusu taşınmazın 3.800 m. batısında, anayola 200 m mesafede Karkucak Köyü'nde 38.000 m2 imarsız tarla 2.500.000 TL'ye pazarlıklı olarak satılıktır. İlçe merkezine ve anayola uzak konumda yer alması nedeni ile dezavantajlıdır. (66 TL/m2)

*** Emsal-3: Sahibi 0 (850) 622 2103**

Değerleme konusu taşınmazın 3.500 m. doğusunda, anayola cepheli Gündoğdu Köyü'nde 9.369 m2 imarsız tarla 1.450.000 TL'ye pazarlıklı olarak satılıktır. İmarsız olmasına rağmen ilçe merkezine daha yakın ve ana yola cepheli olması nedeni ile avantajlıdır. (155 TL/m2)

*** Emsal-4: Orkide Emlak 0 (544) 818 5555**

Değerleme konusu taşınmazın 2.000 m. batısında, anayola 150 m mesafede Karacalı Köyü'nde 4.500 m2 alana sahip üzerinde tek katlı ev olduğu beyan edilen (evin alanı hakkında bilgi alınamamıştır.) imarsız tarla 275.000 TL'ye pazarlıklı olarak satılıktır. İlçe merkezine ve anayola uzak konumda yer alması nedeni ile dezavantajlıdır. (61 TL/m2)

**** Emsal Satılık ve Kiralık Depo ve Ticari Binalar**

*** Emsal-5: ADT Gayrimenkul 0 (362) 431 00 97**

Değerleme konusu taşınmazın 40,5 km. batısında, Asarağaç mevkiinde merkezi konumda anayola (Atatürk Bulvarı) cepheli (kat yüksekliği ~3,50 m) 4 katlı 2.900 m2 kapalı alanlı içinde kurumsal kiracısı bulunan 7 yıllık plaza 4.800.000 TL'ye pazarlıklı olarak satılıktır. Anayola üzerinde olması ve yerleşim alanına yakın olması sebebiyle pozitif şerefiyeliidir. (1.655 TL/m2)

*** Emsal-6: Oktav Gayrimenkul 0 (362) 256 42 56**

Değerleme konusu taşınmazın 35 km. batısında, Selyeri mevkiinde, SAGİMAD içinde merkezi konumda (kat yüksekliği ~3,50 m) tabanda 110 m2 3 katlı toplam 345 m2 kapalı alanlı 10 yıllık ticari depo 180.000 TL'ye pazarlıklı olarak satılıktır. SAGİMAD içinde olması ve yerleşim alanına yakın olması sebebiyle pozitif şerefiyelidir. (522 TL/m2)

*** Emsal-7: Sahibi 0 (532) 320 31 52**

Değerleme konusu taşınmazın 35 km. batısında, Selyeri mevkiinde, SAGİMAD içinde merkezi konumda (kat yüksekliği ~3,50 m) tabanda 110 m2 3 katlı toplam 345 m2 kapalı alanlı 10 yıllık ticari depo 305.000 TL'ye pazarlıklı olarak satılıktır. SAGİMAD içinde olması ve yerleşim alanına yakın olması sebebiyle pozitif şerefiyelidir. (884 TL/m2)

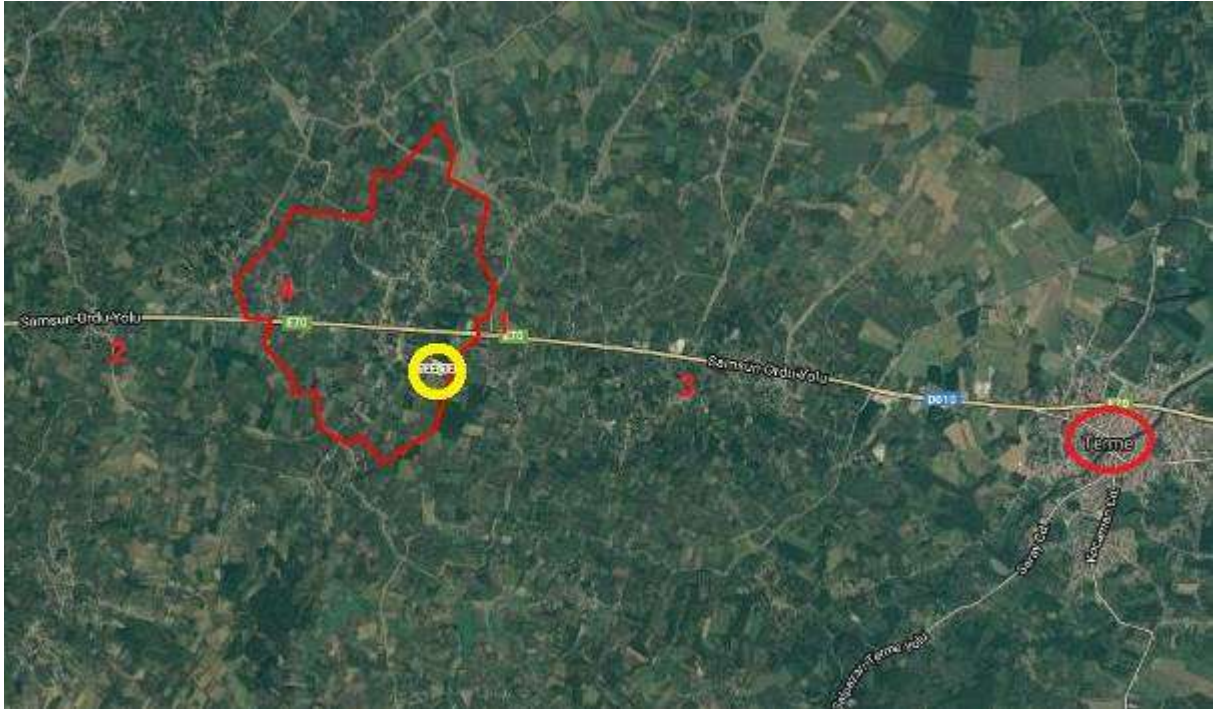
*** Emsal-8: Elif Emlak 0 (544) 278 57 57**

Değerleme konusu taşınmazın 30 km. batısında, Selyeri mevkiinde, SAGİMAD içinde merkezi konumda (kat yüksekliği ~3,50 m) tabanda 187 m2 3 katlı toplam 589 m2 kapalı alanlı 10 yıllık ticari depo 2.500 TL/ay kiralık olarak veya 500.000 TL'ye pazarlıklı olarak satılıktır. SAGİMAD içinde olması ve yerleşim alanına yakın olması sebebiyle pozitif şerefiyelidir. (849 TL/m2)

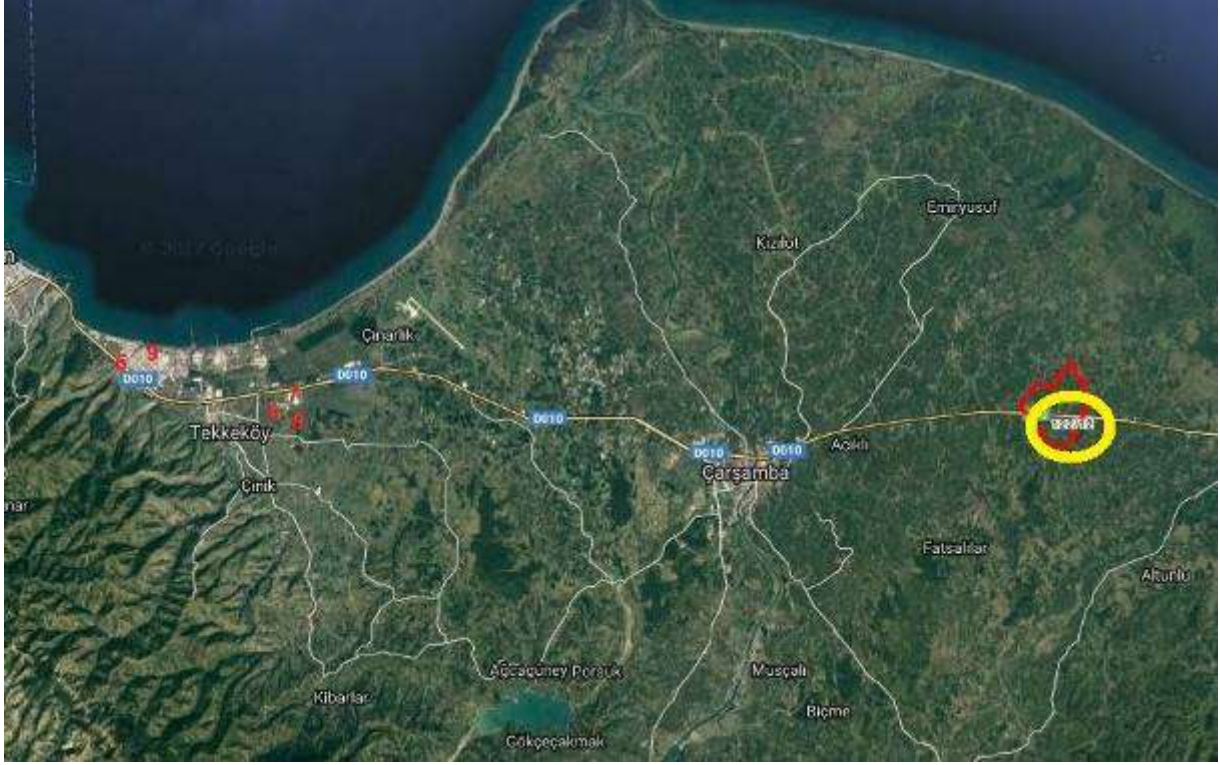
*** Emsal-9: Reis Emlak 0 (362) 439 03 00**

Değerleme konusu taşınmazın 45,5 km. batısında, Asarağaç mevkiinde, Örnek Sanayi içinde merkezi konumda (233 ada 7 parsel) (kat yüksekliği ~3,50 m) 5 katlı toplam 8.100 m2 kapalı alanlı 4 yıllık ticari depo 50.000 TL/ay kiralık olarak ve 9.000.000 TL'ye satılık olarak pazarlanmaktadır. Örnek Sanayi içinde olması ve yerleşim alanına yakın olması sebebiyle pozitif şerefiyelidir. (1.111 TL/m2)

Yukarıda listelenmiş arsa emsalleri, taşınmazın yakınından elde edilmiş, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



- Emsallerin konumunu gösteren kroki



BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.
- Fındık bahçelerinin yoğun olduğu bölgede fındık deposu olması.
- Yapıların nispeten yeni olması.
- Samsun Ordu Karayoluna 2 parsel konumlu olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Ulaşım sağlanan yolların kısmen bozuk olması.
- Bölgenin yapılmasını henüz tamamlamamış olması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topografik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 4 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
SATIŞ FİYATI		2.200.000	2.500.000	1.450.000	275.000
ALAN	17.720,56	21.175	38.000	9.369	4.500
BİRİM M ² DEĞERİ		104	66	155	61
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
İMAR KOŞULLARI		0	0	0	0
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.90	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
		20%	20%	20%	20%
FONKSİYON	Depolama	Tarla	Tarla	Tarla	Tarla
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		10%	10%	10%	10%
ULAŞIM		İYİ	KÖTÜ	İYİ	KÖTÜ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-15%	10%
KONUM		İYİ	KÖTÜ	İYİ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	10%	-15%	10%
DİĞER BİLGİLER					
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-20%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	25%	-20%	36%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	100	94	82	124	83

$$\text{Salt Arsa Değeri} = (1 / 1) \times 100 \text{ TL/M}^2 \times 17.720,56 \text{ m}^2 = 1.772.000 \text{ ₺}$$

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerlendirme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 100.- TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 1.772.000.-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depolar, idari bina, kantar ve alım binaları inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır. Yapılar, ruhsat ve iskan belgelerine göre 2B yapı sınıfında görülmekte, yerinde yapılan incelemede depo yapıları ve idari binanın 3A yapı sınıfı ve grubunda, diğer binaların ise 2B yapı sınıfı ve grubunda inşaa edilmiş oldukları tespit edilmiştir.

Depo binaları ve idari bina yapı maliyeti III/A yapı sınıfına göre, kantar ve alım binaları bina yapı maliyeti II/B yapı sınıfına göre hesaplanmış, yapılar 2008 ruhsat tarihli olup, yerinde yapılan incelemeler sonucunda %10 amortisman düşülmüştür. Buna göre, maliyet analizi yöntemine göre yapının yasal durum değeri aşağıda hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı		2.800,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)		694 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		1.943.200,00 ₺
Amortisman	10%	194.320,00 ₺
Proje Maliyetinin Analizi	İDARİ BİNA	
Toplam İnşaat Alanı		220,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (III-A)		694 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		152.680,00 ₺
Amortisman	10%	15.268,00 ₺
Proje Maliyetinin Analizi	ALIM BİNALARI	
Toplam İnşaat Alanı		84,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-B)		419 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		35.196,00 ₺
Amortisman	10%	3.519,60 ₺
Proje Maliyetinin Analizi	KANTAR BİNASI	
Toplam İnşaat Alanı		30,00 m ²
İnşaat Birim m ² Değeri (II-B)		419 ₺/m ²
Toplam İnşaat Maliyeti		12.570,00 ₺
Amortisman	10%	1.257,00 ₺
Saha Düzenlemesi		320.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		2.249.281,40 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		2.250.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	100 TL/M ²	X	17.720,56 M ²	=	1.772.000 .-TL
İnşai Yatırımların TOPLAM DEĞERİ	3.134,00 TL/M ²	X	717,93 M ²	=	2.250.000 .-TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ					4.022.000 .-TL

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri yaklaşık 1.772.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri yaklaşık 4.022.000,00-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)					
BİLGİ		Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
SATIŞ FİYATI		4.800.000	345.000	500.000	9.000.000
ALAN	3.134,00	2.900	345	589	8.100
BİRİM M ² DEĞERİ		1.655	1.000	849	1.111
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK
		0%	-5%	-5%	10%
İMAR KOŞULLARI		E:1.50	E:0.90	E:0.90	E:1.50
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	0,9	ORTA İYİ	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
		-5%	0%	0%	-5%
FONKSİYON	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ULAŞIM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%	-5%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%	-5%
DİĞER BİLGİLER		5%	5%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-4%	-3%	-3%	-4%
TO PLAM DÜZELTME		-14%	-3%	-3%	-4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.070	1.423	970	823	1.067

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri (1 / 1) x 1.070 TL/M² x 3.134,00 m² = **3.353.000 ₺**

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 1.070.-TL/m² olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 122 ada 12 parsel nolu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **3.353.000,00-TL**'dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaza yakın konumda, taşınmaz benzeri emsallere ulaşılamamış, taşınmaza en yakın konumda benzer nitelikli bina ve depo emsalleri dikkate alınmış, Pazar Yaklaşımı yönteminde bu emsaller taşınmaza uygunlaştırılarak, taşınmaz için m² satış değeri bulunmuştur. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %20'lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Pazar yaklaşımında emsal yapıların teknik özellikleri ile ilgili bilgiler kısıtlı

olduğundan yanılma payı daha yüksektir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda “Maliyet Yaklaşımı Yöntemi”nden elde edilen değer nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)			
BİLGİ		Emsal 8	Emsal 9
AYLIK KİRA DEĞERİ		2.500	50.000
ALAN	3.134,00	589	8.100
BİRİM M ² DEĞERİ		4	6
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 5%
İMAR KOŞULLARI		E:1.50	E:1.50
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.90	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -10%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -5%	İYİ -10%
KAT YÜKSEKLİĞİ		KÖTÜ	KÖTÜ
KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%
DİĞER BİLGİLER			
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%
TOPLAM DÜZELTME		-16%	-16%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4,27	3,36	5,19

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	4,27 TL/M ²	x	3.134,00 m ²	=	13.000 ₺
------------------------------	---------	---	------------------------	---	-------------------------	---	----------

Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			13.000 ₺	x	12	=	156.000 ₺
-------------------------------	--	--	----------	---	----	---	-----------

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 122 ada 12 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **13.000,00-TL**, yıllık kira değeri ise **156.000,00-TL**’dir.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan depo binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumludur. Değerleme konusu taşınmazın tespit edilen mevcut durumu doğrultusunda satış kabiliyetinin "satılabilir" olacağı öngörülmektedir.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 4.022.000.-TL (DörtMilyonYirmiikiBin TürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

122 ADA 12 PARSEL	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	4.022.000-TL	1.053.624-\$

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 4.745.960,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3.8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Melih BULUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401724



Gonca ATASOY ALTUNBAŞ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400334



BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Merkez: Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sk.No:77/8
Kadıköy / İSTANBUL - T.C. (0216) 410 26 78
Erenköy / D. 172 / 37 5331 Tic.Sic.No:793439
www.bilgidegerleme.com

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU BELGESİ

İli	SAMSUN	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	TERME					
Mahallesi						
Köyü	Aşağısöğütü					
Sokağı						
Mevki	Yeni yol					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m ²	dm ²
Taahhüt	P37C 03 c	-	283	1	6390	00
Niteligi	Pıncak deposu ve idari bina ve Arası					
Sınırı	Paftasındadır.					
Eğilme Sebebi	Taahhüt taahhüt: Reysaş Taahhüt ve lojistik ticaret Anonim şirketi adına kayıtlı iken, Reysaş Taahhüt ve lojistik Ticaret Anonim şirketi'nin kısmi bölünmesi nedeniyle mezkûr şirketin iş bu taahhütdaki Reysaş Taahhüt ve lojistik ticaret Anonim şirketi olan adının REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olarak feshiyle tesciline istinaden düzenlenmiştir.					
Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi .					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2103	4	300		07.05.2010	Cilt No.
Sahife No.			Siciline Uygunluk			Sahife No.
Sıra No.			HATİCE AKIR			Sıra No.
Tarihi			Tapu Sicil No: 000			Tarihi
NOT: * Mülkiyetin gayet aynı hallerde ve diğer kısımları hükmüne mülkiyet edilmiştir. ** Tabiiyet Kanunu hükümlerine göre belgenin geçerliliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne gidilecektir.						

TAKBİS BELGESİ

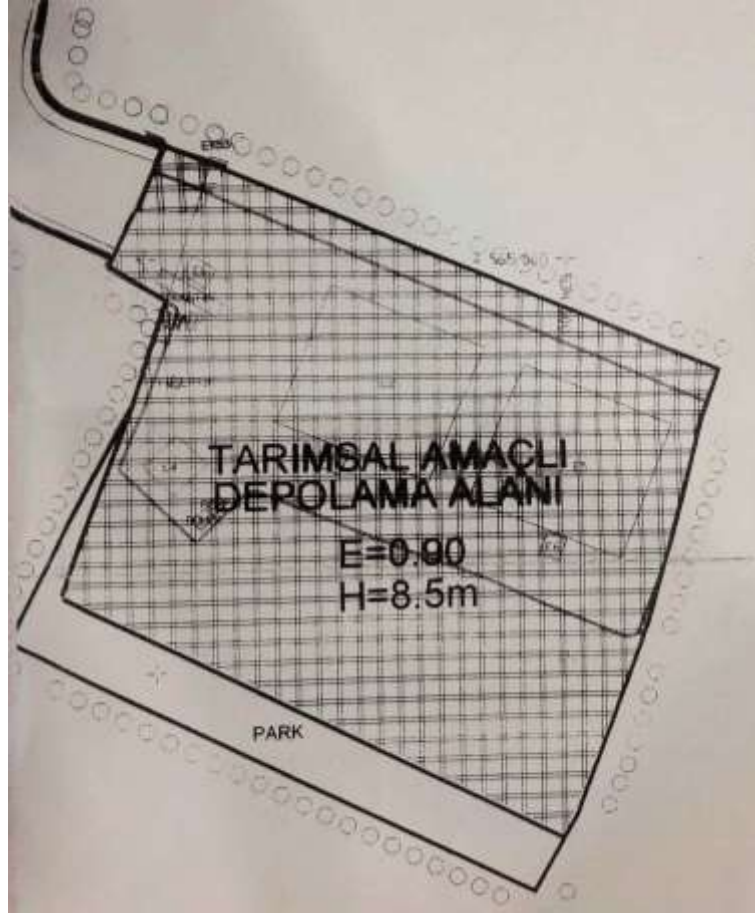
TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıtlı Alan: BDEM FERRER		Tarih: 12/12/2017 2:26:50 PM	
MakbuzNo: 055517116501	DokümanNo: 20171213-2317-F01268	BaşvuruNo: 11650	
Taahhüt Tipi:	Ana Taahhüt	Ada/Parşeli:	122/12
Taahhüt ID:	87915084	Yüzölçümü(m2):	17720.56
İl/İlçe:	SAMSUN/TEKİR	Ana Taahhüt Niteliği:	FINDIK DEPOSU VE İDARİ BİNA VE ARSA
Kurum Adı:	TEKİR İM		
Mahalle/Köy Adı:	SOĞUTLU M		
Mevki:	YERİYOL		
Alt/Sayfa No:	6/559		
Kayıt Durumu:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

[Miras] Sistem No	Malik	El Birliği No	Miras Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi- Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih-Yevmiye
(M1) 201394570	(SR)7130966) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641817	-	1 / 1	17720.56	Terme TM 2402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilenmenin Tesvili 28/01/2015 - 480	-

İMAR DURUMU





T.C.
TERME BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 37035960-310.01-2040/5510
Konu : İmar Planı

08/12/2017

Sayın MELİH BULUÇ

İlgi : 04.12.2017 tarihli ve 11177 numaralı başvurunuz.

İlgide kayıtlı yazınızda bahsedilen İlçemiz Söğütü mahallesi 122 ada 12 nolu parsel E 0.90 h:8.5 metre yapılaşma koşullu Tarımsal Amaçlı Depolama Alanı kullanımına ve Park Alanı kullanımlarına isabet etmektedir.Parsel ait imar plan örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

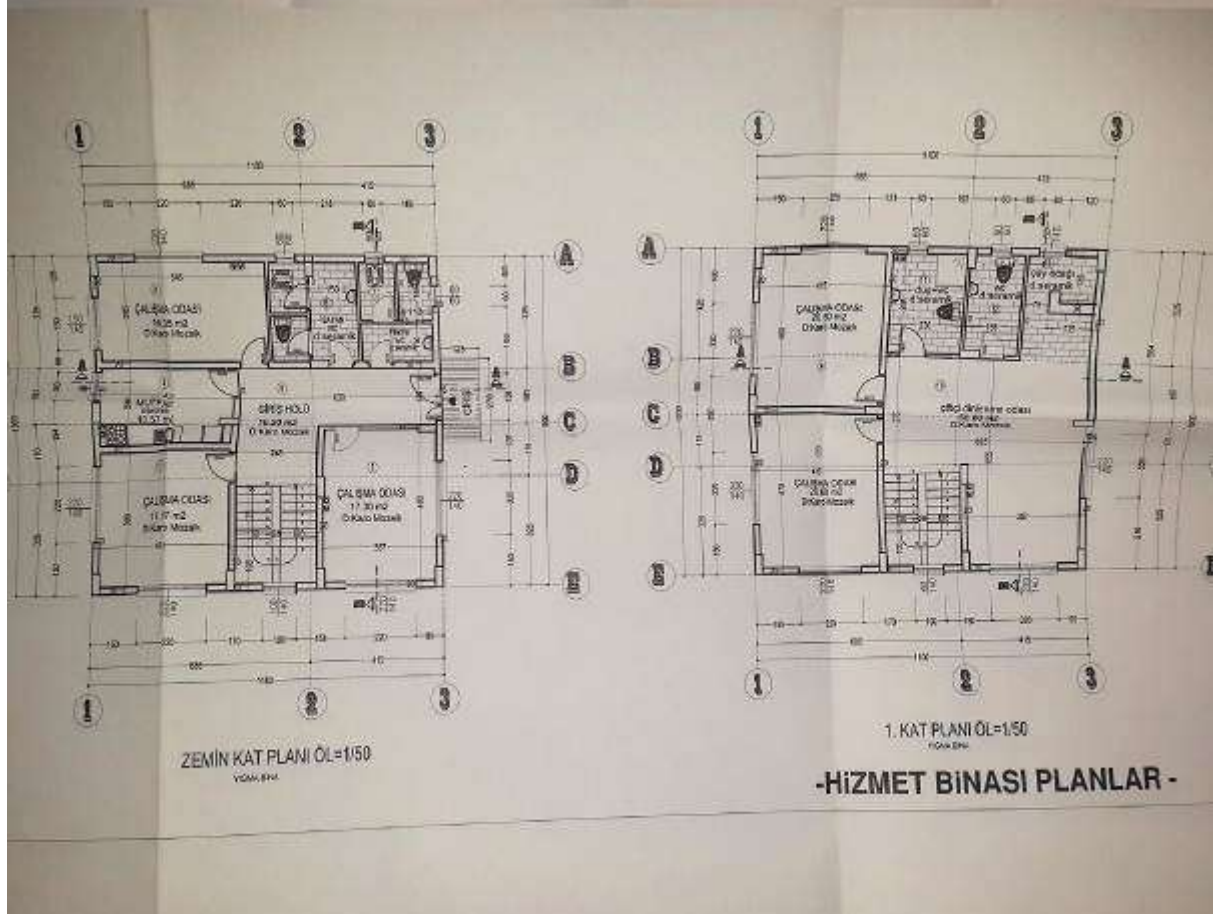
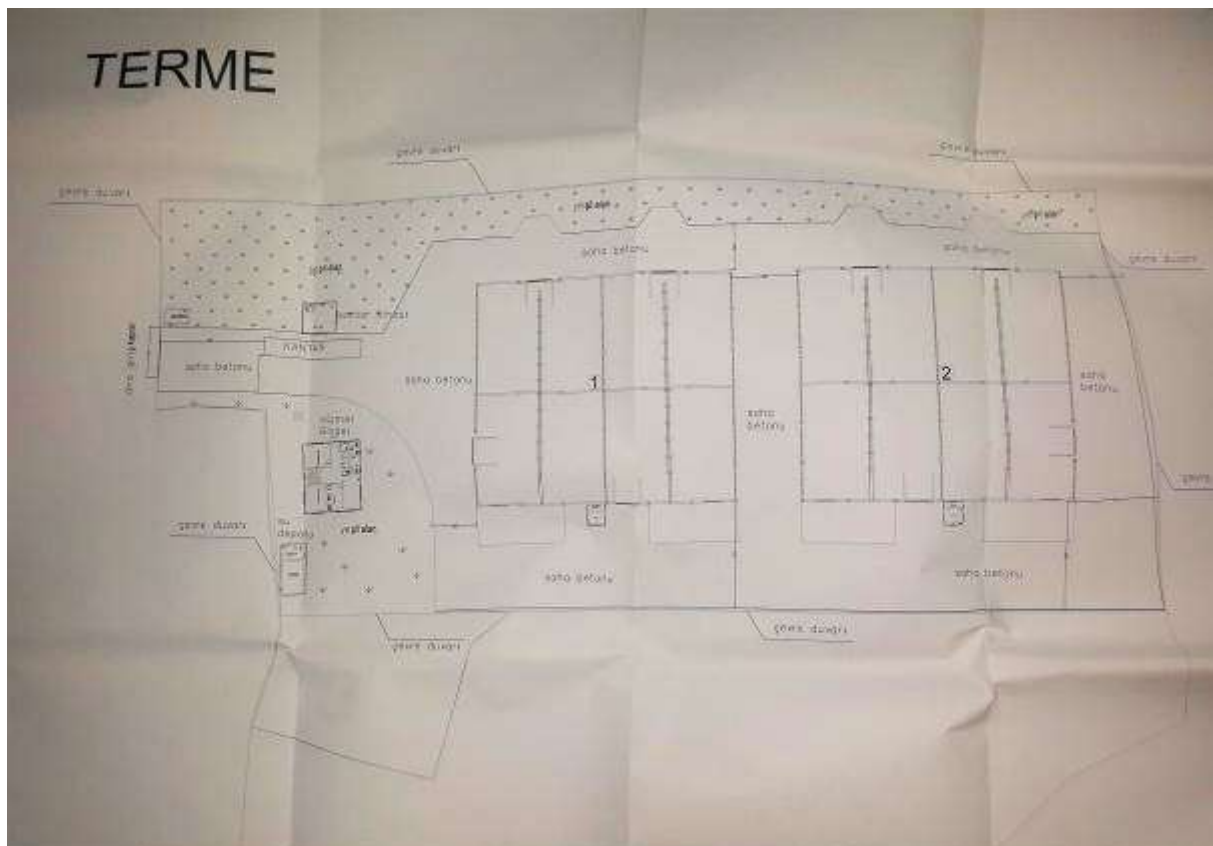


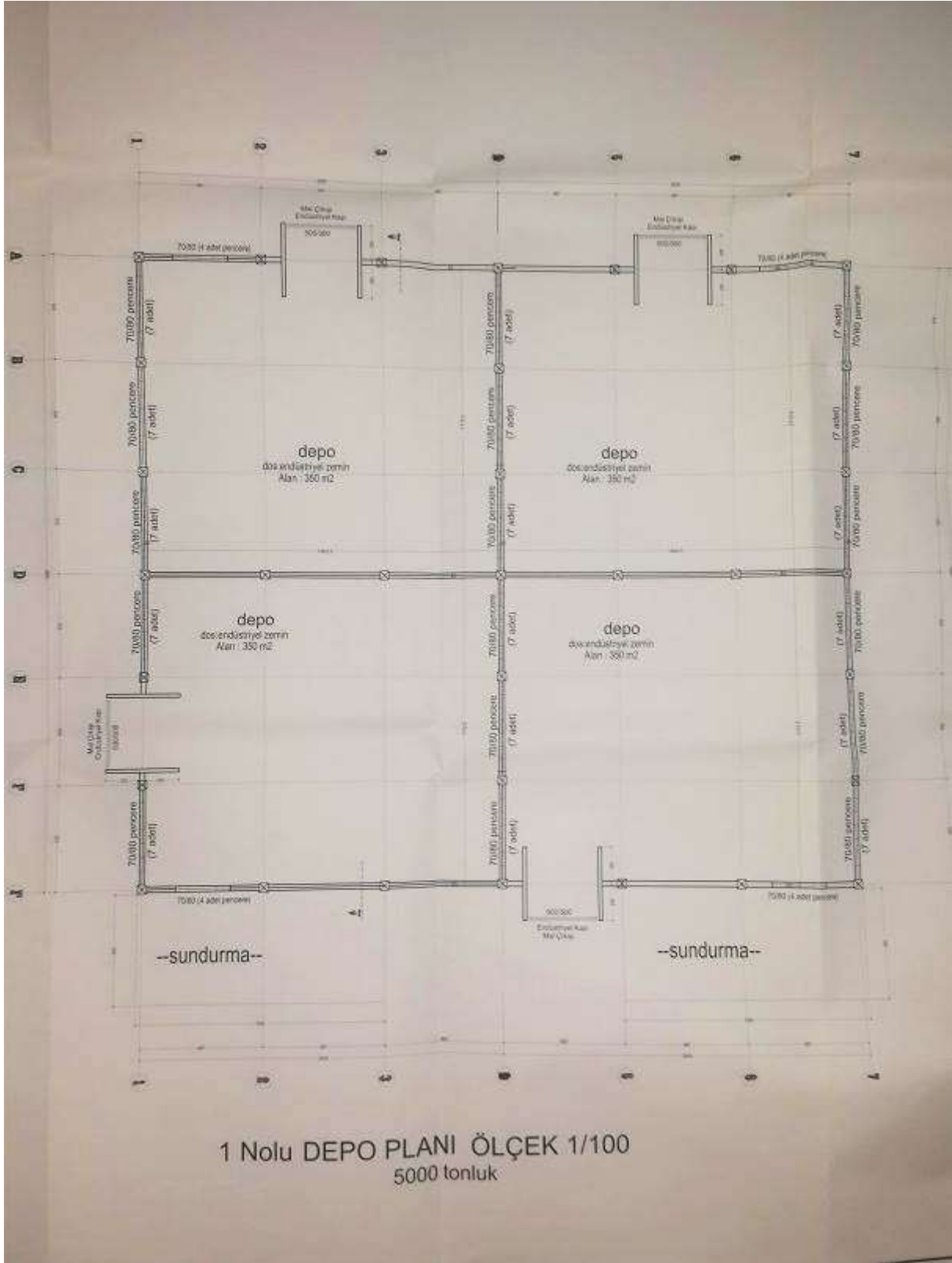
Kamuran TOKER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

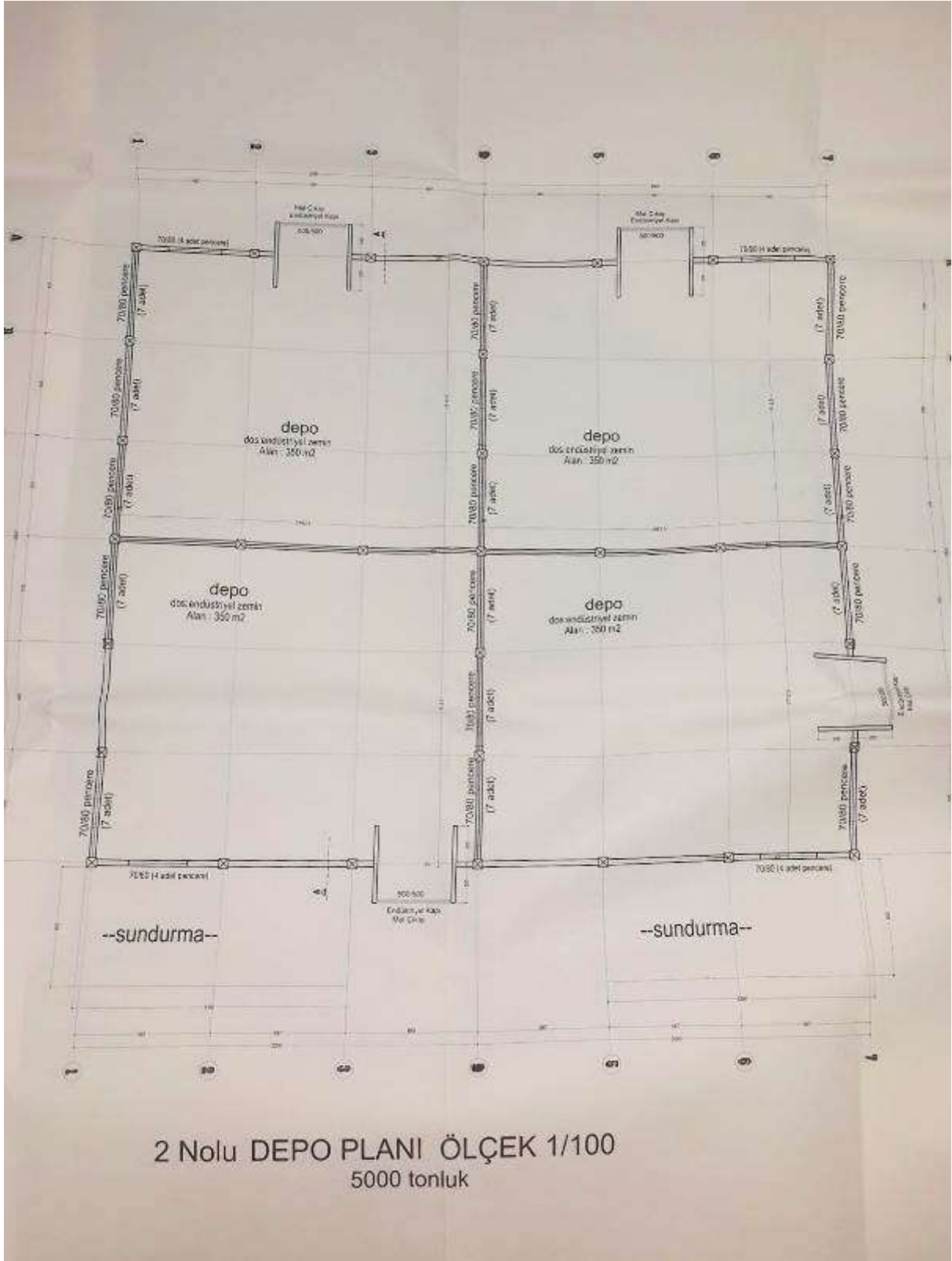
Ek :1 adet imar plan örneği

Faah Mah.Cumhuriyet Meydanı 55600 Terme/Samsun
Telefon No : (362) 876 30 02 -İletişim : (362) 876 11 68
E-Posta : info@terme.bel.tr - interneti adresi : www.terme.bel.tr
Kop adresi : terme.bel.tr/yasayilhu@1.kcp.tr

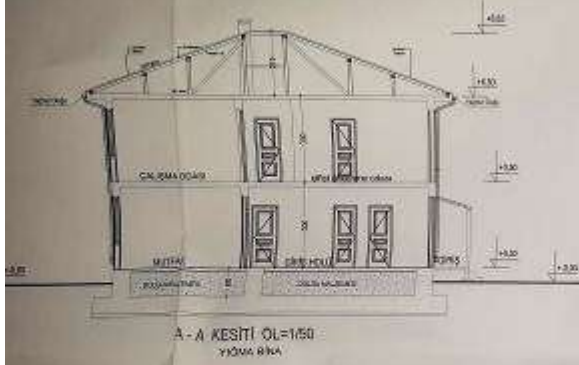
Ayrıntılı bilgi için :
YONCA AKBOĞA İLAŞLAN
Şehir Planları

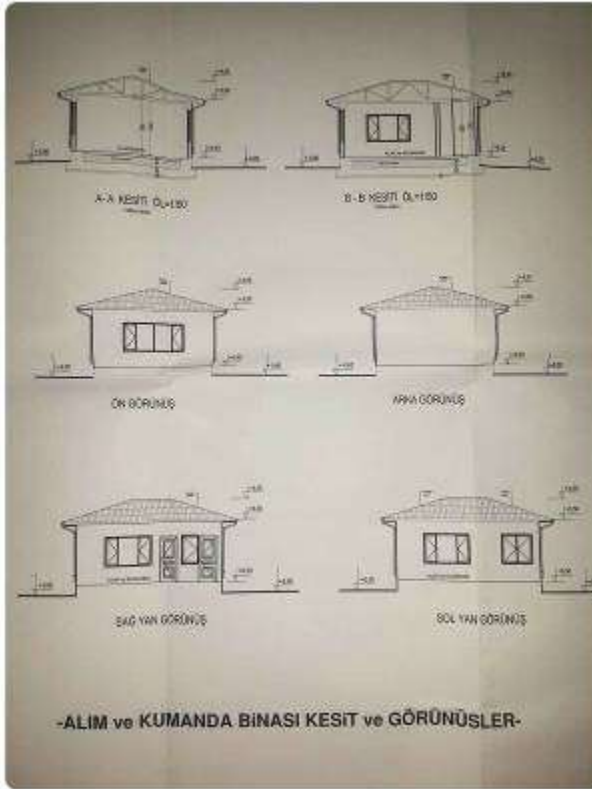






-HİZMET BİNASI PLANLAR -





**REYSAŞ TAŞIMACILIK ve LOJİSTİK A.Ş.'ne
AİT DEPO PROJESİ**

İLİ : SAMSUN
İLÇESİ : TERME
KÖYÜ : AŞAĞI SÖĞÜTLÜ
MEVKİİ : YENİYOL
PAFTA : F37c03c
ADA : -
PARSEL : 283

ARSA ALANI

24481.74 m²

TESİS ALANI

128.0*60.0 = 7680.0 m²

1 NOLU DEPO ALANI

20.0*35.0*4 = 1400.0 m²

2 NOLU DEPO ALANI

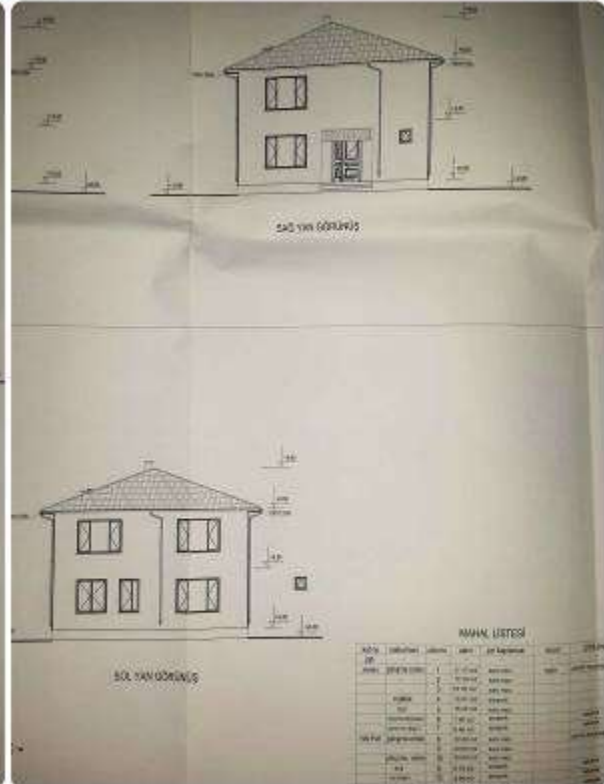
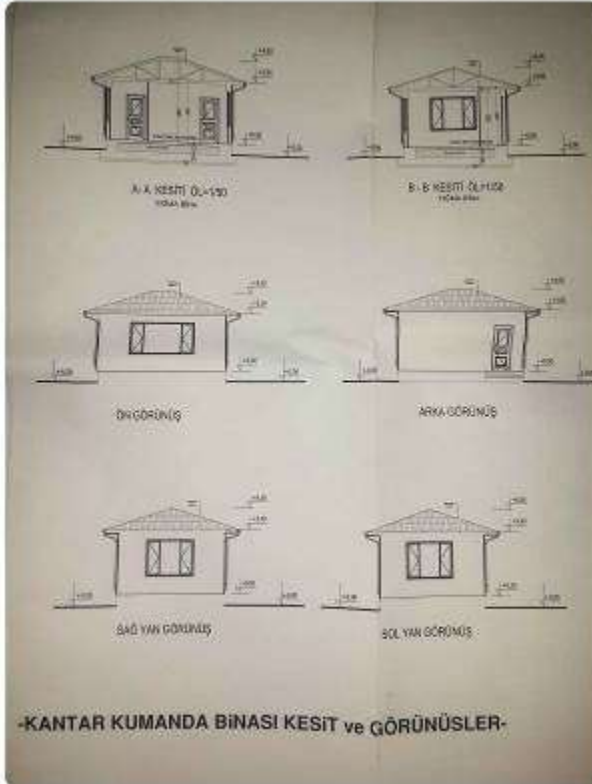
20.0*35.0*4 = 1400.0 m²

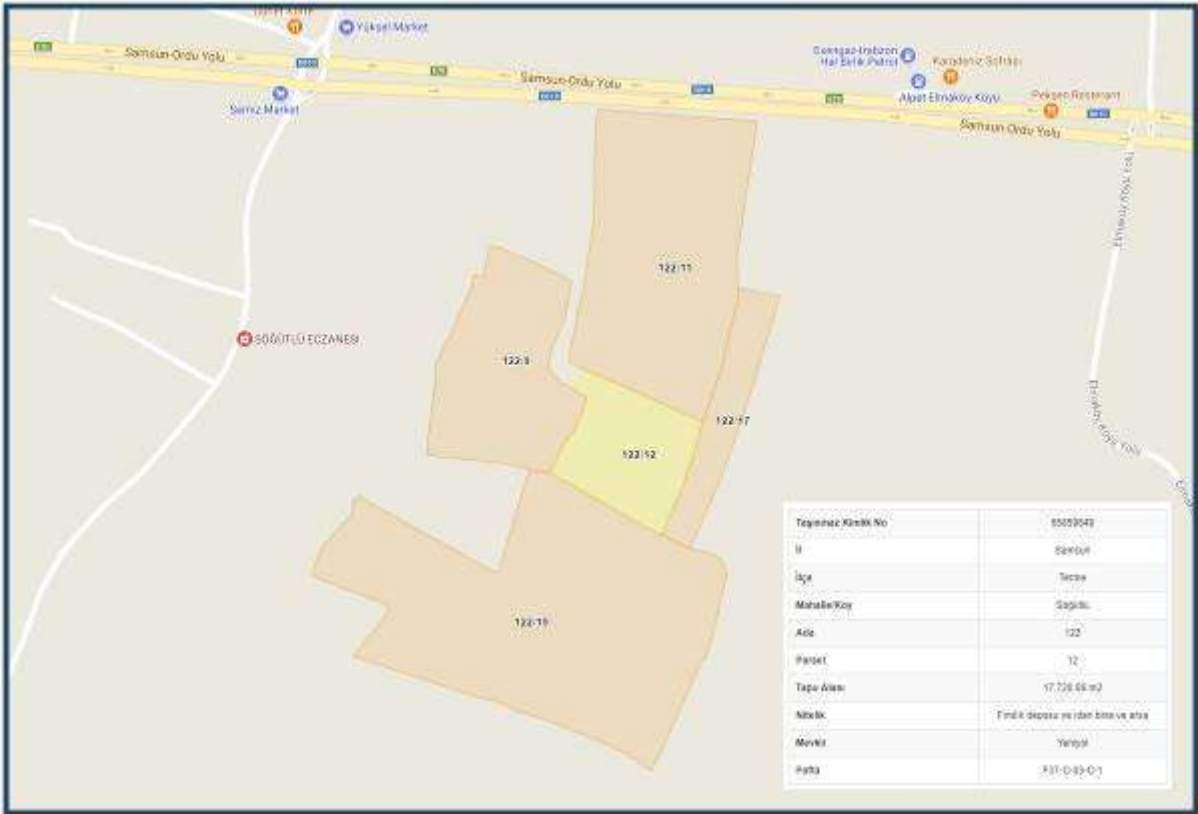
İDARİ BİNA ALANI

11.0*10.0 = 110.00 m² (ZEMİN KAT)

11.0*10.0 = 110.00 m² (NORMAL KAT)

220.00 m² (TOPLAM)





DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ



ŞİRKET YETKİ BELGESİ



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-**855**

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

14/12/2011

11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8

34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı