



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADANA İLİ – SEYHAN İLÇESİ
12249 ADA – 5 NUMARALI PARSEL

Gayrimenkul Değerleme Raporu

06.09.2012

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	2
1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası	2
1.2. Değerleme Tarihi	2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4. Rapor Türü	2
1.5. Raporu Hazırlayanlar	2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	2
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	3
3.1. Değerleme Raporunun Amacı	3
3.2. Sınırlayıcı Koşullar	3
3.3. Beyanlar	3
3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar	4
3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	4
3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı	4
3.5.2. Maliyet Yaklaşımı	4
3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	5
4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	6
4.1. Global Görünüm	6
4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm	6
4.3. Piyasalarda Son Durum	8
4.4. Sektörel Görünüm	9
4.4.1. Sanayi ve Lojistik Alanlar Piyasası:	9
4.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	11
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	12
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	12
5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı	12
5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri	12
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri	13
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	13
5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım-Satım İşlemleri	13
5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri	13
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri	13
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	14
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Şirket Kayıtlarında Bulunan Belge ve Sözleşmeler	14
5.3.1. Kira Sözleşmesi	14
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	15
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,	15
6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	15
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar,	15
6.4. Piyasa Yaklaşımı	15
6.5. Ayırıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)	16
6.5.1. Gayrimenkulün Arsa Değerinin Belirlenmesi	16
6.5.2. Gayrimenkulün Yapı Değerinin Belirlenmesi	17
6.5.3. Gayrimenkulün Toplam Değeri	18
6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu–İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi	18
6.7. Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedeli Tespiti	20
6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	20
6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	20
6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	20
6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	20
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,	21
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	21
7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	21
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
8. SONUÇ	23
8.1. Nihai Değer Takdiri	23
9. RAPOR EKLERİ	24
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	33
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İŞE, SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	33

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

04.09.2011 tarih ve RYGYO/2011

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan taşınmaz hakkında, **01.12.2011** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerleme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar ise **31.12.2011** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

06.09.2012 / SvP_12_RYSGYO_01_REV_01

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)**'nin talebi üzerine, **19.03.2012 / SvP_11_RYSGYO_01 tarih ve numaralı** raporda yer alan ve tapuda; Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarı Hamzalı Köyü, 12249 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı, "2 adet zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin + 1 katlı betonarme bina ve arsası" vasıflı gayrimenkulün yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış ve **ilgili mevzuat değişiklikleri kapsamında revize edilmiş gayrimenkul değerleme raporudur.**

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı : Yasemin **KARAKAYA** – G. Değerleme Uzmanı – Y.Mimar
S.P.K. Lisans No.: 400873

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Yusuf Yaşar **TURAN**- Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

Eski Büyükdere Caddesi İz Plaza Giz No:4 Kat:6/18 Maslak – İstanbul
T: 0-212-290 64 93; F: 0-212-290 64 91; W: www.standartgd.com

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad. No:6 34087 Samandıra-Kartal / İSTANBUL
Tel: 0-216-564 20 00 (pbx); Faks: 0-216-564 20 99; W: www.reysasgyo.com.tr

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu Rapor; **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Müşteri)**'nin yazılı talebi üzerine, **19.03.2012 / SvP_11_RYSGYO_01 tarih ve numaralı gayrimenkul değerleme raporunda** detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün, yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak ve **ilgili mevzuat değişiklikleri kapsamında hazırlanmış olan revize gayrimenkul değerleme raporudur.**

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu Rapor, Standart tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine **19.03.2012 / SvP_11_RYSGYO_01 tarih ve numaralı gayrimenkul değerleme raporunda yer alan** söz konusu gayrimenkulün fiili değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değeri, rayiç kira bedeli ile GYO portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Bu Rapor, **19.03.2012 / SvP_11_RYSGYO_01 tarih ve numaralı gayrimenkul değerleme raporunun revizesi niteliğinde olup, Tapu ve Belediye incelemeleri yenilenmemiştir. Revizenin amacı, ilgili mevzuat değişikliklerinin belirtilmesidir.**

Müşteri tarafından Standart'a sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir. Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte, eksik ve/veya yanlış belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Standart sorumluluk kabul etmeyecektir.

Rapor'da gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı Standart sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, Müşteri Rapor'u kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile Müşteri, Rapor'da yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını Standart'a taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman Standart'ın yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara göre gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,

beyan ederiz.

3.4. Rapor'da Kullanılan Kısaltmalar

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
STANDART	Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş.
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
Rf	Risksiz Getiri Oranı
Rp	Risk Primi
β	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD\$	ABD Doları
ABD \$ / TL	21.12.2011 tarihli TCMB efektif satış kuru 1,8817 TL esas alınmıştır.

3.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında yaygın olarak genel kabul görmüş 3 farklı yöntem kullanılmaktadır.

- "Piyasa Değeri Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda sunulmuştur.

3.5.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.5.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşaa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.5.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralara ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtım yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

4. EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Global Görünüm

Küresel ekonomide kriz sonrasında, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin ekonomik görünümünde önemli bir ayrışma yaşanmakla birlikte, kademeli bir toparlanma gözlenmektedir. Krizin ardından geniş kapsamlı ve etkili kamusal müdahalelerin, efektif talebi canlandırması ve finansal piyasalarda hüküm süren belirsizlik ve sistemik riskleri hafifletmesi ile yeniden ekonomik büyüme sürecine girilmiştir.

Finansal piyasalardaki koşullar düzelmeye devam etmektedir, ancak esas olarak gelişmiş ekonomilerden kaynaklanan riskler hala devam etmekte olup özellikle Avrupa'daki bazı ülkelerin bankacılık ve kamu kesimlerinde artarak süren sorunlar piyasaları olumsuz yönde etkilemektedir. Özellikle bütçe dengesinde ciddi boyutta bozulmanın yaşandığı ve kamu borçluluk düzeyinin aşırı yükseldiği gelişmiş ülkelerde mevcut kırılganlıklar önemini korumaktadır.

Kriz sonrası dönemde küresel düzeyde ortaya çıkan atıl kapasite ve özel tüketim ve yatırımın azalması, tüm dünyada enflasyonu bir kaygı olmaktan çıkarmış, ekonomide öncelik finansal istikrar, büyüme ve istihdama yönelmiştir. Bu çerçevede, ekonomileri canlandırmak amacıyla para politikaları mümkün olduğunca gevşetilmiş, bütçe açıkları artırılmıştır. Uygulanan gevşek para politikalarının sunduğu bu ortam bir yandan ekonomileri canlandırırken, diğer yandan da başta gıda ve petrol olmak üzere emtia fiyatlarının, yüksek oranda artmasına imkan tanımıştır. Bu koşullar altında krizin etkilerinin hafiflemesiyle birlikte enflasyon, özellikle gelişmekte olan ülkelerde geleceğe dair en önemli risklerden biri haline gelmiştir.

Kamu maliyeleri, finansal yapıları ve büyüme potansiyelleri görece olarak daha iyi durumda olan gelişmekte olan ekonomiler, krizin etkilerini hızla atlatarak nispeten daha hızlı bir toparlanma sürecine girmişlerdir. Ancak, küresel ekonominin bütünleşik yapısı dikkate alındığında, gelişmiş ülkelerdeki sorunlar tam anlamıyla çözülmediği sürece, gelişmekte olan ülkelere daha ziyade iç talebe dayalı olan mevcut hızlı toparlanma eğiliminin ne kadar sürdürülebileceği konusu belirsizliğini korumaktadır.

Gelişmiş ülkelerde kısa vadeli faiz oranlarının uzun süre düşük kalacağına yönelik beklentiler, yatırımcıları yüksek getiri arayışına sevk etmiş ve gelişmekte olan ülkelerin yatırım araçlarına talep artmıştır. Ancak özellikle EURO bölgesinde kamu borçlarını ödemekte zorlanan ülkelere ilişkin risk algılamaları uluslararası piyasalarda kaygıların sürmesine neden olmaktadır.

4.2. Ulusal Ekonomik Görünüm

İktisadi faaliyetteki toparlanmanın beklenenden hızlı olması, orta vadeli programın mali disiplinin süreceğine işaret etmesi, finansal sistemin istikrarı, kredi derecelendirme kuruluşlarının olumlu değerlendirmeleri, risk primi göstergelerinin kriz öncesi seviyelerinin de altında seyretmesi ülkemiz ekonomisi açısından olumlu bir görünüme işaret etmektedir. Önümüzdeki dönemde, kısa vadeli sermaye akımlarındaki hızlanmanın yanı sıra, kredi kullanımının artarak devam etmesi ve cari işlemler açığının artması finansal istikrar açısından önem taşımaktadır. Bu çerçevede, makro riskleri azaltıcı önlemler, diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizin de gündeminde olacaktır.

Küresel risk iştahındaki artış, ülkemizdeki yüksek büyüme oranı, kamu maliyesindeki disiplin, sağlam finansal sistem ve göreceli yüksek faiz oranları nedeniyle ağırlıklı olarak bankaların yurt dışı yükümlülükleri ve portföy yatırımlarından oluşan sermaye girişi yaşanmaktadır. Küresel krizden çıkışla birlikte sermaye girişleri hızlanmış ve 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fili giriş) 4.677 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir.¹ Uluslararası doğrudan yatırım girişleri kaleminde yer alan sermaye girişi 2011 yılının ilk dört ayında toplam 6.002 milyon ABD dolarına ulaşmıştır. 4.342 milyon doları mali aracı kuruluşların faaliyetleri sektöründen kaynaklanmıştır. 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde nakit sermaye girişinin %88,6'sı AB ülkeleri kaynaklıdır.

Ekonomide yurt içi talepteki artışın desteğiyle hızlı bir toparlanma gerçekleşmektedir. 2010 yılının son çeyreğine ilişkin hesaplanan gayri safi yurtiçi hâsıla değeri bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla

¹ Hazine Müsteşarlığı, Uluslararası Doğrudan Yatırım Verileri Bülteni, Haziran 2011

%9,2 artış göstererek 28.015 milyon TL olmuştur. 2010 yılı gayri safi yurtiçi hâsıla değeri cari fiyatlarla %16,0'lık artışla 1.105.101 milyon TL, sabit fiyatlarla % 8,9'luk artışla 105.680 milyon TL olmuştur. 2010 yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hâsıla değeri cari fiyatlarla 15.138 TL, ABD doları cinsinden 10.079 dolar olarak hesaplanmıştır.

İşsizlik oranları kriz öncesi seviyelerine yaklaştı da, temel enflasyon göstergeleri orta vadeli hedeflerle uyumlu seyrini sürdürmektedir. Küresel kriz ve ekonomideki daralmayla birlikte artan işsizlik oranları mevsimsel etkilerden arındırılmış verilerle 2009 yılı ilk çeyreğinden itibaren gerilemeye başlamış, 2011 yılı ilk çeyreğinden itibaren ise istihdamda görülen güçlü artışların etkisiyle hızla azalarak kriz öncesi seviyelerine yaklaşmıştır. 2011 yılı Mart döneminde %10,8'e gerilemiştir². İstihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen işsizlik oranları halen yüksek seviyelerdedir. Dış talebin zayıf seyri nedeniyle kapasite kullanım oranlarının kriz öncesi seviyelere ulaşmasının zaman alması, istihdam koşullarındaki iyileşmeye rağmen halen yüksek seviyesini koruyan işsizlik oranı ve Türk Lirasının güçlü konumu temel enflasyon göstergelerindeki düşük düzeylerin korunmasına destek vermektedir.

Cari işlemler açığı artmaya devam etmektedir. Küresel kriz sonucunda iktisadi faaliyetteki durgunlaşma ve emtia fiyatlarındaki düşüş nedeniyle daralan ve 2009 yılı sonunda 38,8 milyar ABD dolarına gerileyen dış ticaret açığı, ekonomideki canlanmayla birlikte tekrar artmaya başlamış ve 2011 Nisan ayında 9,1 milyar dolar açık vermiştir. İhracattaki toparlanmaya rağmen ithal mallara yönelik talebin ivmelenmesi sonucu, 2011 yılı Ocak-Nisan döneminde dış ticaret açığı geçen yılın aynı dönemine göre %86,7 artarak 33,7 milyar ABD doları olurken, 12 aylık kümülatif dış ticaret açığı Mart'taki 83,7 milyar ABD dolardan 87,2 milyar ABD dolara genişlemiş ve iç ve dış talebin toparlanma hızlarındaki ayrışma daha belirgin hale gelmiştir. Nisan ayındaki ihracat, Mart'taki %19,5'ten sonra yıllık bazda %26,5 artarak 11,9 milyar ABD dolara ulaşmıştır. Diğer taraftan ithalat %40,2 artışla 21 milyar ABD doları olarak gerçekleşerek, ilk çeyrek boyunca görülen artış hızının altında kalmıştır. Diğer yandan mevsimsellik ve çalışılan işgünü etkisinden arındırılmış verilere göre ihracat Nisan'da önceki aya göre %9,2 yükselirken, bu yükseliş ithalattaki %2,8 artışın oldukça üzerinde gerçekleşmiştir. Nisan ayı verileri ihracat ve ithalatın büyüme oranlarının birbirine önemli oranda yaklaşması nedeniyle cari açığı yavaşlama konusunda ilk önemli işaret olabilir. Küresel kriz ve ekonomideki küçülmeyle birlikte 2009 yılı sonunda milli gelirin %2,3'üne kadar gerileyen cari işlemler açığı, iktisadi faaliyetteki canlanmayla birlikte tekrar artmaya başlamış ve 2010 yılı sonu itibarıyla milli gelirin % 6,6'sına ulaşmıştır. Ocak-Nisan 2010 döneminde 13,9 milyar ABD doları açık veren cari işlemler hesabı, 2011 yılı ilk dört ayında %113,8 oranında artarak 29,6 milyar ABD dolara yükselmiştir.

Para politikası sıkı bir duruş sergilerken iktisadi faaliyetin öngörülenden hızlı toparlanması, kontrol altında tutulan kamu harcamaları ve faiz giderlerindeki düşüş kamu maliyesi dengelerini olumlu yönde etkilemiştir. 2010 yılında bütçe gelirleri, iç talepteki artışa bağlı olarak yükselmiş, faiz oranlarındaki düşüşle faiz giderleri azalmış ve faiz dışı harcamalar görece sınırlı düzeyde artmıştır. Bu gelişmeler sonucunda bütçe performansı olumlu bir seyir izlemiş ve 2009 yılı sonunda yıllık 440 milyon TL olan merkezi yönetim faiz dışı bütçe fazlası, 2010 yılı sonunda 8,7 milyar TL'ye yükselmiştir. Merkezi yönetim bütçe açığı ise 2009 yılında 52,8 milyar TL tutarındayken, 2010 yılında 39,6 milyar TL'ye gerilemiştir. Böylece, 2009 yılında milli gelirin % 5,5'ine ulaşan bütçe açığı, 2010 yılında milli gelirin % 3,6'sına düşmüştür. 2011 yılının ilk dört aylık döneminde bütçe performansındaki iyileşme devam etmektedir. Bu dönemde artan vergi gelirleri ve faiz harcamalarındaki gerileme bütçe gelişmelerine olumlu katkıda bulunurken, faiz dışı harcamaların artış hızının yavaşlaması bütçe performansındaki iyileşmeye destek vermiştir. 2011 yılı Ocak-Mart dönemine ilişkin bütçe açığı geçen yılın aynı dönemine göre % 63,6 oranında azalarak 4,1 milyar TL olmuştur. Faiz dışı fazla ise geçen yılın aynı dönemine göre 2,7 kat artarak 9,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Bütçe gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,5 oranında artarak 68,7 milyar TL olmuştur. Bütçe giderleri ise sadece % 6,6 oranında artarak 72,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Vergi gelirleri geçen yılın aynı dönemine göre % 19,9 oranında artarak 57,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Buna karşın faiz hariç bütçe giderleri ise % 10,3 oranında artarak 58,9 milyar TL olmuştur.³ Cari işlemler açığının arttığı bir ortamda, kamu harcamalarının kontrol altında tutularak, kamu maliyesinde gevşemeye gidilmemesinin finansal istikrar açısından gerekli olduğu düşünülmektedir.

² TÜİK

³ Maliye Bakanlığı, Makro Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2011

Ekonomide görülen hızlı toparlanma, belirsizliklerin azalması, faiz oranlarında yaşanan düşüş ve kredi kullandırma koşullarında görülen iyileşme sonucunda firmaların borçluluğu artmakla birlikte yurt dışı kaynaklı borçların payı azalmaktadır. Firmaların toplam finansal borçları 2009 yılında önemli bir değişim göstermezken, 2010 yılında kademeli olarak artmış, 2011 yılı Şubat ayı itibarıyla 461 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Firmaların finansal borçlarının milli gelire oranı da 2010 yılı sonunda bir önceki yılsonuna göre 2,9 puan artarak % 39,1'e yükselmiştir. 2011 yılı Şubat ayı itibarıyla firmaların finansal borçlarının % 59'u yabancı para cinsinden olmakla birlikte, yabancı para borçlar ağırlıklı olarak uzun vadeli. Aynı dönemde yurt dışı kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı % 29,2 olup, Türk bankalarının yurt içi ve yurt dışı şubeleri ile yurt dışı iştiraklerince reel sektöre kullandırdıkları Türkiye kaynaklı kredilerin toplam krediler içindeki payı 2010 yılı Eylül ayına göre, 1,8 puan artarak % 79,8'e ulaşmıştır.

Firmaların kredi kullanımlarının yanı sıra satış gelirlerinin arttığı ve kârlılık performanslarının güçlü seyrettiği görülmektedir. İMKB'de işlem gören firmaların satış gelirleri 2011 yılı Mart döneminde geçen yıla göre % 25, faaliyet kârları % 28 artarken, dönem kârları % 13,1 azalmıştır. Firmaların artan satış gelirleri ve faaliyet kârlarına rağmen kur farkı giderlerindeki artışa bağlı olarak artan finansal giderler dönem kârındaki azalışta etkili olmuştur. Bu gelişmeler sonucunda 2010 yılı Mart döneminde % 3,72 olan özkaynak kârlılığı, 2011 yılı Mart döneminde % 2,95'e gerilemiştir. Firmaların gerileyen özkaynak kârlılığında özellikle kâr marjındaki düşüş etkili olmuştur. Faaliyet kârı dışında tutulan finansal giderlerdeki artış firmaların kâr marjlarını olumsuz etkilemiştir.

Firmaların yabancı para varlık ve yükümlülükleri incelendiğinde, yabancı para net açık pozisyonunun arttığı ve kur riskinin firmalar için önemini koruduğu görülmektedir. Küresel krizden sonra azalmaya başlayan reel sektörün net açık pozisyonu, ekonomideki toparlanmayla birlikte artmaya başlamıştır. 2009 yılında bir önceki yıla göre % 2,5 azalan yabancı para açık pozisyonu, 2011 yılı Şubat ayında % 28,6 artarak 100,1 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. 2011 yılı Şubat ayında yabancı para varlıkların yükümlülükleri karşılama oranı ise 2010 yılı son çeyreğinden itibaren 1,6 puan azalarak % 47'ye gerilemiştir.

Hane halkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri ile konut kredilerinin payı artmaya devam ederken, taşıt kredilerinin payı sınırlı bir artış, kredi kartlarının payı ise düşüş göstermiştir. Hane halkı yükümlülüklerinin gelişimi türlerine göre incelendiğinde, 2011 yılı Mart ayı itibarıyla 2009 yılı sonuna göre ihtiyaç kredileri % 53, konut kredileri % 42, taşıt kredileri % 43,6, kredi kartları ise % 18,4 artış göstermektedir. Bu gelişmeler sonucunda hane halkı yükümlülükleri içinde ihtiyaç kredileri, konut kredileri ve taşıt kredilerinin payı artarken, kredi kartının payı gerilemiştir. 2010 ve 2011 yıllarında kredi kartı bakiyeleri artışını sürdürmekle birlikte, faize tabi bakiyelerin toplam kredi kartı bakiyelerine oranı 2009 yılı sonuna kıyasla gerilemiştir.

4.3. Piyasalarda Son Durum

2011 Ağustos ayı başı itibarıyla, piyasalarda, ABD ekonomisinin ikinci dibe girebileceğine ilişkin endişelerle TCMB'den gelen sürpriz kararlar etkili olmuştur. Bunlarla birlikte, İtalya ve İspanya'nın 10 yıllık tahvillerinin Alman tahvilleri ile arasındaki getiri farkının açılması, borç krizinin önümüzdeki dönemde bu ülkelerde daha sert hissedileceği yönündeki endişeleri güçlendirmektedir.

En önemli gelişmelerden birisi, kredi derecelendirme kuruluşu S&P'nin ABD'nin kredi notunu düşürmesi olmuştur. S&P ABD'nin "AAA" olan kredi notunun "AA+"ya düşürüldüğünü, kredi notu görünümünün ise negatif izlemeye alındığını açıklamıştır.

Gelişmiş ekonomilerde ve Çin'de son dönemde büyümede görülen yavaşlama Ağustos'ta yeniden belirsizlik dalgasını, dolayısıyla uluslararası piyasalardaki dalgalanmayı güçlendirmiş durumdadır. Avrupa'da yaşanan borç sorunlarına ABD kaynaklı endişelerin de eklenmesi, politika çözümlerinde geç kalınması ve yeterli adım atılmamasının Amerika'nın not düşüşüne neden olması, G7 ve G20 ülkelerinde politika yapıcılarını yeniden koordineli bir çare arayışına itmiş gibi görünmektedir.

Temel olarak bakıldığında yılın ikinci yarısında Amerikan ekonomisinin daha iyi bir performans göstermesi olasılığı hala güçlü olmakla beraber, bunun için piyasalardaki satış ve panik havasının kontrol altına alınması gerektiği belirtilmektedir. G7 veya G20'den gelecek açıklamaların bu nedenle önemli olması beklenmektedir.

Yurtiçinde, yaşanan gelişmeler üzerine TCMB, gelişmiş ülkelerdeki sorunların artması ve yurtiçinde iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın beklenenden daha sert olması halinde para politikası araçlarının genişletici yönde kullanılabileceğinin sinyalini vermiştir. TCMB, küresel ekonomiye ilişkin giderek artan sorunların yurtiçi iktisadi faaliyet üzerinde "durgunluğa yol açma riskini" azaltmak amacıyla politika faiz oranını beklenmedik bir şekilde 50 baz puan indirerek %5,75 düzeyine çektiğini açıklamıştır. Ayrıca, kısa vadeli faizlerde oluşabilecek aşağı yönlü oynaklığı azaltmak amacıyla gecelik borçlanma faiz oranını %1,50 seviyesinden %5 düzeyine yükselttiğini duyurmuştur. Bunun yanında, 5 Ağustos'tan itibaren gerek gördüğü günlerde piyasaya döviz likiditesi sağlamak amacıyla döviz satım ihalelerine başlayacağını açıklamış, taraftan yabancı para cinsinden zorunlu karşılık oranlarında da tüm vadeler için 0,5 puan indirim yapmıştır.

Enflasyon verileri beklentilere kıyasla daha olumlu bir seyir izlemektedir. Temmuz 2011'de bir önceki aya göre TÜFE %0,41, ÜFE %0,03 gerilemiştir. Piyasanın aylık enflasyon beklentisi TÜFE'nin %0,07 düşeceği, ÜFE'nin ise %0,80 artacağı yönünde iken, TÜFE, aylık bazda Haziran 2011'de kaydettiği hızlı düşüşün ardından Temmuz 2011'de gerilemiş, yıllık artış ise hafif yükseliş kaydederek %6,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık ÜFE artışı da benzer bir seyir izleyerek %10,3'e yükselmiştir. Temmuz 2011 itibarıyla TÜFE'deki gerilemenin beklentilerin üzerinde gerçekleşmesinde, giyim ve ayakkabı ile gıda ve alkolsüz içecekler grubundaki fiyat gelişmeleri etkili olmuştur.

Bu ortamda bir süredir Türkiye'de sinyalini aldığımız büyümeye odaklı para politikası tercihinin ise Ağustos ayında TL'nin değerine istikrar kazandırma arayışı sırasında sürpriz bir faiz indiriminin eşlik etmesiyle yeni bir boyut kazanmıştır. Bu gelişme bize mevcut para politikasını enflasyon hedeflemesi çerçevesinde değerlendirmenin, diğer bir deyişle mevcut beklentilerle hedefler arasındaki farkı dikkate alarak temkinli bir duruş beklemenin yanıltıcı olduğunu göstermiştir. Önümüzdeki döneme dair görünüm değerlendirilirken, bunun dikkate alınması faydalı olacaktır.

Ülkelerin çok uzun süre yüksek cari açıkla yaşayamayacağı, çünkü yüksek cari açığın o ülkede döviz arzı eksikliği yaratacağı, bu da zaman içinde o ülkenin para biriminin değer kaybetmesine, dolayısıyla cari dengeye ulaşılmasına neden olacağı hipotezi, bu resme cari açığın finansmanını yani sermaye hareketlerini de eklendiğinde ve sermaye hareketlerinin cari açıktan daha güçlü olduğu zamanlarda bu tezi çürütmektedir. Bugün Türkiye'de izlenen para politikasının özünü de bu oluşturmaktadır. Yüksek cari açığı olan bir ülkede sermaye girişi güçlü kalmaya devam ediyorsa faizleri yükselterek ekonomiyi soğutmak bir çözüm olmaktan çok sorunu büyütebilir. Çünkü yüksek faiz dünyanın içinde bulunduğu konjonktür itibarıyla ülkeye sermaye girişini (daha çok da portföy yatırımları girişini) güçlendirebilecek, bu da para biriminde gereken düzeltmeyi geciktirecek (aksine değerlenmeyi güçlendirebilecek) Ve cari açık sorununu daha da büyütebilecektir.

2009 krizine yüksek faiz ortamında giren TCMB'nin küresel belirsizlikleri dikkate alarak olası bir sermaye hareketi oynaklığına karşı benzer bir durumda kalmak istemediği açıkça görülmektedir. 2010 sonundan bu yana uygulanan para politikasının sermaye hareketlerinde bir kırılma yaratmamış olması da (ki bunu da Türkiye ekonomisinin yapısal güçlü tarafları ve genel olarak gelişmekte olan ülkelere olan ilgi ile açıklamak mümkün) bu duruşu desteklemektedir. Burada alınan en temel riskin ise kura istikrar kazandırmak ve enflasyon görünümüne ilişkin olduğu düşünülmektedir. Bu ortamda rezervlerin kullanılıyor olması kredi derecelendirme kuruluşlarından gelebilecek negatif bir tepki olasılığını arttırmış olsa da, buna kısa vadeli borç stokunun düşüşünün (özellikle bankaların) eşlik edebileceği ve görünümü rahatlatılabileceği düşünülmektedir. Temel güven unsurunun ise, enflasyonun baz etkisinin desteğiyle gerilemesi, önümüzdeki iki ayda verilerin ekonomideki yavaşlamayı teyit etmesi ve maliye politikasında beklenen sıkılaştırmanın açıklanmasının olacağı düşünülmektedir.

4.4. Sektörel Görünüm

4.4.1. Sanayi ve Lojistik Alanlar Piyasası:

Genel Durum; Küresel mali ve ekonomik krize rağmen, Türkiye'deki güçlü ekonomik büyüme, artan sayıda yabancı markanın da yer aldığı modern organize perakende arzı, güçlü perakende ve tüketim talebi sayesinde, lojistik sektörü hızlı bir değişim göstermektedir. Hızlı tren projeleri, otoyol ağının genişletilmesi ve ana şehirler arasında bağlantıların güçlendirilmesi gibi projelerin, sektörü destekleyen yatırımlar olması beklenmektedir.

İstanbul, Türkiye’de ticaretin merkezi olması, en iyi altyapı ve ulaşım bağlantılarına sahip olması sebebiyle, en büyük lojistik pazarı olmuştur. İstanbul’un yanı sıra; Erzurum, Samsun, Mersin, İzmit, Kayseri, Tekirdağ ve Balıkesir gibi ana ulaşım noktalarında bulunan önemli şehirlerde lojistik merkezler yaratmak için hükümet tarafından planlanan çok sayıda altyapı ve lojistik projesi bulunmaktadır.

Demiryolu, önemli liman ve hava alanlarına yakın konumları sebebiyle İstanbul’da **Hadımköy, Tuzla ve Gebze pazarda en çok tercih edilen lojistik alt pazarlar olarak ortaya çıkmaktadır**. Anadolu yakasında, lojistik arz ağırlıklı olarak, İstanbul ili sınırları içinde yer alan Tuzla ve Kocaeli sınırları içinde yer alan Gebze’de yoğunlaşmıştır. Tuzla ve Gebze, bu kapsamda, İstanbul’un birincil lojistik ve endüstri merkezleri olarak öne çıkmaktadır. Avrupa yakasında ise, lojistik arzın büyük bir bölümü, Hadımköy, Esenyurt, Beylikdüzü ve İkitelli civarında yer almaktadır. Bu bölgeler, kolay erişimleri, gelişmiş altyapıları ve modern lojistik geliştirme projeleri nedeniyle tercih edilen alt pazarlar olmuşlardır.

Kira Bedelleri; Lojistik pazarındaki birincil kira seviyelerinin metrekare başına aylık 4,5 - 5, Euro, istenilen kira fiyatı seviyelerinin ise 6-7,-ABD \$ aralığında sabit kaldığı görülmektedir. Ancak gerçekleşen birincil kira oranlarının 6-6,5,-ABD \$ seviyesinde olduğu tahmin edilirken, daha küçük ve düşük kalite alanlarda ise kira seviyelerinin 3,5-4,-ABD \$ düzeyinde olduğu düşünülmektedir. Yılın son çeyreğinde, ilk üçeyrek ile karşılaştırıldığında daha yüksek bir kiralama işlem hacmi ile karşılaşmıştır. İstatistiklere göre Avrupa yakası, Anadolu yakasına oranla daha düşük bir kiralama işlem hacmi ile karşılaşmıştır. Anadolu yakasında kira oranları metrekare başına aylık 5-5,5 ABD \$ arasında değişirken, Avrupa yakasında metrekare başına aylık 6-7,-ABD \$ arasında gerçekleşmektedir. Avrupa yakasında İkitelli-Halkalı bölgesi en yüksek kira rakamlarına ulaşırken, Anadolu Yakası’nda Pendik en yüksek kira rakamlarına ulaşmaktadır. Kur dalgalanmaları sebebiyle mal sahiplerinin kira rakamlarını EURO yerine USD olarak talep etme eğiliminin, pazarda daha yaygın bir hale geldiği görülmektedir.

İzmir ve Ankara gibi ikincil lojistik pazarlarında kira seviyeleri, 2011 yılında 3,-€/m²/ay seviyesinde sabit kalmıştır.

Alınan Yapı Ruhsatları; Türkiye genelinde sanayi binaları ve depolar için alınan yapı ruhsatları 2010 yılı son çeyreğinde 3,56 milyon m² ile büyük bir sıçrama göstermiştir. Yılın ilk üçeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları büyüklüğü 3,33 milyon m² iken son çeyrekte alınan yapı ruhsatları ilk üçeyreği aşmıştır. 2011 yılı ilk çeyrek döneminde sanayi binaları ve depoları için alınan yapı ruhsatları 775 bin m² olmuştur. Yeni alınan ruhsatlarda önemli bir gerileme yaşanmıştır. Alınan yapı ruhsatları bir önceki çeyrek döneme göre önemli ölçüde gerilerken, geçen yılın aynı çeyrek döneminin de altında kalmıştır. Yeni sanayi binaları ve depoları için alınan yapı ruhsatları büyüklüğü 2011 yılının üçüncü çeyreğinde 1,68 milyon m² olmuş ve yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır.

Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları	
DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI, M ²
2009 Q4	1.418.094
2010 Q1	1.152.827
2010 Q2	1.210.778
2010 Q3	971.066
2010 Q4	3.564.921
2011 Q1	774.727
2011 Q2	1.586.185
2011 Q3	1.681.762
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU	

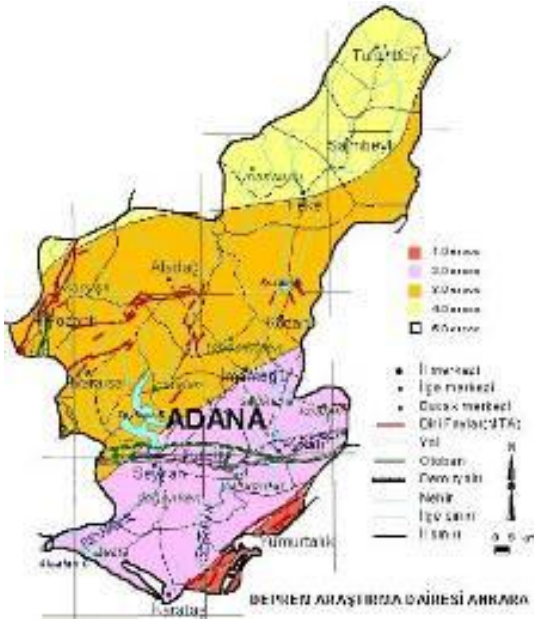
4.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler⁴

Adana; Adana İli; 14.030 km²'lik yüzölçüme sahiptir. Kentin bulunduğu Çukurova Deltası, Akdeniz kıyılarından, kuzeyde Toros Dağları'nın yüksek tepelerine kadar uzanmaktadır.

Türkiye'nin iç ve dış ticaretinde önemli rol oynayan kimi tarım ürünleri büyük ölçüde Adana'da yetiştirilmektedir. İl topraklarının yaklaşık %36'sı tarıma ayrılmıştır. Tarımda makineleşme ve sulama çok gelişmiştir. Ekili alanın yaklaşık %20'sinde tarım yapılır. Bu oran Türkiye ortalamasının iki katından fazladır.

Adana'da işleme endüstrisi, özellikle tarımsal ürünleri işleyen kollar, 1950'den sonra büyük gelişme göstermiştir. Başlıcaları çırçır, pamuk ipliği, pamuklu dokuma, besin maddeleri (un ve bitkisel yağ), sabun, kereste, çimento endüstrileridir. İlde ayrıca birçok tamirhane ve dökümhane vardır.

Seyhan: Adana İli'nin Merkez İlçesi iken, 1986 yılında ayrı bir ilçe olan Seyhan'ın, denizden yüksekliği 23 metre olup, 30 köyü bulunmaktadır. İlçenin doğusunda Yüreğir, batısında Tarsus, kuzeyinde Karaisalı, güneyinde ise Karataş ilçesi yer almaktadır. Yüzölçümü 420,-km²'dir.



1950'den sonra kentin hızla sanayileşmesi, ovalık alanda baraj ve sulama kanallarıyla sulu tarıma geçilmesi ve buna bağlı tarımın, özellikle de yüksek nitelikli pamuk tarımının yapılması, hızlı bir nüfus artışı beraberinde getirmiştir. Eski çağlardan beri askeri ve ticari yollar üzerinde bulunuşundan ötürü tarihin çeşitli dönemlerinde istilâlara maruz kalmıştır.

Adana İli deprem haritasına göre, Seyhan İlçesi 2'nci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2010 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre, Adana ili Seyhan ilçesi nüfus bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın
Seyhan	723.277	359.249	364.028
Adana	2.085.225	1.038.575	1.046.650

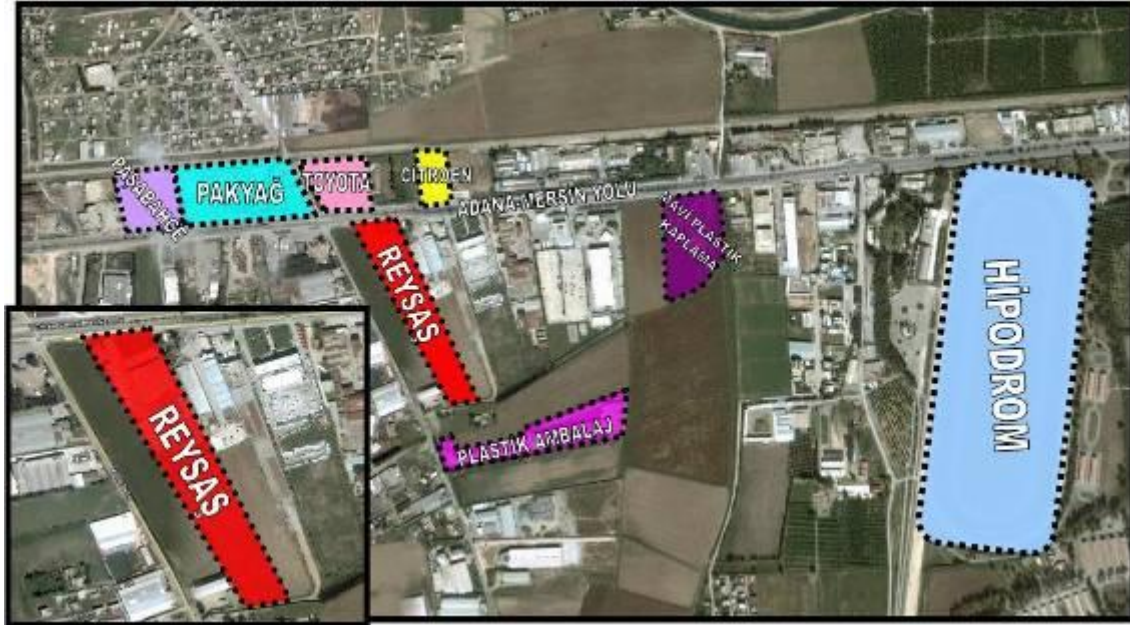
⁴ Bölge analizinde yer alan bilgiler için, İlgili Belediye Başkanlığı ve Valilik WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

5.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul, Adana-Mersin E-5 Karayolunun 10'uncu km'sinde, Küçük Dikili Kavşağı'nda yer alan ve tapuda; Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Köyü, 12249 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı 28.810,33m² yüzölçümlü 2 adet zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin + 1 katlı betonarme bina ve arsası vasıflı gayrimenkul ve üzerinde yer alan toplam **3.540,-m²** kapalı alana sahip yapılarıdır.



(EK : 1: Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Gayrimenkul, Mersin'e 60,-km, Adana Merkez'e 10,-km ve Adana Havalimanı'na 7,-km uzaklıktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde bir çok sanayi binası, Hipodrom ve boş tarlalar yer almaktadır.

5.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

5 numaralı parsel üzerinde betonarme karkas sistemde farklı tarihlerde inşa edilmiş, Yapı Kullanma İzin Belgeleri'ne göre toplam **3.540,-m²** kapalı alana sahip yönetim, idari, hizmet binaları ile depo mevcuttur.

YAPISAL ÖZELLİKLER*		
Yapı Tarzı	:	Betonarme Karkas
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Dış Cephe	:	Silikon esaslı dış cephe kaplama malzemesi
Otopark	:	Var
Asansör	:	Yok
Yangın Merdiveni	:	Yok
Su Deposu	:	Var
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Bir bölümünde var

*Tüm yapılar için geçerlidir.

Yönetim Binası; giriş ve odalarının tabanı karo mozaik, duvarları plastik boyalıdır. Pencere ve kapı doğramaları kahverengi eloksal alüminyumdur. Binanın dış cephesi, kaleterasit sıva üzeri silikon esaslı dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır.

İdare Binası; betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tabanı dökme mozaik, duvarları plastik boyalıdır.

Hizmet Binaları; betonarme karkas sistemde inşa edilmiş olup, tabanı dökme mozaik, duvarları plastik boyalıdır. Dış cephesi kaleterasit sıva üzeri silikon esaslı dış cephe kaplama malzemesi ile kaplıdır.

Depo; betonarme karkas sistemde inşa edilmiştir. Dış cephesi, kaleterasit üzeri silikon esaslı dış cephe malzemesi ile kaplıdır.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	:	ADANA
İlçesi	:	SEYHAN
Köyü	:	SARI HAMZALI
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	12249
Parsel No.	:	5
Yüzölçümü, m ²	:	28.810,33
Cilt No./ Sahife No.	:	7/672
Edinme Tarihi/Yevmiye No.	:	02.05.2011/12847
Ana Gayrimenkulün Niteliği	:	2 adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve 1 Adet Zemin+1 Katlı Betonarme Bina ve Arsası
Malik	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(EK: 2 : Gayrimenkule Ait Tapu Belgesi)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

21.12.2011 tarih itibari ile Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü ve Seyhan Belediyesi'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Bu Rapor, **19.03.2012 / SvP_11_RYSGYO_01 tarih ve numaralı gayrimenkul değerleme raporunun revizesi niteliğinde olup, Tapu ve Belediye incelemeleri yenilenmemiştir. Revizenin amacı ilgili mevzuat değişikliklerinin belirtilmesidir.**

5.2.1. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Konu Oldukları Alım-Satım İşlemleri

Değerleme konusu 5 parselin (eski 533 Parsel) tamamı,

- ✓ Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Tic. A.Ş. adına kayıtlı iken, 06.05.2010 tarih ve 1825 yevmiye numarası ile Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına, Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işleminden,
- ✓ 02.05.2011 tarih ve 12847 yevmiye numarası ile yeni mahalle oluşması durumunda yenilemenin tescili işleminden Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.

5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri

Beyanlar Hanesi: Krokisinde A, B, C, D, E, F harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur. (02.05.2011/12847)

İpotekler Hanesi: 30.11.2011 tarih ve 31380 yevmiye numarası ile HSBC BANK A.Ş. lehine 1. Dereceden, %50 değişken faizli, 8.600.000,-TL bedelli ipotek vardır.

(EK: 3 : Gayrimenkule Ait Yazılı Tapu Takyidatı)

5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri

İmar Durumu: 10.06.2003 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; 533 numaralı parsel; kısmen sanayi alanında (~13.300,-m²'lik kısmı), kısmen de konut dışı kentsel çalışma alanında (~14.400,-m²'lik kısmı) kalmaktadır.

Konut Dışı Kenstel Çalışma Alanı Yapılaşma Koşulları;

- T.A.K.S.=0,70
- Emsal=2,40
- H_{max}=30,50 m

Sanayi Alanı Yapılaşma Koşulları:

- T.A.K.S.=0,50
- Emsal=2
- H_{max}=24,50 m'dir.

Yapı Ruhsatı/ Yapı Kullanma İzin Belgesi: Söz konusu 5 numaralı (Eski 533 Parsel) parsel üzerinde konumlu, toplam 3.540,-m² kapalı alana sahip binalara ilişkin farklı tarihlerde alınmış Yapı Kullanma İzin Belgeleri mevcuttur.

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

Değerleme konusu gayrimenkul 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Yasanın yürürlüğe girmesinden önce inşa edildiğinden yapı denetimi yapılmamıştır.

(EK : 4 : Gayrimenkule Ait İmar Durumu)

(EK : 5 : Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri)

(EK : 6 : Gayrimenkule Ait Kadastral Pafta)

(EK : 7 : Gayrimenkule Ait Mimari Proje)

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Şirket Kayıtlarında Bulunan Belge ve Sözleşmeler**5.3.1. Kira Sözleşmesi**

KİRA SÖZLEŞMESİ⁵	
Kiraya Veren Adı- Soyadı/Unvanı	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kiracı Adı - Soyadı / Unvanı	Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.
Sözleşme Tanımı	Adana İli Seyhan İlçesi 5 numaralı parsel (Eski 3 pafta 533 numaralı parsel) üzerinde konumlu depo
Kira Başlangıç tarihi	01.06.2011
Kira Süresi	1 yıl
Kira Bedeli	Aylık kira bedeli 14.160,-ABD \$
Kira Artışı	TEFE+ÜFE/2
Kira Bedelinin Kapsamı	Depo

⁵ Değerleme konusu gayrimenkulün Kira bilgileri Reysaş GYO A.Ş. yetkililerinden alınmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler,

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan her hangi bir faktör bulunmamaktadır.

Bu Rapor, **19.03.2012 / SvP_11_RYSGYO_01** tarih ve numaralı gayrimenkul değerlendirme raporunun revizesi niteliğinde olup, Tapu ve Belediye incelemeleri yenilenmemiştir. Revizenin amacı ilgili mevzuat değişikliklerinin belirtilmesidir.

6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.1.2.'nci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar,

Raporun 3.5'inci bölümünde, ana hatlarıyla belirtilen analiz ve değerlendirme yöntemlerinden, Rapor'a konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda arsa değeri ve gayrimenkulün artık arsa dışındaki kısmının değeri bulunmuştur. Bu değerler birbirine eklenerek gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmıştır.

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde, öncelikle piyasa (emsal) yaklaşımıyla değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına gidilerek parsel değeri bulunmuş, ardından maliyet yaklaşımı esasları çerçevesinde parsel üzerinde yer alan yapıların hesaplanan inşaat maliyetleri bu değere eklenerek gayrimenkulün arsa + bina değerinden oluşan rayiç toplam değeri hesaplanmıştır.

Ayrıca, Piyasa Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı kullanılarak hesaplanan değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam değerinin farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve bulunan değerlerin aykırılık teşkil etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.

Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi çerçevesinde, piyasada kiralamaya konu olmuş depo kiralari ile gayrimenkulün hali hazırda konu olduğu kiralama göz önünde bulundurulmuş ve gayrimenkulün kira bedelinden, gayrimenkul artık arsa dışındaki kısmının değerine ulaşılmıştır. Ayrıca, gayrimenkul artık arsa dışındaki kısmının değerine, artık arsa değeri ilave edilerek gayrimenkulün toplam (yapı+gerekli arsa + artık arsa) değeri tespit edilmiştir.

6.4. Piyasa Yaklaşımı

Değerleme konusu parselin; imar hakkının sağladığı toplam inşaat alanı (KAKS) hakkından **eksik yapılandırıldığı** (artık arsa) görülmektedir. Buna göre parselin mevcut kullanım fonksiyonuna yapılaşma hakkını sağlayan büyüklüğü;

Parselde Yer Alan Mevcut Yapı Kapalı Alanı /Parselin Yapılaşma Hakkı (Emsal:2) = Yapılaşma Hakkına Yeterli Parsel Büyüklüğü

Formülüyle **1.770,-m²** olarak hesaplanmıştır.

Piyasa (Emsal) yaklaşımı esasları çerçevesinde, parselin 1.770,-m²'lik kısmı ve üzerinde yer alan 3.540,-m² büyüklükteki yapıya ilişkin olarak yapı+parsel değerinden oluşan emsal araştırmaları yapılmış, artık

arsa olarak tanımlanan $28.810,33\text{m}^2 - 1.770,-\text{m}^2 = 27.040,33\text{m}^2$ arsa için ise, Rapor'un 6.5.1. bölümünde belirtilen arsa emsal değerleri esas alınarak değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

SATILIK FABRİKA/DEPO EMSALLERİ						
Açıklama		Kapalı Alan, m ²	SATIŞ DEĞERİ			
			TL	TL/m ²	\$	\$/m ²
Emsal#1	Adana Mersin yolu üzerinde 2.650m ² depo-üretim tesisi, 850,-m ² , 2 katlı idari bina ve 650 m ² atölye binası olmak üzere 4.150,-m ² kapalı alanlı bina satılıktır.	4.150	3.500.000	843	1.860.020	448
Emsal#2	Adana Mersin yolu üzerinde, 1.500m ² kapalı alanlı kurumsal kiracılı depo satılıktır.	1.500	800.000	533	425.147	283
Emsal#3	Adana Fevzipaşa Mahallesinde, E-5 karayolu üzerinde, 1.450,-m ² depo satılıktır. Depo çok eski olup tadilat gerektirmektedir.	1.450	1.000.000	690	531.434	367

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucu;

- Bölgede satılık depo/fabrika arzının kısıtlı olduğu,
- E-5 cepheli ve Merkeze yakın fabrika/depoların daha yüksek bedellerden satışa sunulduğu,
- Bölgede yapılan araştırmalar sonucu alınan bilgilere göre, Adana – Mersin yoluna cepheli fabrikaların konum ve büyüklüklerine göre **550,-TL/m² ile 850,-TL/m²**, daha iç kısımlarda yer alan fabrikaların ise **400,-TL/m² ile 600,-TL/m²** bedellerle alım satıma konu oldukları,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler ışığında, değerlendirme konusu gayrimenkulün konumu (E-5 cepheli) ve özellikleri göz önünde bulundurularak m² satış fiyatının **850,-TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınmak suretiyle "gayrimenkulün artık arsa dışındaki kısmının değeri" hesaplanmıştır.

Aşağıdaki tabloda, "gayrimenkulün artık arsa dışındaki kısmının değeri"ne "artık arsa değeri" ilave edilerek gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmıştır.

PİYASA YAKLAŞIMI (YAPI+ARTIK ARSA)				
	Kapalı Alan, m ²	Arsa Alanı, m ²	Birim Fiyat, TL	Değer, TL
1) Yapı (3.540,-m ²)+Arsa (1.770,-m ²) Değeri	3.540	-	850	3.009.000
2) Artık Arsa (27.040,33-m ²)	-	27.040,33	650	17.576.215
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (1+2)				20.585.215

Sonuç olarak; Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde gayrimenkulün toplam (arsa + yapı + artık arsa) değeri **20.585.215,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5. Ayırıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)

6.5.1. Gayrimenkulün Arsa Değerinin Belirlenmesi

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Adana İli, Seyhan İlçesi'nde yapılan arsa emsal araştırmaları sonucunda;

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama		Arsa Alan, m ²	SATIŞ DEĞERİ			
			TL	TL/m ²	\$	\$/m ²
Emsal#1	Seyhan, Büyükdikili'de E-5 cepheli, 2,4 yoğunluklu sanayi imarlı, 2.000,-m ² yüzölçümlü arsa satılıktır.	2.000	600.000	300	318.861	159
Emsal#2	Seyhan, Merkez'e yakın E-5 üzeri, 4.500,-m ² yüzölçümlü, sanayi imarlı arsa satılıktır.	4.500	4.000.000	889	2.125.737	472
Emsal#3	Metal Sanayi civarı mevkiinde, cepheleri açık olan sanayi imarlı arsa satılıktır.	800	520.000	650	276.346	345
Emsal#4	Metal Sanayi mevkiinde yola ve havaalanına yakın konumlu, sanayi imarlı arsa satılıktır.	3.200	1.600.000	500	850.295	266

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi sonucunda;

- Emsallerin Adana – Mersin yoluna olan cephe genişliklerine, imar durumlarına ve bulundukları konumlarına göre m² satış bedellerinin farklılık gösterdiği,
- Bölgede Adana – Mersin yoluna cepheli sanayi imarlı arsaların konum ve büyüklüklerine göre 300,-TL/m² ile 890,-TL/m², daha iç kısımlarda yer alan sanayi imarlı arsaların ise 70,-TL ile 200,-TL bedellerle alım satıma konu olabilecekleri,
- Emsal 1’de yer alan arsanın, Merkez’e uzaklığı ve küçük yüzölçümü nedeni ile düşük bedelden satışta olduğu,
- Emsal 2’te yer alan arsanın Merkez’e yakın konumu nedeni ile yüksek bedelden satışta olduğu,
- Bu bölgede konu gayrimenkul gibi büyük yüzölçümlü arsa arzının kısıtlı olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu parselin anayola cepheli oluşu ve imar durumu (kısmen sanayi, kısmen konut dışı kentsel çalışma alanı) dikkate alınarak, m² satış fiyatının **650,-TL** olarak esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınmak suretiyle gayrimenkulün arsa değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PİYASA YAKLAŞIMI (ARSA)	
Parsel Alanı,m ²	28.810,33
Birim Değer,TL/m ²	650
Toplam Arsa Değeri,TL	18.726.715

Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu 5 numaralı parselin (eski 533 parsel) değeri **18.726.715,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. Gayrimenkulün Yapı Değerinin Belirlenmesi

Maliyet Yaklaşımı esasları çerçevesinde, değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapının inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapıların inşa yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan yapı maliyet değeri, **Piyasa (Emsal Değer)** yaklaşımı sonucunda bulunan arsa değerine ilave edilerek **Gayrimenkulün Toplam Değerine** ulaşılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı ile yapıların yapım maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan varsayımlar esas alınmıştır.

- **Depo ve idari bina yapı maliyeti**, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2011 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’de belirtilen 3. Sınıf A grubu maliyet bedeli olan **482,-TL** TUIK tarafından açıklanan, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%12,76) oranında eskale edilerek hesaplamalara dahil edilmiştir.
- **Çevre düzenlemesi maliyeti**, toplam yapı maliyetinin %3’ü olarak varsayılmış ve hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılırken, yapıların yapım yılları ve fiziksel/ fonksiyonel yıpranmaya tabi oldukları dikkate alınmış ve fiili değerleme tarihi itibari ile 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel”e göre, belirlenen yıpranma bedelleri düşülerek gayrimenkullerin bugünkü bedeli hesaplanmıştır.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3’ü oranında varsayılmıştır.	
Koordinasyon ve Genel Giderler	0,03
Kordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3 ’ü oranında varsayılmıştır.	
Diğer Maliyetler	0,03
Muhtelif giderler, toplam kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin %3’ü oranında varsayılmıştır.	

Yukarıda yer alan bilgiler doğrultusunda, gayrimenkulün yapı değeri hesaplanmış ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI DEĞERİNİN HESAPLANMASI	
A - Hizmet ve Depo Binaları Alan, m²	3.040
Giydirilmiş Birim Maliyeti, TL/m ²	532,63
Birim Maliyet, TL/m ²	487

Mimari ve Mühendislik Bedeli, TL/m ²	14,62
Koordinasyon ve Genel Giderler, TL/m ²	15,06
Diğer Maliyetler, TL/m ²	15,51
Yeniden Yapım Maliyeti, TL/m ²	1.619.206
Yıpranma Oranı(%)	0,25
Yıpranma Payı,TL	404.801
A - Hizmet ve Depo Binaları Bugünkü Σ Maliyeti, TL	1.214.404
B - Yönetim Binası, m²	500
Giydirilmiş Birim Maliyeti, TL/m ²	532,63
Birim Maliyet, TL/m ²	487
Mimari ve Mühendislik Bedeli, TL/m ²	14,62
Koordinasyon ve Genel Giderler , TL/m ²	15,06
Diğer Maliyetler , TL/m ²	15,51
Yeniden Yapım Maliyeti, TL	266.317
Yıpranma Oranı(%)	0,15
Yıpranma Payı,TL	39.948
B - Yönetim Binası Bugünkü Σ Maliyeti, TL	226.369
C- Çevre Düzenlemesi Maliyeti, TL	43.223
Σ Bugünkü Yapı (A + B+C) Maliyeti, TL	1.483.997

Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu 5 numaralı parsel (eski 533) üzerinde konumlu depo/fabrika binasının yapı değeri **1.483.997,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.3. Gayrimenkulün Toplam Değeri

Değerleme konusu gayrimenkulün, Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan yapının bugünkü değeri ilave edilmek suretiyle hesaplanan toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ	
Arsa Değeri, TL	18.726.715
Bugünkü Yapı Maliyeti, TL	1.483.997
Gayrimenkulün Σ Değeri, TL	20.210.712

Sonuç olarak; Piyasa-Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde gayrimenkulün yapı ve arsa değeri toplamından oluşan değeri **~20.210.700,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi

Mevcut Piyasa Risk ve getiri oranlarında, gayrimenkulün gelecekte yaratacağı net nakit akımlarının bugünkü değeri, gayrimenkulün mevcut değerini temsil edeceğinden, bulunacak değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün diğer yöntemlerle bulunan değerlerinin **test edilmesinde** diğer bir deyişle gayrimenkul toplam değerinin aykırılık gösterip göstermediği hususunda önemli bir gösterge olacaktır.

Bu analizde iki husus önem arz etmektedir.

- **İskonto Oranı:**Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir.
- **Büyüme Oranı:**Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının dönemsel(yıllık) ve nominal olarak büyüme oranını ifade etmekte olup genelde kullanılan para birimi ile ilgili enflasyon oranı olarak kabul edilmektedir.

Yukarıdaki açıklamalar çerçevesinde, günümüz koşullarında TL esas alınarak yapılacak İndirgenmiş Nakit Akımı çalışması, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı yapılması uygun görülmüştür.

Mevcut durum itibarıyla ABD Doları bazlı yıllık % 11,5 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün konu olduğu kira bedelleri (emsal kira değerine uygun olması halinde, kira sözleşmelerinde belirtilen kira bedelleri ve artış oranları, aksi takdirde sadece emsal kira bedelleri esas alınarak) ve kira artış oranı %3 olarak alınmak suretiyle yıllık reel getiri beklentileri hesaplanmıştır.

İskonto Oranı	11,5%
Risksiz Getiri Oranı ⁶	6,2%
Risk Primi	3%
Bölge Riski	2,3%

Değerleme konusu gayrimenkul, depo kullanım fonksiyonuna sahip olup, Müşteri Şirket'in ana sermayedarı Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş. tarafından **Rapor'un 5.3.1'inci** bölümünde detaylı şekilde verilen kira sözleşmesine göre;

- Kiralamanın sadece depo kullanımına yönelik olduğu,
- 2011-2012 yılına ait depo için aylık kira bedelinin, **14.160,-ABD\$** olduğu,

tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan, emsal araştırması sonuçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRALIK DEPO EMSALLERİ					
Açıklama		Kapalı Alan, m²	KİRA DEĞERİ		
			TL	TL/m²	\$ /m²
Emsal#1	Mersin yoluna yakın mesafede 2.500 m ² atölyesi, 225 m ² idari binası, 5.500 m ² açık alanı olan halihazırda konfeksiyon fabrikası olarak kullanılan fabrika kiralıktır.	2.725	120.000	3,7	63.772
Emsal#2	Hipodromun yakını, 1.100 m ² kapalı alanlı bina için yıllık 40.000,-TL kira istenmektedir.	1.100	40.000	3,0	21.257
Emsal#3	Adana, Seyhan, Merkez, Onur Mahallesi'nde konumlu, 5.000,-m ² arsa üzerinde yer alan 1.500,-m ² kapalı alanlı depo kiralıktır.	1.500	131.719	7,3	70.000
Emsal#4	Adana, Seyhan Yeşiloba Mah.'de, 1300m ² zemin,1300m ² bodrum, toplam 2.600m ² 'dir. İdari ofisleri bulunmaktadır. Yıllık 120,000,-TL bedel ile kiralıktır.	2.600	120.000	3,8	63.772
Emsal#5	Adana, İncirlik yolu üzerinde 1.800,-m ² kapalı alanlı, H:6,50 m yükseklikli depo kiralıktır.	1.800	72.000	3,3	38.263
Emsal#6	Küçükdikili'de yola cepheli, 1.200,-m ² kapalı alanlı kiralık depo	1.200	47.000	3,3	24.977

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda;

- Gayrimenkulün yakın çevresinde kiraya konu depo arzının kısıtlı olduğu,
- Seyhan Merkez'e yaklaştıkça depo kira bedellerinin artış gösterdiği,
- Depoların konumları, kapalı alanları, yapısal nitelikleri doğrultusunda m² satış ve kira bedellerinin değişiklik gösterdiği,
- Konu gayrimenkulün yakın çevresinde depo kira bedellerinin 3,-TL/m² ile 3,70TL/m²;
- Merkez'e yaklaştıkça depo kira bedellerinin artarak 3,30-TL/m² ile 7,50TL/m²;
- Küçükdikili ve Büyükdikili bölgelerine doğru gidildikçe ise depo kiralının 2,-TL/m² ile 3,50TL/m² aralığında değiştiği,
- Son dönem dolar kurunda yaşanan yükseliş nedeni ile kira bedellerinde dolar bazında düşüş meydana geldiği,

tespitleri yapılmıştır.

Yukarıdaki yer alan emsaller ve gayrimenkulün konu olduğu kiralamar ışığında, **5** numaralı parselde yer alan 3.540,-m² kapalı alanlı binanın bölüm ayrımı yapılmadan m² kira bedelinin **4,-ABD \$ (7,53-TL)**, olacağı kanaatine varılmıştır.

İNA ANALİZİ	
Σ Kiralanabilir Fabrika/Depo Alanı, m²	3.540
M ² Kira, ABD \$	4
Aylık Kira, ABD \$	14.160
Yıllık Kira, ABD \$	169.920
İskonto Oranı	0,115
Büyüme Oranı	0,03
Σ Gayrimenkul Değeri, ABD \$	1.999.059

⁶ Risksiz getiri oranı olarak, uzun vadeli T.C. ABD \$ bazlı hazine bonosu getirisi esas alınmıştır.

ABD \$ / TL	1,8817
Σ Gayrimenkul Değeri, TL	3.761.629

Gayrimenkulün artık arsaya sahip olması nedeni ile gayrimenkul artık arsa dışındaki kısmının değerine (3.761.629,-TL), artık arsa değeri (**17.576.215,-TL**) ilave edilerek, gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ	
Gayrimenkulün Artık Arsa Harici Kısmının Değeri, TL	3.761.629
Artık Arsa Değeri, TL (27.040,33-m² x 650,-TL)	17.576.215
Gayrimenkulün Toplam Değeri, TL	21.337.843

Sonuç olarak, Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA Analizi çerçevesinde değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam değeri **~21.338.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7. Gayrimenkulün Rayiç Kira Bedeli Tespiti

Değerleme konusu gayrimenkulün, mevcut kullanımı ve nitelikleri dikkate alınarak yapılan piyasa ve emsal araştırmalarına göre (Rapor'un 6.5'inci bölümünde detayları verilmiştir); **5** numaralı parselde yer alan 3.540,-m² kapalı alanlı binanın bölüm ayrımı yapılmadan **4,-ABD \$ / m² (7,53 TL/m²)** bedelle kiraya konu olabileceği, kanaatine varılmıştır. Bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam aylı/yıllık kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

RAYİÇ KİRA BEDELİ TESPİTİ	
Σ Kiralanabilir Fabrika/Depo Alanı, m²	3.540
Birim Kira Bedeli, ABD\$	4,00
Aylık Kira Bedeli, ABD\$	14.160
Aylık Kira Bedeli, TL	26.645

Değerleme konusu gayrimenkulün, kapalı alanı için tespit edilen aylık kira bedeli **~26.650,-TL'dir.**

Yukarıda hesaplanan kira bedellerinin, mevcut piyasa koşulları ve özellikle cari iskonto oranlarıyla, İNA dışındaki yöntemlerle belirlenen **gayrimenkul değeri-kira bedeli ilişkisini** doğru ve tutarlı bir şekilde yansıttığı görülmektedir. Diğer bir ifadeyle, belirlenen emsal kira bedelleri esas alınarak gerçekleştirilen İNA analiziyle bulunan gayrimenkul değeri, diğer yaklaşımlarla bulunan gayrimenkul değerleriyle yüksek oranda örtüşmektedir.

6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsel üzerinde konumlandırılan depo fonksiyonlu yapıların "En Etkin ve Verimli Kullanımı" teşkil ettiği düşüncesiyle, bu değerlendirme çalışmasında "En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi" kullanılmamıştır.

6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu taşınmazın değer tespitine yönelik olarak yapılan Piyasa/Maliyet Yaklaşımı analizinde müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'nci bölümünde, Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu gayrimenkul üzerinde;

- **Beyanlar Hanesi:** Krokisinde A, B, C, D, E, F harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur. (02.05.2011/ 12847)
- **İpotekler Hanesi:** 30.11.2011 tarih ve 31380 yevmiye numarası ile HSBC BANK A.Ş. lehine 1. Dereceden, %50 değişken faizli, 8.600.000,-TL bedelli ipotek vardır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Bu çalışmada, konu gayrimenkulün adil piyasa değerinin tespitinde Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı, Piyasa/Maliyet Yaklaşımı ve İNA Analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda arsa değeri ve gayrimenkulün artık arsa dışındaki kısmının değeri bulunmuştur. Bu değerler birbirine eklenerek gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmıştır

Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde;

- arsa rayiç değerinin tespitinde Piyasa Yaklaşımı,
- yapı değerinin tespitinde Maliyet Yaklaşımı,

kullanılmış olup, nihai değer; Piyasa Yaklaşımı ile tespit edilen arsa rayiç değerine, Maliyet Yaklaşımı ile tespit edilen yapı değerinin eklenmesi suretiyle tespit edilmiştir.

Bu yaklaşımlarla tespit edilen değerlerin doğruluğunun sınanması amacıyla **Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi (İndirgenmiş Nakit Akımları-İNA)** kullanılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ÖZET TABLO		
	TL	ABD \$
Piyasa Yaklaşımı	20.585.215	10.939.690
Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa / Maliyet Yaklaşımı)	20.210.711	10.740.666
İNA Analizi	21.337.843	11.339.663

Sonuç olarak, değerlendirme konusu gayrimenkulün;

- Farklı yöntemlerle bulunan değerlerinin birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu,
- **Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı)** sonucu bulunan değer gayrimenkulün rayiç değerini doğru bir şekilde yansıtaacağı düşüncesiyle, **~20.210.700,-TL** değer gayrimenkulün rayiç değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı,

kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Rapor'un 5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri bölümünde detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu gayrimenkulün mevzuat gereğince izinleri alınmıştır.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Raporu'nun 5.2.'nci bölümünde yer alan Yasal Süreç Analizi ve 6.6.3'üncü Gayrimenkul ve Buna Bağlı Haklara İlişkin Hukuki Analiz bölümünde de detayları verildiği üzere;

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Md. 34 (Değişik: Seri:VI, No: 29 sayılı Tebliğ ile)

- Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca **gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.** Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunulamaz. Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de 35 inci madde kapsamında değerlendirilir.

hükmü gereği,

- **Gayrimenkulün üzerinde bulunan toplam 8.600.000,-TL tutarındaki ipoteğe konu kredilerin, Müşteri firma yetkililerinden edinilen bilgi/belgeye göre (EK:8) Şirket portföyündeki gayrimenkullerin geliştirilmesi amacıyla kullanılmış olduğu belirtilmiş olduğundan, GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca bulunmadığı,**

Kanaatine varılmıştır.

Analiz, değerlendirme konusu mülk ve üzerinde kurulan ipoteğe ilişkin olup, ilgili Tebliğ hükümlerince GYO için getirilen genel borçlanma sınırı, toplam ipoteklerin portföydeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamayacağına ilişkin genel ipotek sınırı ve portföy sınırlamaları dikkate alınmamıştır.

8. SONUÇ

8.1. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor, **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** talebi üzerine, **19.03.2012 / SvP_11_RYSGYO_01 tarih ve numaralı** raporda yer alan ve tapuda; Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarı Hamzalı Köyü, 12249 ada, 5 (Eski 533) parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulün, **adil piyasa değeri, rayiç kira bedeli** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik yapılan çalışmalar sonucunda;

I) Rapor'un ilgili bölümlerinde yapılan açıklamalar ışığında; gayrimenkulün GYO portföyünde yer almasında her hangi bir sakınca olmadığı,

II) Gayrimenkulün, değerlendirme tarihi itibariyle, peşin değer esasına göre, takyidatlar dikkate alınmaksızın;

a) Adil (rayiç) piyasa değerinin,

- o **KDV hariç 20.210.700,-TL,**
- o **KDV dahil 23.848.626,-TL,**

b) Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan yapıların aylık rayiç kira bedelinin,

- o **KDV hariç 26.650,-TL,**
- o **KDV dahil 31.447,-TL**

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla


Yasemin **KARAKAYA**
G. Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400873


Yusuf Yaşar **TURAN**
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No.: 400471

İşbu rapor, Standart Gayrimenkul Değerleme Uygulamaları A.Ş. tarafından **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine iki nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

9. RAPOR EKLERİ

EK : 1 : GAYRİMENKULE AİT FOTOĞRAFLAR



EK : 2 : GAYRİMENKULE AİT TAPU BELGESİ

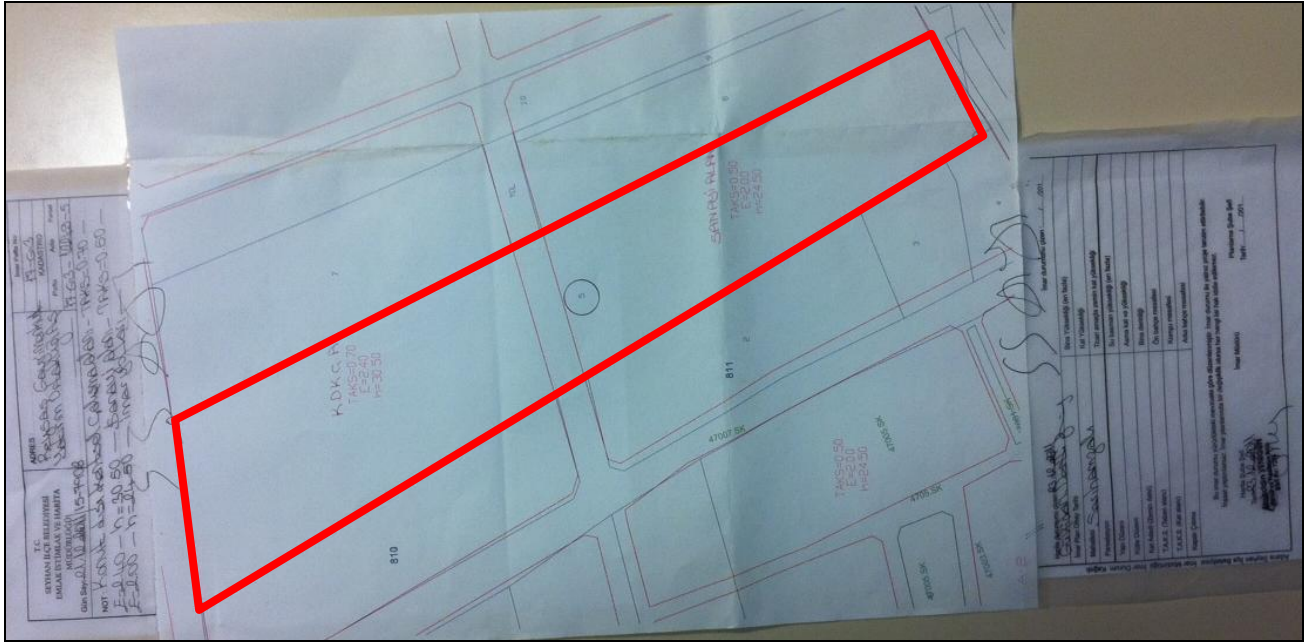
İli	ADANA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf							
İlçesi	SEYHAN										
Mahallesi											
Köyü	SARI HAMZALI										
Sokağı											
Mevkii											
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	3	Ada No.		Parsel No.	533	Yüzölçümü	ha	m ²	dm ²
								29.048,00			
Niteliği	2 ADET ZEMİN KATLI BETONARME BİNA VE 1 ADET ZEMİN +1 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI										
Planındadır											
Sınırı	Zemin Sistem No : 9010283										
Edinme Sebebi	Tatlım REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması işleminden.										
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ										
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi					
Cilt No.	1825	7	612		06/05/2010	Cilt No.					
Sahife No.						Sahife No.					
Sıra No.						Sıra No.					
Tarih						Tarih					

EK : 3 : GAYRİMENKULE AİT YAZILI TAPU TAKYİDATI

TAŞINMAZ BİLGİLERİ							
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 12249/5				
Zemin No	: 49595954	Yüzölçüm	: 28.810,33 m2				
İli / İlçe	: ADANA/SEYHAN	Ana Taş. Nitelik	: 2 Adet Zemin Katlı Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin +1 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası				
Kurum Adı	: Seyhan TM						
Mahalle / Köy Adı	: SARI HAMZALI Köyü						
Mevkii	:						
Cilt / Sayfa No	: 7 / 672						
Kayıt Durum	: Aktif						
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK							
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Beyan	Krokisinde A, B, C, D, E, F, harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur.		02/05/2011 - 12847	--			
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
139969942	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	28.810,33	28.810,33	Yeni Mahalle Oluşması Durumunda Yenilemenin Tescili - 02/05/2011 - 12847-	--	
İpotek							
Alacaklı	Müsteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu
(SN:202) HSBC BANK A.Ş. VergiNo:6210024282 SicilNo:268376/215958	Hayır	8,600,000.00 TL	%50 değişken 1 / 0	F.B.K.		30/11/2011-31380	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Seyhan TM - SARI HAMZALI Köyü 12249 Ada 5 Parsel	1 / 1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	8,600,000.00 TL	30/11/2011-31380	--		
İpotek S/B/İ Bilgisi							
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
				--			

Rapor Tarihi / Saati : 21.12.2011 15:15

EK : 4 : GAYRİMENKULE AİT İMAR DURUMU



EK : 5 : GAYRİMENKULE AİT YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

-Yapı Ruhsatları-

-Yapı Kullanma İzin Belgeleri-

ADANA İLİ
ADANA BELEDİYESİ

ÇİZİM No. :
Şekil No. :
A 15

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Düzenlenen Önce İşletmeye Açılmamıştır)

Yapının adresi : Yeni Yaprak Sokakı 15/1

Site no parsel No. : 15/1

Bölme : I = Yaprak Kulların İzin Alınmadığı Bölge

Yeni yapının temelini içine
veriliyor, ☐

Yeni katlar için veriliyor, ☐

Önceki sitede yapının izini
bırakarak içine veriliyor, ☐

Yapının izini
kullanılan işin
anlamına verilen kul-
lanma izin veriliyor
var mı? ☐

Tarhihi :
Çizim No. :
Şekil No. :

Bölme : II = Yaprak için verilen Bakanlar Kurulu Tarih ve No

Bakanlar Kurulu'nun çıktı ve parsel No. ne tarihi : 15/1

Var mı Bakanlar Kurulu'nun çıktı ve parsel No. ne tarihi : ☐

Bölme : III = Yaprak Kulların
alanının verilişi

Bölme : IV = Yaprak İşletme izni verilişi
İşletme izni verilişi

Yapının amacı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Kullanım amacı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alanı

1. Konut
2. Ticari
3. Sanayi
4. Diğer

Yapının
alan

[illegible][illegible][illegible]

EK : 6 : GAYRİMENKULE AİT KADASTRAL PAFTA

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ									
KADASTRO									
İli : Adana	Gören Yerlerde					Görmeyen Yerlerde			Yüzölçümü
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No	Ha	m ²	
İlçesi : Seyhan									
Köyü/Mah. : Sarıhanlı	634-20000	12249	5				2188	10	33

Kesilen Harcan	
Tarih	29.12.2011
No.	63420000266

FE: 4015

Kadastro Paftasına Uygundur.

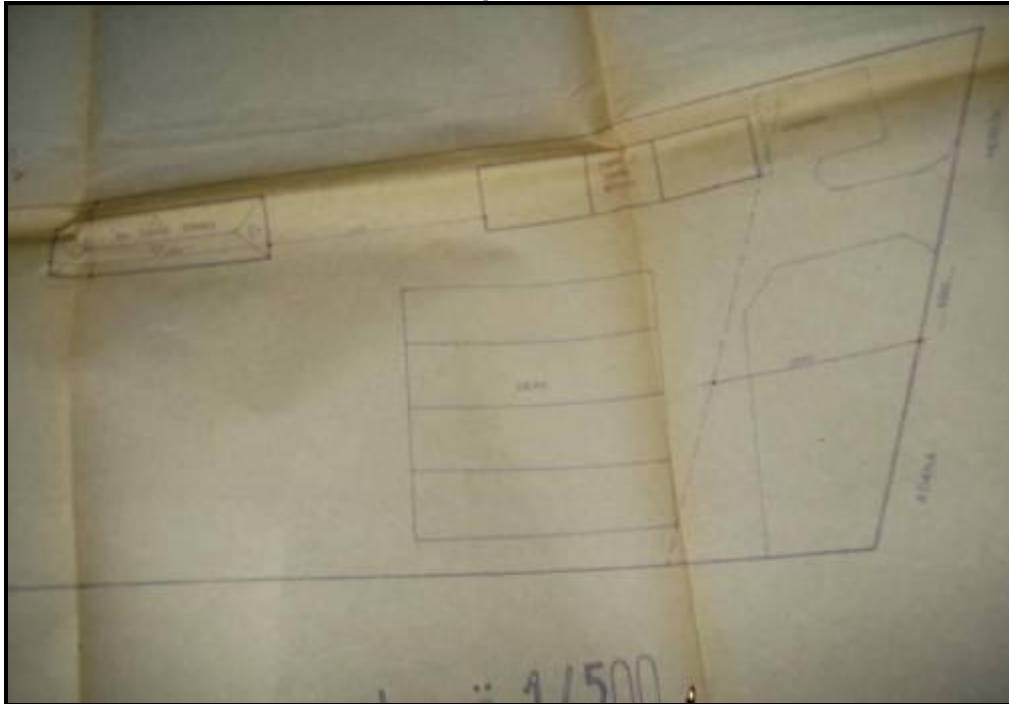
Çizen		Kontrol Eden	Tasdik Eden
Unvanı	Teknisyen	Kont.Müh./Memuru	Kadastro Mühürü
Adı ve Soyadı	MURAT GÖÇE		
Tarih	29.12.2011	29.12.2011	
İmza/Mühür			

Diğer Şemaya Göre Ölçülme İstisnası İstenebilir.

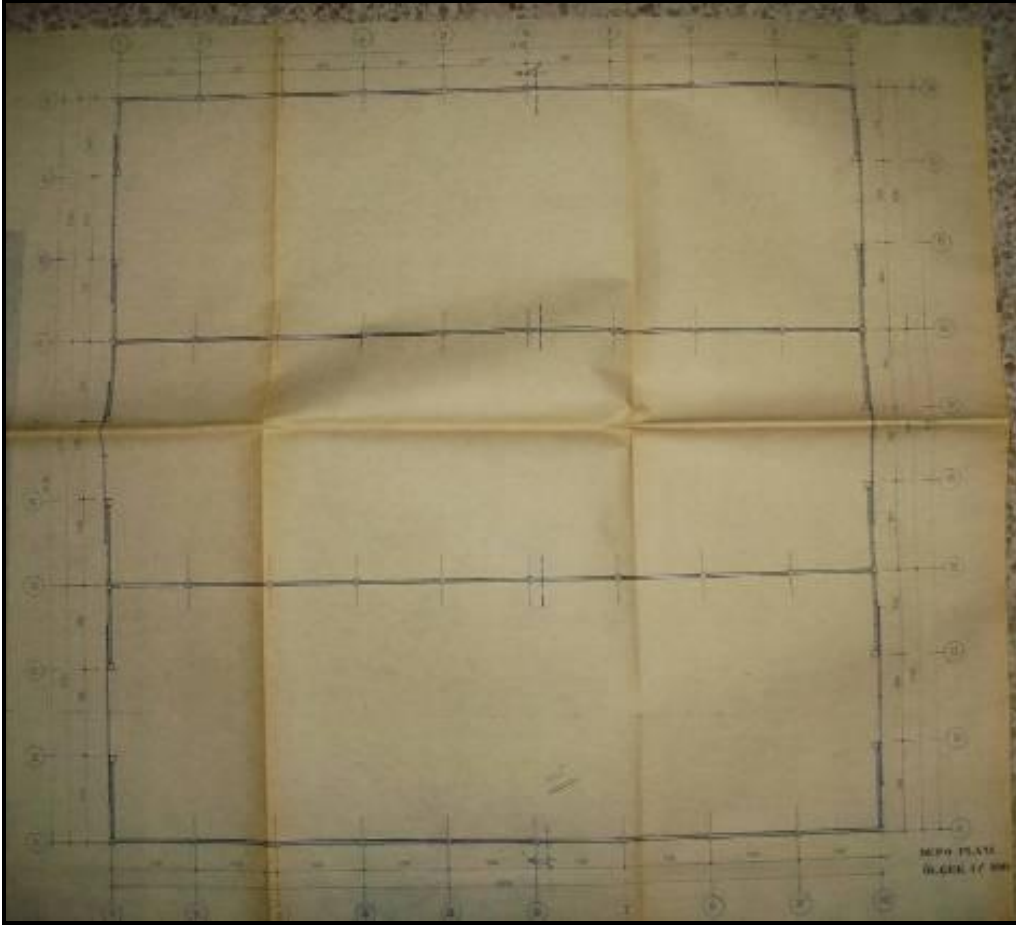
Şekil No : 28

EK : 7 : GAYRİMENKULE AİT MİMARİ PROJE

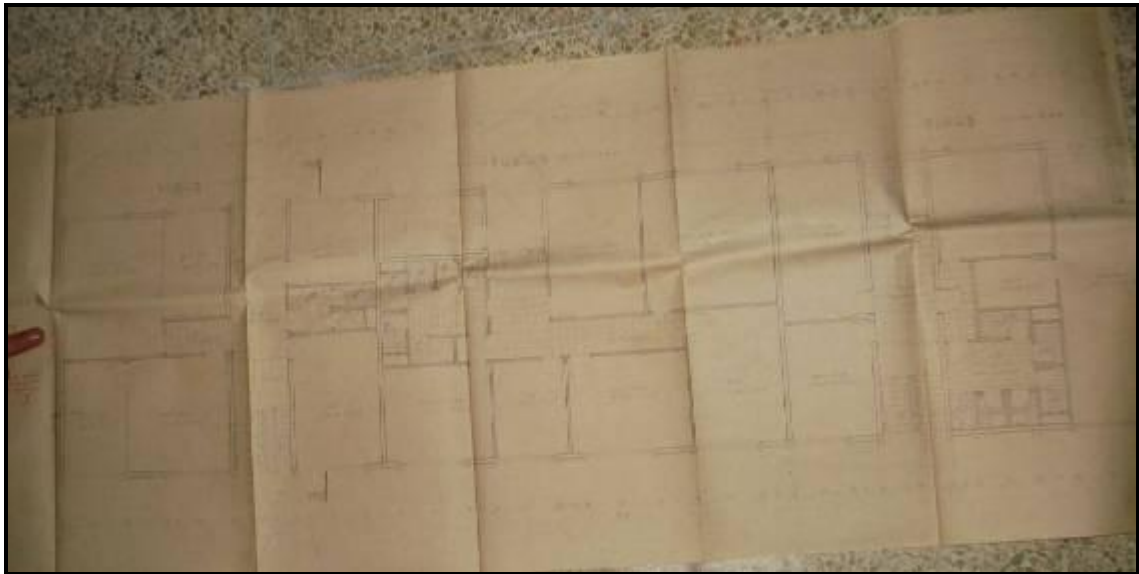
-Vaziyet Planı-



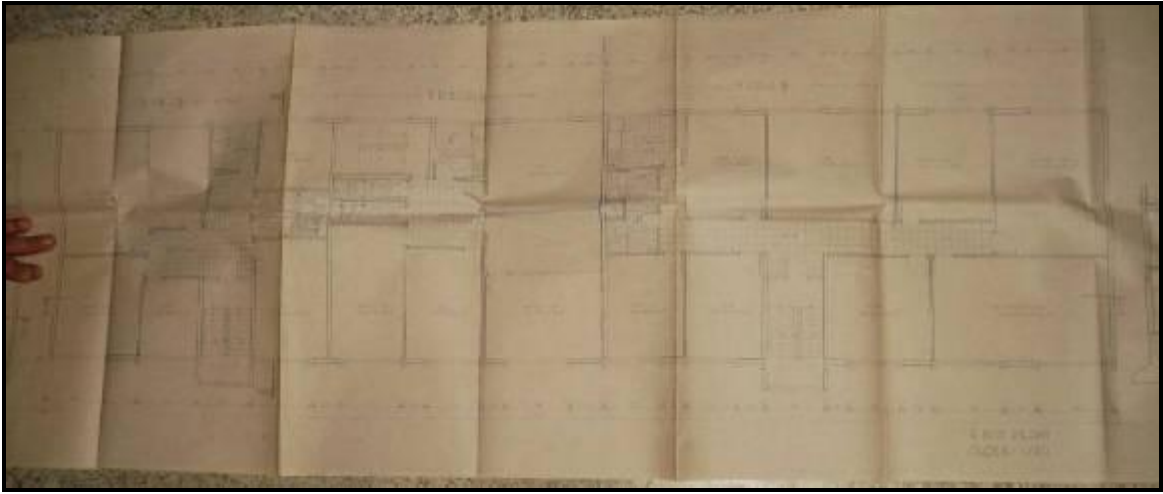
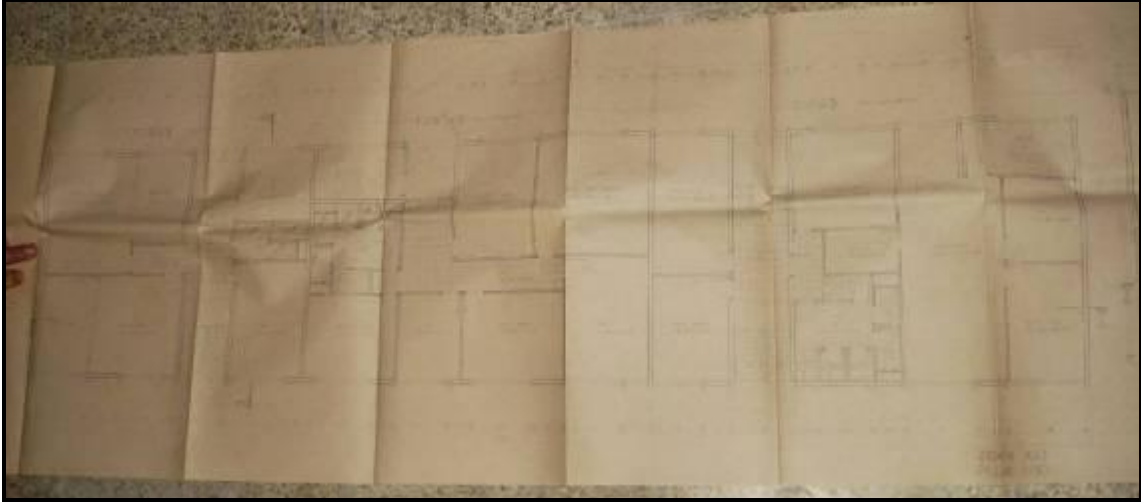
-Depo-



-Yönetim Binası-



-İdare Binası-



EK : 8 : GAYRİMENKULE AİT İPOTEK YAZISI

reysas | GYO

İstanbul, 20 Aralık 2011
Sayı : 2011/1205**STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME
UYGULAMALARI ANONİM ŞİRKETİ****İSTANBUL**

Şirketiniz tarafından değerlendirilmesi yapılacak olan gayrimenkul, Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Köyü, 12249 Ada, 5 Parselde bulunan depo niteliğindeki gayrimenkul olup, bu gayrimenkul üzerindeki ipotek, portföyde yer alan gayrimenkullerin geliştirilmesi amacıyla yönelik harcamalarda kullanılmak üzere kullanılan kredinin teminatı olarak verilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla;

**REYSAŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Abdurrahmangazi Mah. Güleryüz
Cad. No: 23 Sancaktepe - İSTANBUL
Sultanbeyli İ.D. 335 004 181

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres: Abdurrahmangazi Mah. Güleryüz Cad. No: 23 Sancaktepe 34087 İstanbul
Telefon: (0216) 564 20 00 - **Faks:** (0216) 564 20 99
<http://www.reysasgyo.com.tr>

10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor'a konu gayrimenkule ilişkin olarak daha önce Şirket tarafından;

- 22.01.2010/SvP_10_01_RYS_01 tarih ve numaralı
- 14.05.2010/SvP_10_RYS_REV_01 tarih ve numaralı
- 11.02.2011/SvP_11_RYSGYO_REV_01 tarih ve numaralı
- 15.06.2011/SvP_11_RYSGYO_KİRA_01 tarih ve numaralı (Kira Bedeli Tespiti)
- 19.03.2012/SvP_11_RYSGYO_01 tarih ve numaralı

değerleme Raporları hazırlanmıştır.