



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

KOCAELİ İLİ – KARTEPE İLÇESİ – UZUNTARLA MAHALLESİ

- ✓ 165 ADA – 9 VE 17 NUMARALI PARSELLER
- ✓ 373 ADA – 6 NUMARALI PARSEL
- ✓ 884 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	10
4.4.1. Sanayi ve Lojistik Alanlar Piyasası,	10
4.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	11
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER	12
5.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	12
5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,	12
5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri,	12
5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri,	13
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi	13
5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri,	13
5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri,	13
5.2.3. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri,	14
5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri,	15
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Şirket Kayıtlarında Bulunan Belge ve Sözleşmeler	15
5.3.1. Kira Sözleşmesi	15
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	16
6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
6.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	16
6.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	16
6.4. Piyasa Yaklaşımı ile 165 Ada/17 Parsel, 373 Ada/6 Parsel ve 884 Parsel Numaralı Gayrimenkullerin Değer Tespiti	16
6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı ile 165 Ada/9 Parsel Numaralı Gayrimenkul ile Üzerinde Yer Alan Yapıların Değer Tespiti	18
6.5.1. Arsa Değerinin Belirlenmesi	18
6.5.2. Gayrimenkulün Yapı Değerinin Hesaplanması,	18
6.5.3. Gayrimenkulün Toplam Toplam Değeri,	19
6.6. Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi ile Gayrimenkul Değerinin Belirlenmesi	19
6.7. Gayrimenkulün Kira Bedeli Tespiti	21
6.7.1. Piyasa Yaklaşımı ile Kira Bedeli Tespiti	21
6.7.2. Ayrıştırma Yöntemi ile Hesaplanan Gayrimenkul Bedelinden Kira Bedelinin Türetilmesi	21
6.8. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri	22
6.8.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi,	22
6.8.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	22
6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	22
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması	24
7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,	25
7.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler	25
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	25
8. SONUÇ	26
8.1. Nihai Değer Takdiri	26
9. RAPOR EKLERİ	28
10. DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ	38
11. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞ İSE, SON ÜÇ DEĞERLEMEEYE İLİŞKİN BİLGİLER	38

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi ve Numarası

04.09.2011/RYGYO-2011

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporuna konu olan taşınmazlar hakkında, **01.12.2011** tarihinde ilgili makamlar (tapu ve belediye) nezdinde çalışmalara başlanılmış ve değerleme çalışmalarına esas teşkil edecek olan dokümanlar ise **01.03.2012** tarihine kadar hazır hale getirilmiştir. Değer tespitine yönelik çalışmalar, 31.12.2011 tarihi itibarıyla tamamlanmış olup, **değerleme tarihi 31.12.2011**'dir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

06.09.2012/SvP_12_RYSGYO_46_REV_01

1.4. Rapor Türü

İş bu Rapor; **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin** talebi üzerine, **19.03.2012/SvP_11_RYSGYO_46 tarih ve numaralı** raporda yer alan ve tapuda; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi,

- Maşukiye Mahallesi, Akgürge Mevkii, 884 parsel numarasında kayıtlı "Tarla"
- Uzuntarla Mahallesi, Köykarşısı Akgürge Mevkii, 165 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı "Depolama Tesisleri"
- Uzuntarla Mahallesi, Akgürge Mevkii, 165 ada, 17 parsel numarasında kayıtlı "Tarla"

vasıflı **gayrimenkullerin tamamı ile,**

- Uzuntarla Mahallesi, 373 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" vasıflı gayrimenkulün **767/1.200 hissesinin**

yasal durumlarının irdelenmesi, **adil piyasa değeri** 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.

Maslak, Eski Büyükdere Caddesi, İz Plaza Giz, No:4, Kat:6/18 Şişli – 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

T : 0-216-564-20-00; F : 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_46 tarih ve numaralı gayrimenkul değerleme raporunda** detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin, 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_46 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_46 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 değerleme 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, değerleme 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 kullanılabilmektedir. 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 kiralar 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 dağıtımı 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) ıskontolanarak 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 kırılma noktaları 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 ülkelerde 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 faaliyetlerdeki 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 (fiili 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.

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

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 %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 yakınlaşması nedeniyle cari açığındaki yavaşlama konusunda ilk önemli işaret olabilir. Küresel kriz ve ekonomideki küçülmeye 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

² TÜİK

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.

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.

³ Maliye Bakanlığı, Makro Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2011

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 yapımcıları 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 faaliyetlerdeki 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 kırılganlık 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 şehirlerarasında 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 olmuştur.

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 üççeyrek ile karşılaştırıldığında daha yüksek bir kiralama işlem hacmi ile karşılaşılmıştır. 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 üççeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları büyüklüğü 3,33 milyon m² iken son çeyrekte alınan yapı ruhsatları ilk üççeyreği 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

KOCAELİ; Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40°31'- 41°13' kuzey enlemi arasında yer almaktadır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. Kocaeli İli'nin yüzölçümü 3.505,-km²'dir.

Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İzmit'te yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer.

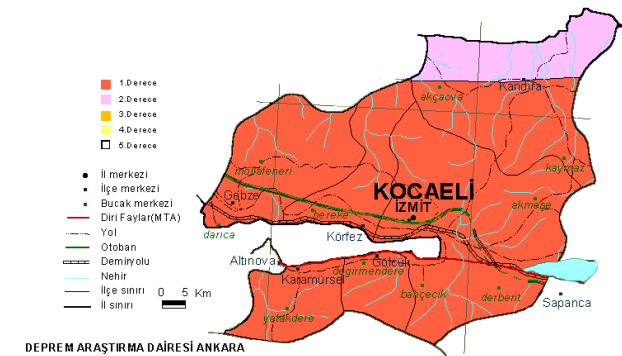
Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. İzmit, ülke imalat sanayinde en gelişmiş 1.inci şehirdir. Birçok büyük firmanın fabrikaları, bu şehirde bulunmaktadır. İzmit ekonomisinin tamamına yakını sanayiye dayalıdır. İstanbul gibi büyük bir ticaret merkezine yakın bir konumda olup, transit karayolu taşımacılığına imkân vermektedir. 5 devlet limanı, 43 özel iskele ile deniz yolu taşımacılığında önemli bir yere sahiptir.

Kartepe; Kartepe ilçesi, Mart 2008 tarihinde 5747 sayılı kanunla; bünyesinde Köseköy, Uzunciftlik, Uzuntarla, Eşme, Acısu, Maşukiye, Büyük Derbent, Arslanbey, Sarımeşe ve Suadiye ilk kademe belediyelerini bulundurmak üzere kurulmuştur. İlçe, İzmit Körfezi ile Sapanca Gölü arasında yer almaktadır. İlçe, batıda Köseköy yerleşim alanından başlayarak doğuda Sapanca

Gölü ve Sakarya sınırına, yine güneyde ve güneydoğuda Kartepe Dağı'nı içine alacak şekilde Sakarya sınırına, güneybatıda ve güneyde Başiskele ilçesine, kuzeyde İzmit İlçesine dayanmaktadır.

Kocaeli Deprem Haritasına göre, Kartepe İlçesi 1'inci derece deprem bölgesinde kalmaktadır.

2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Kartepe İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.



DEPREM ARAŞTIRMA DAİRESİ ANKARA

sonuçlarına göre Kartepe İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	Toplam	Erkek	Kadın
Kartepe	93.809	47.222	46.587
Kocaeli	1.560.138	788.267	771.871

1 Bölge analizi ile ilgili bilgiler için İlgili Belediye Başkanlığı, Valilik WEB sayfalarından faydalanılmıştır.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

5.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı,

Değerleme konusu gayrimenkuller, tapuda; Kocaeli İli, Kartepe İlçesi,

- Maşukiye Mahallesi, Akgürge Mevkii, 884 parsel numarasında kayıtlı **"Tarla"**
- Uzuntarla Mahallesi, Köykarşısı Akgürge Mevkii, 165 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı **"Depolama Tesisleri"**
- Uzuntarla Mahallesi, Akgürge Mevkii, 165 ada, 17 parsel numarasında kayıtlı **"Tarla"**
- Uzuntarla Mahallesi, 373 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı **"Arsa"**dır.



(EK : 1: Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar)

Değerlemeye konu taşınmazlar, Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Kazakburun Mahallesi, D-100 Karayolu (İzmit - Adapazarı Yolu) üzerinde konumlandılar. Yakın çevresinde; akaryakıt istasyonları, mağazalar ile çeşitli imalat, depolama ve sanayi sektörüne ait tesisler (Tire Kutsan Kağıt Sanayi, Elimsan Kimya vb.) ve boş parseller ile tarım arazileri bulunmaktadır. Taşınmazlar, TEM Otoyolu Adapazarı girişlere 3 km., Kartepe Belediyesi'ne 6 km., İzmit merkeze ise yaklaşık 17 km. mesafededir.

5.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yapısal Özellikleri,

- **165 ada/ 9 parsel** numarasında kayıtlı, 36.333,90 m² yüzölçümlü gayrimenkul, eğimsiz bir topoğrafyaya sahiptir. D-100 karayoluna cepheli olan parsel üzerinde tek katlı ve yaklaşık **5.150,-m² kapalı alanlı depo binası, tek katlı ~450,-m² kapalı alanlı ofis/depo binası ve ~20,-m² kapalı alanlı bekçi kulübesi ile ~4.200,-m² alanlı temel betonu bulunmaktadır.** Parsel kısmen saha betonu kaplıdır. İlgili belediye incelemesi esnasında, taşınmazlara ait herhangi bir bilgi/belgeye (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb.) rastlanılmamıştır. Taşınmazların değerlendirilmesi mevcut durum dikkate alınarak gerçekleştirilecektir.

- **165 ada/ 17 parsel** numarasında kayıtlı, 22.053,92 m² yüzölçümlü gayrimenkul, eğimsiz bir topoğrafyaya sahiptir. Söz konusu gayrimenkul, 165 ada/9 parsel numaralı gayrimenkule bitişik,

D-100 karayoluna ikinci parsel konumundadır. Ulaşım 165 ada/9 no.lu parselden sağlanmaktadır. **Parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.**

- **884 parsel** numarasında kayıtlı, 19.820,-m² yüzölçümlü gayrimenkul, eğimsiz bir topoğrafyaya sahiptir. 165 ada/17 parsel numaralı gayrimenkulün güneyinde yer almaktadır. **Parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.**

- **373 ada/ 6 parsel** numarasında kayıtlı, 1.066,11m² yüzölçümlü gayrimenkul, eğimsiz bir topoğrafyaya sahiptir. 165 ada/9 parsel numaralı gayrimenkulün karşısında, D-100 karayoluna cepheli bir konumda yer almaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

5.1.3. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri,

İli	Kocaeli	Kocaeli	Kocaeli	Kocaeli
İlçesi	Kartepe	Kartepe	Kartepe	Kartepe
Mahallesi/Köyü	Uzuntarla	Uzuntarla	Uzuntarla	Maşukiye
Mevkii	-	Akgürgen	Köykarşısı Akgürgen	Akgürgen
Pafta No.	-	-	-	35
Ada No.	165	373	165	-
Parsel No.	17	6	9	884
Yüzölçümü, m ²	22.053,92	1.066,11	36.333,90	19.820,00
Niteliği	Tarla	Arsa	Depolama Tesisleri	Tarla
Cilt/Sahife No.	22/2282	43/4332	23/2326	9/871
İktisap Tarihi/Yev. No.	31.12.2010/16089	31.12.2010/16087	31.12.2010/16092	31.12.2010/16099
Malik	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.			
Hissesi	Tam	767/1200	Tam	Tam

(EK: 2: Gayrimenkullere Ait Tapu Belgeleri)

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yasal Süreç Analizi

05.01.2012 tarih itibari ile Kartepe Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kartepe Belediyesi'nde yapılan inceleme ve alınan yazılı tapu takyidatı bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Bu Rapor, **19.03.2012 /SvP_11_RYSGYO_46 tarih ve numaralı gayrimenkul değerleme raporunun revizesi niteliğinde olup, Tapu ve Belediye incelemeleri yenilenmemiştir. Revizenin amacı, ilgili mevzuat değişikliklerinin belirtilmesidir.**

5.2.1. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olduğu Alım-Satım İşlemleri,

165 ada/9 parsel, 165 ada/ 17 parsel ve 884 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkullerin tamamı **Exsa Expert Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.** adına kayıtlı iken 31.12.2010 tarih ve sırasıyla 16092, 16090 ve 16099 yevmiye numarası ile **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.** adına, satış işleminden tescil edilmişlerdir. 373 ada/6 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulün ise 767/1200 oranında hissesi **Exsa Expert Sanayi Mamulleri Satış ve Araştırma A.Ş.** adına kayıtlı iken, 31.12.2010 tarih ve 16087 yevmiye numarası ile **Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.** adına, satış işleminden tescil edilmiştir.

5.2.2. Gayrimenkule Ait Takyidat İncelemeleri,

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur;

165 ada/9 parsel üzerinde;

İrtifak Hanesi:

- Kuvvetli Akım Elektrik Tesisatının bakım işletme ve tasarrufuna dair talimatnamenin 89. Ve 110. Maddeleri uyarınca 280 m²'lik sahada Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (23.11.1964 tarih ve 3438 yev. no ile)
- TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.373,-m²'lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (03.10.1967 tarih ve 4620 yev. no. ile)

- Etibank Genel Müdürlüğü lehine 32,5 m²'lik kısmında irtifak hakkı vardır. (19.09.1968 tarih ve 5175 yev. no. ile)

İpotek Hanesi:

- Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, %25 faiz oranlı, 1. dereceden, FBK müddetli, 6.000.000,-ETL bedeli **ipoteke** tesis edilmiştir.(31.12.2010 tarih ve 16093 yev. no. ile)

165 ada/17 parsel üzerinde;

İrtifak Hanesi:

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 946,-m²'lik kısım üzerinde irtifak hakkı vardır.(30.11.1981 tarih ve 3846 yev. no. ile)

İpotek Hanesi:

- Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, %25 faiz oranlı, 1. dereceden, FBK müddetli, 1.000.000,-ETL bedeli **ipoteke** tesis edilmiştir.(31.12.2010 tarih ve 16090 yev. no. ile)

373 ada/6 parsel üzerinde;

İrtifak Hanesi:

- TEK lehine 1.373,-m²'lik kısmında irtifak hakkı.(26.07.1962 tarih ve 2140 yev. no. ile)
- Kuvvetli Akım Elektrik Tesisatının bakım işletme ve tasarrufuna dair talimatnamenin 89. Ve 110. Maddeleri uyarınca 280 m²'lik sahada Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir.(23.11.1964 tarih ve 3438 yev. no. ile)
- TEK lehine 1.373,-m²'lik kısmında irtifak hakkı.(29.11.1964 tarih ve 3563 yev. no. ile)
- TEK lehine 1.373,-m²'lik kısmında irtifak hakkı.(03.10.1967 tarih ve 4620 yev. no. ile)
- Etibank Genel Müdürlüğü lehine 32,5 m²'lik kısmında irtifak hakkı. (19.09.1968 tarih ve 5175 yev. no. ile)

884 parsel üzerinde;

İrtifak Hanesi:

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 300,-m²'lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır.(27.11.1981 tarih ve 3808 yev. no. ile)

İpotek Hanesi:

- Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, %25 faiz oranlı, 1. dereceden, FBK müddetli, 750.000,- ETL bedeli **ipoteke** tesis edilmiştir. (31.12.2010 tarih ve 16100 yev. no. ile)

(EK: 3: Gayrimenkule Ait Yazılı Takyidat Bilgisi)

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

- **165 ada/9 numaralı parsel;** 17.03.2011 - 191 onay tarihli, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yaklaşık ölçümlere göre;
 - 7.187m²'lik kısmı Tarımsal niteliği korunacak alanda,
 - 1.000m²'lik kısmı Yeşil alan/park alanında,
 - 1.600m²'lik kısmı Otopark alanında,
 - 2.900m²'lik kısmı Teknik Altyapı alanında kalmakta ve KAKS:0,50 h_{max}:3 Kat yapılaşma koşullarında,
 - 2.200m²'lik kısmı güney cephede öngörülen imar yoluna terk alanında,
 - 3.000m²'lik kısmı E5 Karayolu ve Yanyol terk alanında,
 - 18.446,90m²'lik kısmı Sanayi / Depolama lejantına sahip olup KAKS :0,40 h_{max}:Serbest, İdari Yapılarda h_{max}:9,50 olarak yapılaşma koşulları

bulunmaktadır.

- **165 ada/17 numaralı parsel;** 15.08.2008 onay tarihli, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında "**Tarımsal Niteliği Korunacak Alan**" sınırları içerisinde yer almaktadır.
- **884 numaralı parsel;** 02.02.2010/1293 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında "**Bağ ve Bahçe Niteliği Korunacak Alan**" sınırları içerisinde kalmakta olup, yapılaşma şartı **KAKS: 0,03 H_{max}: 3,50** şeklindedir.

- **373 ada/6 numaralı parsel;** 13.08.2010/461 Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**" sınırları içerisinde kalmakta olup, yapılaşma şartları; **Ayrık nizam, KAKS: 0,60 ve H_{max}: 9,50 metre** şeklindedir.

(EK: 4: Gayrimenkule Ait İmar Paftası ve Plan notları)

5.2.4. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri,

Değerleme konusu 165 ada/9 parsel üzerinde yer alan yapıların ilgili belediyede dosyasına ulaşamadığından, denetimi hakkında herhangi bir bilgi edinilememiştir.

5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkul Hakkında Şirket Kayıtlarında Bulunan Belge ve Sözleşmeler

5.3.1. Kira Sözleşmesi

KİRA SÖZLEŞMESİ ⁵	
Kiraya Veren Adı- Soyadı/Unvanı	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kiracı Adı - Soyadı / Unvanı	Matriks Lojistik Dış Ticaret Ltd. Şti.
Sözleşme Tanımı	Kocaeli İli Kartepe İlçesi 165 ada/9 numaralı parsel üzerinde konumlu depo
Kira Başlangıç tarihi	01.10.2011
Kira Süresi	-
Kira Bedeli	Aylık kira bedeli 23.500,-TL+KDV
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 gayrimenkullerle ilgili değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

Bu Rapor, **19.03.2012 /SvP_11_RYSGYO_46** 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 (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkullerin **rayiç arsa/arazi değerinin** tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Piyasa/Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, 165 ada 9 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkul ve üzerindeki yapılar için; Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Değer) ile elde edilen parsel değerinden gayrimenkulün toplam değerlerine ulaşabilmek amacıyla, değerlendirme konusu olan parselin üzerinde yer alan yapıların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan **mevcut yapı değerleri**, bulunan parsel değerine ilave edilmek suretiyle gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmıştır.

Ayrıca, değerlendirme konusu **165 ada/9 numarasında kayıtlı parsel ve üzerindeki yapılar** için Piyasa Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı kullanılarak bulunan gayrimenkul değerinin, farklı bir yöntem kullanılarak teyit edilmesi ve bulunan değerlerin aykırılık teşkil edip-etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi** çalışmasına da yer verilmiştir.

6.4. Piyasa Yaklaşımı ile 165 Ada/17 Parsel, 373 Ada/6 Parsel ve 884 Parsel Numaralı Gayrimenkullerin Değer Tespiti

Değerleme konusu arsa vasıflı **373 ada 6 parsel** ile tarla vasıflı **165 ada 17 parsel** ve **884 parsel** numarasında kayıtlı gayrimenkullerin değer tespit çalışmasında Piyasa (Emsal Değer) Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak, Kartepe İlçesi'nde yapılan emsal araştırmaları sonucu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama		Yüzölçümü, m ²	Satış Bedeli			
			TL	TL/m ²	\$	\$/m ²
Emsal#1	Maşukiye Mahallesi'nde, D-100 Karayolu'na 850 metre mesafede yer alan,Sapanca Gölü manzaralı, tarla satılıktır.	5.625	282.000	50	149.864	27
Emsal#2	Maşukiye Mahallesi'nde, Sapanca Gölü Manzaralı tarla satılıktır.	13.500	800.000	59	425.147	31
Emsal#3	Uzuntarla Mahallesi'nde,D-100 Karayolu'na 100 metre mesafede konumlu tarla satılıktır.	31.434	1.200.000	38	637.721	20

Emsal#4	Uzuntarla Mahallesi'nde, D-100 Karayolu'na ~500 metre, konu gayrimenkullere~1.200 metre mesafede yer alan tarla satılıktır.	7.116	280.000	39	148.802	21
Emsal#5	Uzuntarla Mahallesi, Çamlıca Mevki'nde konumlu, E:0,40, Hmax:9,50 yapılaşma hakkına sahip arsa satılıktır.	7.300	1.277.500	175	678.907	93
Emsal#6	Uzuntarla Mahallesi'nde, Çifte Çınar Mevkii'nde yer alan,E:0.40 imarlı arsa satılıktır.	28.500	4.300.000	151	2.285.168	80

Yukarıdaki tabloda sunulan emsallerin irdelenmesi ve bölgede yapılan piyasa araştırmaları sonucunda;

- Bölgede gerçekleşmiş işlemlere ilişkin verilere ulaşmada önemli güçlükler yaşandığı, tapu kayıtlarından elde edilen verilerin ise gerçek durumu yansıtmaktan ziyade asgari vergi beyan değerine yakın değerlerden oluştuğu, bu sebeple, emsallerin satışa konu gayrimenkullere ilişkin olarak derlenebildiği,
- Maşukiye Mahallesi'nde konumlu parsellerin büyük kısmının E:20 yapılaşma hakkına sahip konut alanı imarına sahip oldukları,
 - o Sapanca Gölü'ne yakın olması sebebiyle bu bölgede ikincil konut alanlarının gelişme gösterdiği ve arsa bedellerinin son yıllarda arttığı,
 - o Söz konusu 884 numaralı parselde esas teşkil edebilecek, tarımsal yapı yapma izniyle sınırlı, tarla vasıflı parsellerin ortalama **55,-TL/m²** bedelden satışa sunuldukları (Emsal 1 ve 2),
- Uzuntarla Mahallesi'nde konumlu, 165 ada/17 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkule emsal teşkil edecek tarla vasıflı parsellerin **35 ila 40,-TL/m²** bedelleri arasında satışa sunulduğu (Emsal 3 ve 4),
- Uzuntarla Mahallesi'nde konumlu, 373 ada/6 parselde kayıtlı gayrimenkulle aynı yapılaşma hakkına sahip parsellerin ise m² birim bedellerinin **150,-TL ila 175,-TL** aralığında satışa sunulduğu (Emsal 5 ve 6)

tespitleri yapılmıştır.

Yukarıdaki tespitler doğrultusunda;

- Konu taşınmazların bedel tespitinde nitelikleri ile konumları dikkate alınmıştır,
- 884 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulün emsal bedelinin **50,-TL/m²**,
- 165 ada/17 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulün emsal bedelinin **40,-TL/m²**,
- 373 ada/6 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkulün **D-100 karayolu'na cepheli olması** ve mevcut yapılaşma hakkı göz önünde bulundurulduğunda emsal bedelinin **200,-TL/m²**

alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu birim değerler esas alınarak hesaplanan toplam rayiç değerler aşağıda ki tabloda sunulmuştur;

Ada No.	Parsel No.	Parsel Yüzölçümü, m ²	m ² Emsal Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
-	884	19.820	50,-	991.000,-
165	17	22.053,92	40,-	882.157,-
373	6	681,42(*)	200,-	136.284,-
DEĞERLEME KONUSU PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ, TL				2.009.441,-

(*) **Reysaş GYO A.Ş.'ye ait olan hisse payı dikkate alınarak hesaplanmıştır.**

Sonuç olarak, Piyasa (emsal) yaklaşımıyla, değerlendirme konu parsellerin **adil (rayiç) piyasa değerlerinin;**

- **884 No'lu parsel için 991.000,-TL,**
- **165 Ada/17 No'lu parsel için 882.157,-TL,**
- **373 Ada/6 No'lu parsel Reysaş GYO A.Ş.'ye ait olan hisse payı için 136.284,-TL,**

Olarak kabulünün uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.5. Piyasa/Maliyet Yaklaşımı ile 165 Ada/9 Parsel Numaralı Gayrimenkul ile Üzerinde Yer Alan Yapıların Değer Tespiti

6.5.1. Arsa Değerinin Belirlenmesi

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Mahallesi'nde yapılan arsa emsal araştırmalarının sonucu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ						
Açıklama		Arsa Alanı, m ²	Satış Değeri			
			TL	TL/m ²	\$	\$/m ²
Emsal#1	Uzuntarla Mahallesi'nde konumlu, Sanayi imarlı, E.0,60 yapılaşma hakkına sahip, D-100 Karayolu'na cepheli arsa satılıktır.	5.211	730.000	140	387.947	74
Emsal#2	İbrikdere Mahallesi'nde konumlu, E:0,60 yapılaşma hakkına sahip sanayi imarlı arsa satılıktır.	8.874	1.250.000	141	664.293	75

Bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda;

- Konu gayrimenkulün yakın çevresinde satılık arsa arzının kısıtlı olduğu,
- Konu gayrimenkulle benzer imar fonksiyonuna sahip emsal mülklerin, m² satış bedellerinin ortalama 140,-TL olduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan bu tespitler ışığında, değerleme konusu 165 ada/9 numaralı parselin konumu, yüzölçümü ve imar durumu (parselin farklı imarlara sahip oldukları hususu) dikkate alınarak, m² rayiç (emsal) değerinin **120,-TL**, olarak esas alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Ada No.	Parsel No.	Parsel Yüzölçümü, m ²	m ² Emsal Değeri, TL	Parsel Değeri, TL
165	9	36.333,90	120,-	4.360.068

Sonuç olarak, Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde 165 ada/9 numaralı parselin değeri **4.360.068,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. Gayrimenkulün Yapı Değerinin Hesaplanması,

Maliyet Yaklaşımı esasları çerçevesinde, değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapının inşai özellikleri dikkate alınarak inşaat maliyetleri hesaplanmış ve yapının yapım yılı esas alınmak ve yıpranma payı düşülmek suretiyle hesaplanan mevcut yapı değeri, **Piyasa Değeri (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.

- 2012 yılı yapı yaklaşık birim maliyetlerinin açıklanmamış olması nedeni ile yapıların birim inşaat maliyeti hesaplanırken Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2011 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen; Depo – Ofis – Bekçi kulübesi için için 2. Sınıf C grubu maliyet bedeli olan **343,-TL**, TÜİK tarafından açıklanan, 2011 yılı üçüncü dönemde, bir önceki yılın son dönemine göre inşaat malzemeleri ve işçiliklerindeki artış (%12,76) oranında artırılmış ve bu birim değere, mimari ve mühendislik maliyetleri, koordinasyon ve genel giderler ile diğer maliyetler ilave edilmek suretiyle söz konusu yapının Toplam Yapım Maliyeti hesaplanmıştır.
- Gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılırken, yapıların yapım yılları ve fiziksel/fonksiyonel yıpranmaya tabi oldukları dikkate alınmış ve fiili değerleme tarihi itibarı 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.

- Çevre düzenlemesi maliyeti, toplam yapı maliyetinin %3'ü oranında varsayılmıştır.
- Yapıların fiziki durumları dikkate alınarak %15 yıpranma payı öngörülmüştür.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	0,03
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 3'ü oranında varsayılmıştır.	
Koordinasyon ve Genel Giderler	0,03
Koordinasyon ve Genel Giderler, inşaat maliyeti ve Mimari ve Mühendislik Bedelleri toplamının % 3 'ü oranında varsayılmıştır.	
Diğer Giderler	0,03
Diğer giderler, toplam inşaat maliyeti, Mimari ve Mühendislik giderleri ve Koordinasyon ve Genel Giderler toplamının %3'ü oranında varsayılmıştır.	
Yıpranma Oranı	0,15

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

MALİYET YAKLAŞIMI	
Kapalı Alanı, m²	5.620
Giydirilmiş Birim Maliyeti, TL	422
Birim Maliyeti, TL	387
Mimari ve Mühendislik Bedeli Oranı	12
Koordinasyon ve Genel Giderler Oranı	12
Diğer Maliyetler	12
Gayrimenkulün Yeniden Yapım Maliyeti, TL	2.369.256
Yıpranma Oranı, %	0,15
Yıpranma Bedeli, TL	355.388
Gayrimenkulün Mevcut Yapı Değeri, TL	2.013.868

Sonuç olarak, Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde gayrimenkulün toplam bugünkü yapı değeri **2.013.868,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.3. Gayrimenkulün Toplam Toplam Değeri,

Değerleme konusu gayrimenkulün, Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile hesaplanan yapının bugünkü değeri ilave edilmek suretiyle toplam değeri hesaplanmıştır.

Parsel Değeri, TL	4.360.068,-
Binanların Bugünkü Yapı Değeri TL	2.013.868,-
Gayrimenkulün Toplam Değeri, TL	6.373.936,-

Sonuç olarak; Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) çerçevesinde gayrimenkulün parsel ve yapı değerinden oluşan toplam değeri **6.373.936,-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, değerleme 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, ülkemizdeki yüksek enflasyon oranı göz önüne alındığında (sürdürülebilir olmaması nedeniyle) geleceğe (sonsuz kadar) yönelik olarak iskonto ve büyüme oranının tespiti açısından önemli riskler içermektedir. Bu sebeple, TL olarak hesaplamalardan kaynaklanan sapmaların önlenmesi amacıyla, analizlerin ABD Doları bazlı yapılması uygun görülmüştür.

Mevcut durum itibarıyla ABD Doları bazlı yıllık %11 iskonto oranı ve değerlendirme konusu gayrimenkulün konu olduğu kira bedelleri (emsal kira bedeline 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 %
Risksiz Getiri Oranı ⁶	6,2%
Risk Primi	3%
Bölge Riski	1,8%

Değerleme konusu 165 ada 9 numaralı parsel üzerinde konumlu gayrimenkulün yakın çevresinde, benzer nitelikli, kiralık fabrika/depo emsalleri araştırılmış olup, yapılan araştırmalar sonucu elde edilen kiralık fabrika/depo emsalleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRALIK FABRİKA+DEPO EMSALLERİ					
	Açıklama	Kapalı Alan, M²	Kira Bedeli, TL	M² Kira Değeri, TL	M² Kira Değeri, ABD \$
Emsal #1	Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede D-100 karayoluna 100 m. mesafede yer alan 3.500 m ² kapalı alana sahip depo kiralıktır.	3.500	20.000	5,7	3,0
Emsal #2	Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede D-100 karayoluna yakın ve İzmit merkeze daha yakın mesafede yer alan 2.500 m ² kapalı alana sahip depo kiralıktır.	2.500	13.000	5,2	2,8

Yapılan bu araştırmalar ve analizler sonucunda;

- Bölgede kiralık fabrika/depo fonksiyonlu yapı arzının oldukça kısıtlı olduğu,
- Bulunan fabrika/depo fonksiyonlu yapının aylık birim kira değerlerinin ortalama **3,-ABD \$** civarında seyrettiği,
- D-100 Otoyolu'na yakın konumda bulunan taşınmazların kira bedellerinin daha yüksek olacağı,
- Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılan araştırmalarda halihazırdaki durumu, D-100 karayoluna cephli olması gibi durumlar göz önünde bulundurulduğunda **4,-ABD \$/m²** birim fiyattan pazarlanabileceği,

tespitleri yapılmıştır.

Ayrıca mevcutta; Müşteri Şirket ile Matriks Lojistik Dış Ticaret Ltd. Şti.arasında imzalanan ve **Rapor'un 5.3.1'inci** bölümünde detaylı şekilde verilen kira sözleşmesine göre;

- Deponun **tamamen** kiralanmış olduğu,

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

- Kiralamaların sadece depo kullanımına yönelik olduğu,
- Kira bedelinin aylık toplam **23.500,-TL**

Olduğu Müşteri Şirket'ten öğrenilmiştir.

Yukarıdaki yer alan emsaller dikkate alındığında, mevcut kira bedelinin emsallerle aykırılık teşkil ettiği, gayrimenkulün açık alanın büyük olması ve otoyola cepheli olması sebebiyle rayiç kira bedelinin **4,-ABD \$ (7,52 TL)** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bu birim değer esas alınarak yapılan hesaplamalar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İNA ANALİZİ	
Toplam Kapalı Alanı, m²	5.620
m ² Kira Bedeli, ABD \$	4
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	22.480
Yıllık Kira Bedeli, ABD \$	269.760
İskonto Oranı	0,11
Büyüme Oranı	0,03
Gayrimenkulün Toplam Değeri, ABD\$	3.372.000
ABD \$/TL	1,8817
Gayrimenkulün Toplam Değeri, TL	6.345.092

Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi sonucunda değerleme konusu gayrimenkulün değeri **6.345.092,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.7. Gayrimenkulün Kira Bedeli Tespiti

6.7.1. Piyasa Yaklaşımı ile Kira Bedeli Tespiti

Değerleme konusu taşınmazın, mevcut kullanımı ve nitelikleri dikkate alınarak yapılan (Rapor'un 6.6'ncı bölümünde detaylı şekilde verilen) piyasa ve emsal araştırmalarına göre değerleme konusu gayrimenkulün yaklaşık **4,-ABD \$/m²/ay**, bedelle kiraya konu olacağı kanaatine varılmıştır. Bu birim değer esas alınarak hesaplanan toplam yıllık kira bedeli aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KİRA TESPİTİ, TL	
Σ Kiralamaya konu Depo Alanı, m²	5.620,-
Birim Kira Bedeli, ABD \$	4,-
Aylık Kira Bedeli, ABD \$	22.480,-
Aylık Kira Bedeli, TL	42.301,-

Sonuç olarak,ü Piyasa Yaklaşımı doğrultusunda değerleme konusu gayrimenkulün aylık kira bedeli **42.300,-TL/Ay** olarak hesaplanmıştır.

6.7.2. Ayrıştırma Yöntemi ile Hesaplanan Gayrimenkul Bedelinden Kira Bedelinin Türetilmesi

Gayrimenkulün, Piyasa Yaklaşımı sonucu tespit edilen kira bedelinin farklı bir yöntem doğrultusunda sınanması için Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa/Maliyet Yaklaşımı) ile hesaplanan rayiç değer, Rapor'un 6.6 bölümünde detayları verildiği üzere, Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizlerinde kullanılan %11 kapitalizasyon oranı esas alınmak suretiyle kapitalize edilmesi ile belirlenen **rayiç kira bedeli** aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

GAYRİMENKUL DEĞERİNDEN KİRA BEDELİNİN TÜRETİLMESİ	
Ayrıştırma Yöntemi Sonucunda Hesaplanan Gayrimenkul Değeri, TL	6.373.936
Depo Alanı+ İdari Bina Toplam Alan, m ²	5.620
İskonto Oranı	0,11
Büyüme Oranı	0,03
Net İskonto Oranı	0,08

Yıllık Kira Bedeli, TL	509.915
Aylık Kira Bedeli, TL	42.493

Sonuç olarak, değerlendirme konusu gayrimenkulün aylık kira bedeli **~42.500,-TL/Ay** olarak hesaplanmıştır.

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 165 ada 9 numaralı parsel üzerinde konumlandırılan yapının (Depo fonksiyonlu) "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,

Bu çalışmada; değerlendirme konusu gayrimenkullerin değer tespitinde, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlar dikkate alınmamıştır.

6.8.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Rapor'un 5.2'inci başlığı altında Yasal Süreç Analizi'nde detayları verildiği üzere;

165 ada/9 parsel üzerinde;

İrtifak Hanesi:

- Kuvvetli Akım Elektrik Tesisatının bakım işletme ve tasarrufuna dair talimatnamenin 89. Ve 110. Maddeleri uyarınca 280 m²'lik sahada Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir. (23.11.1964 tarih ve 3438 yev. no ile)
- TEK Genel Müdürlüğü lehine 1.373,-m²'lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır. (03.10.1967 tarih ve 4620 yev. no. ile)
- Etibank Genel Müdürlüğü lehine 32,5 m²'lik kısmında irtifak hakkı vardır. (19.09.1968 tarih ve 5175 yev. no. ile)

İpotek Hanesi:

- Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, %25 faiz oranlı, 1. dereceden, FBK müddetli, 6.000.000,-ETL bedeli ipotek tesis edilmiştir.(31.12.2010 tarih ve 16093 yev. no. ile)

165 ada/17 parsel üzerinde;

İrtifak Hanesi:

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 946,-m²'lik kısım üzerinde irtifak hakkı vardır.(30.11.1981 tarih ve 3846 yev. no. ile)

İpotek Hanesi:

- Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, %25 faiz oranlı, 1. dereceden, FBK müddetli, 1.000.000,-ETL bedeli ipotek tesis edilmiştir.(31.12.2010 tarih ve 16090 yev. no. ile)

373 ada/6 parsel üzerinde;

İrtifak Hanesi:

- TEK lehine 1.373,-m²'lik kısmında irtifak hakkı.(26.07.1962 tarih ve 2140 yev. no. ile)
- Kuvvetli Akım Elektrik Tesisatının bakım işletme ve tasarrufuna dair talimatnamenin 89. Ve 110. Maddeleri uyarınca 280 m²'lik sahada Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmiştir.(23.11.1964 tarih ve 3438 yev. no ile)

- TEK lehine 1.373,-m²'lik kısmında irtifak hakkı.(29.11.1964 tarih ve 3563 yev. no. ile)
- TEK lehine 1.373,-m²'lik kısmında irtifak hakkı.(03.10.1967 tarih ve 4620 yev. no. ile)
- Etibank Genel Müdürlüğü lehine 32,5 m²'lik kısmında irtifak hakkı. (19.09.1968 tarih ve 5175 yev. no. ile)

884 parsel üzerinde;**İrtifak Hanesi:**

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 300,-m²'lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır.(27.11.1981 tarih ve 3808 yev. no. ile)

İpotek Hanesi: Asya Katılım Bankası A.Ş. lehine, %25 faiz oranlı, 1. dereceden, FBK müddetli, 750.000,-ETL bedeli ipotek tesis edilmiştir. (31.12.2010 tarih ve 16100 yev. no. ile)

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 (Emsal Değer) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım-satıma konu olmuş emsal araştırmalarına söz konusu gayrimenkullerin arsa ve toplam değerinin tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Piyasa/Maliyet Yaklaşımı çerçevesinde, 165 ada 9 parsel numarasında kayıtlı gayrimenkul ve üzerindeki yapılar için; Piyasa Değeri Yaklaşımı (Emsal Değer) ile elde edilen parsel değerinden gayrimenkulün toplam değerlerine ulaşabilmek amacıyla, değerlendirme konusu olan parselin üzerinde yer alan yapıların yapılaşma özellikleri dikkate alınarak hesaplanan inşaat maliyetleri, bulunan parsel değerine ilave edilmek suretiyle gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmıştır.

Ayrıca, Piyasa Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı kullanılarak bulunan değerlendirme konusu 165 ada/9 numarasında kayıtlı parsel üzerindeki yapılar için, 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.

Değerleme konusu 165 ada/17 parsel, 373 ada/6 parsel ve 884 parsel numaralı gayrimenkuller üzerinde gelir getirebilecek herhangi bir yapı yer almaması, ayrıca 165 ada/17 parsel ve 884 parsel numaralı gayrimenkullerin tarla niteliğinde olmaları nedeniyle üzerlerinde herhangi bir proje geliştirilemediğinden, söz konusu parseller için Maliyet Yaklaşımı Yöntemine yer verilmemiştir. Değerleme konusu 884 no.lu parsel, 165 ada 17 no.lu parsel ve 373 ada 6 no.lu parsel ile ilişkin yapılan değerlendirme sonuçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

ÖZET TABLO		
PİYASA YAKLAŞIMI	TL	\$
884 no.lu parsel	991.000,-	526.651,-
165 ada/17 no.lu parsel	882.157,-	468.808,-
373 ada/6 no.lu parsel	136.284,-	72.426,-

Sonuç olarak, Piyasa (emsal) yaklaşımıyla gerçekleştirilen analizler sonucunda;

- **884 numaralı parselin değeri 991.000,-TL,**
- **165 ada 17 numaralı parselin değeri 882.157,-TL,**
- **373 ada 6 numaralı parselin değeri 136.284,-TL**

olarak hesaplanmıştır.

Değerleme konusu **165 ada, 9 numaralı parsel ve üzerindeki yapıya** ilişkin yapılan değerlendirme sonuçları ise aşağıdaki tabloda sunulmuştur;

ÖZET TABLO		
	TL	ABD \$
Ayrıştırma Yöntemi (Piyasa / Maliyet Yaklaşımı) (Arsa+Bina)	6.373.936,-	3.387.328,-
İNA Analizi	6.322.512,-	3.360.000,-

Yapılan çalışmalar sonucunda;

- Farklı değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanan değerlerin yakın ve tutarlı olduğu,
- Ayrıştırma Yöntemi ile hesaplanan değer, değerlendirme konusu gayrimenkulün rayiç değerini daha doğru şekilde yansıtaacağı düşüncesiyle, **6.373.936,-TL** (değerleme tarihi itibarıyla 3.387.328,- ABD\$) değer **gayrimenkulün rayiç değeri** olarak kabul edilmesinin uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri,

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

7.3. Yasal Gereklerin 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 165 ada, 9 numaralı parsel üzerinde yer alan yapıya ait Belediyesinde yapılan incelemelerde **"Mimari Proje", "Yapı Ruhsatı" ve "Yapı Kullanma İzin belgesi"** gibi yasal belgelere ulaşılamamıştır.

Ancak **Yazılı Tapu Takyidatından** da görüldüğü üzere gayrimenkulün cinsinin **"Depolama Tesisi"** olarak belirtilmesinden dolayı yapının yasal olduğu kanaatine varılmıştır.

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

Raporu'nun 5.2.'nci bölümünde yer alan Yasal Süreç Analizi ve 6.7.3'üncü Gayrimenkul ve Buna Bağlı Haklara İlişkin Hukuki Analiz bölümünde de detayları verildiği üzere;

- **Değerleme konusu 165 ada, 9 ve 17 parseller ile 884 parsel numaralı gayrimenkuller üzerinde ipotek tesis edilmiş olup;**
- 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,

- Değerleme konusu gayrimenkuller üzerindeki ipotegin, Kocaeli Kartepe İlçesi, Maşukiye Köyü, 884 parsel ile Uzuntarla Köyü, 165 ada, 9 ve 17 parsel numaralı gayrimenkullerin satın alınmasına yönelik kullanılan krediye teminen tesis edildiği hususu Müşteri Şirket yetkililerince tarafımıza yazılı olarak⁷ bildirilmiştir. (Ek: 5)
- Ayrıca, **165 ada, 9 numaralı parsel üzerinde konumlu yapıların Belediyesi'nde yapılan incelemelerde yasal belgelerinin olmadığı ancak Yazılı Tapu Takyidatında görüldüğü üzere cinsinin "Depolama Tesisi" olarak tescil edilmiş olması ve halen GYO portföyünde yer aldığı hususu da dikkate alınarak yapıların yasal olduğu düşünülmekte olup (ayrıca yapı kullanım belgesinin temini uygun olacaktır) değerlendirme konusu gayrimenkullerin GYO portföyünde yer almasında sakınca bulunmadığı,**

kanaatine varılmıştır.

⁷ 20 Aralık 2011 Tarih ve 2011/1207 Sayılı Müşteri Şirket Yazısı

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_46 tarih ve numaralı raporda yer alan ve tapuda;

- Maşukiye Mahallesi, Akgürgeñ Mevkii, 884 parsel numarasında kayıtlı 19.820,-m² yüzölçümüne sahip “Tarla”
- Uzuntarla Mahallesi, Köykarşısı Akgürgeñ Mevkii, 165 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı 36.333,90 m² yüzölçümüne sahip “Depolama Tesisleri”
- Uzuntarla Mahallesi, Akgürgeñ Mevkii, 165 ada, 17 parsel numarasında kayıtlı 22.053,92 m² yüzölçümüne sahip “Tarla”

vasıflı **gayrimenkullerin tamamı ile,**

- Uzuntarla Mahallesi, 373 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı 1.066,11 m² yüzölçümüne sahip “Arsa” vasıflı gayrimenkulün **767/1.200 hissesinin,**

yasal durumlarının irdelenmesi, **adil piyasa değeri** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının** tespitine yönelik olarak hazırlanmış olup, yapılan çalışmalar sonucunda;

I) Rapor’un ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere; gayrimenkullerin GYO portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca olmadığı,

II) Rapor’un ilgili bölümlerinde yapılan açıklamalar ışığında; adil (rayiç) piyasa değerlerinin, takyidatlar dikkate alınmaksızın, değerlendirme tarihi itibariyle ve peşin değer esasına göre;

- ✓ **884 parsel** numarasında kayıtlı, **19.820,-m²** yüzölçümüne sahip ‘**tarla**’ vasıflı gayrimenkul için,
 - KDV hariç **991.000,-TL**
 - KDV dahil **1.169.380,-TL**
- ✓ **165 ada, 9 parsel** numarasında kayıtlı, **36.333,-90 m²** yüzölçümüne sahip ‘**depolama tesisleri**’ vasıflı gayrimenkul için,
 - a) Arsa Değerinin;**
 - KDV hariç **4.360.068,-TL**
 - KDV dahil **5.144.880,24-TL**
 - b) Mevcut Yapı Değerinin ;**
 - KDV hariç **2.013.868,-TL**
 - KDV dahil **2.376.364,24-TL**
 - c) Toplam Değerinin;**
 - KDV hariç **6.373.936,-TL**
 - KDV dahil **7.521.244,48-TL**

- ✓ **165 ada, 17 parsel** numarasında kayıtlı, **22.053,92 m²** yüzölçümüne sahip **'tarla'** vasıflı gayrimenkul için,
 - KDV hariç **882.157,-TL**
 - KDV dahil **1.040.945,26-TL**
- ✓ **373 ada, 6 parsel** numarasında kayıtlı, **1.066,11 m²** yüzölçümüne sahip **'arsa'** vasıflı gayrimenkulün Reysaş GYO hissesine düşen **767/1200** payı için,
 - KDV hariç **136.284,-TL**
 - KDV dahil **160.815,12-TL**

III) 165 ada, 9 numaralı parsel ve üzerinde konumlu gayrimenkul için rayiç kira bedelinin,

- KDV hariç **42.300,-TL/Ay,**
- KDV dahil **49.914,-TL/Ay**

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 üzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.

9. RAPOR EKLERİ

EK : 1 : GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR



EK : 2 : GAYRİMENKULLERE AİT TAPU BELGELERİ

İli	KOCAELİ	 TAPU SENEDİ					
İlçesi	KARTEPE/0						
Mahallesi							
Köyü	MAŞUKİYE						
Sokağı							
Mevkii	AKBÜRGEN						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 696000:00TL		35	-	884	ha	m²	dm²
					1	9820	.00
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	TARLA					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tamamı Exsa Export Sanayi MAMÜLLERİ SATIŞ VE ARAŞTIRMA A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Reysaş Gayrimenkul YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. :					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		16099	9	871		31/12/2010	
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.		Siciline uygundur. GARİP ÇELMEN Tapu Sicil Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih		13/05/1998					Tarih

NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklarla beraber tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükmü gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

İli	KOBCELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	KARTEPE/0						
Mahallesi	UZUNTARLA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 731.000 TL			165	17	ha	m²	dm²
					2	2053	.92
Niteliği	PAFTASINDA						
Sınırı							
Edinme Sebebi	Tamamı Exsa Export Sanayi MAMÜLLERİ SATIŞ VE ARAŞ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.						
Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yatırı M ORTAKLIĞI A.Ş. :						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		1687	22	2282		21/12/2010	Cilt No.
Sahife No.	2074	 ŞARİP BÖRKEN Tapu Sicil Müdürü				Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih	13/05/1998					Tarih	
NOT: * Mülkiyetin gayri ayni haklarla ve şartlar için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükmümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ					
İlçesi	KARTEPE/0						
Mahallesi							
Köyü	UZUNTARLA						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
SATIŞ 2.451.790 TL			165	9	3	6333 .90	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	DEĞERLENDİRME TESTİSLERİ					
	Sınırı	Paftasında					
	Edinme Sebebi	Tamamı Exsa Export Sanayi MAMÜLLERİ SATIŞ VE ARAŞ adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	Reysaş Gayrimenkul Yat. DRT.A.Ş. :					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		16092	23	2326		31/12/2010	
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.	2074						Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih	13/05/1998						Tarih

* Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müraaat edilmelidir.
 ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

İli	KOCAELİ	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ					
İlçesi	KARTEPE						
Mahallesi							
Köyü	UZUNTARLA						
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
					ha	m²	
SATIŞ (100.000TL)		G24D03B3C	373	6		1066	11
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	PAFTASINDADIR.					
	Edinme Sebebi	767/1200 hissesi Exa Export Sanayi Mamülleri Satış ve Araştırma A.Ş. adına kayıtlı iken, satışından tescil edildi.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 767/1200 Hisse					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
		16087	43	4332		31.12.2010	
Cilt No.							Cilt No.
Sahife No.		 Garip CÖLMEN Tapu Müdürü					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin gayrimenkul hakları ile ilgili tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

EK : 3 : GAYRİMENKULLERE AİT YAZILI TAKYİDAT BELGELERİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 165/17			
Zemin No	: 51996213	Yüzölçüm	: 22.053,92 m2			
İl / İlçe	: KOCAELİ/KARTEPE	Ana Tap. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Kartepe TM					
Mahalle / Köy Adı	: UZUNTARLA Mah.					
Mevkii	: AKGÖRGEN					
Çift / Sayfa No	: 22 / 2282					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 946 M2 ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI (TEK)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	30/11/1981 - 3846	--
	VARDIR (Başlama Tarih:30/11/1981,Bitis Tarih:30/11/1981 - Süre:-)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
146731783	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	22.053,92	Satış - 31/12/2010 - 16089-	- -

İpotek

Alacaklı	Müsterikmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1992866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0910068613 SicilNo:353195/300777	Hayır	1.010.000,00 ETL	25	1 / 0	FBK	31/12/2010- 16090		Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Kartepe TM - UZUNTARLA Mah. 165 Ada 17 Parsel	1 / 1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1.000.000,00 ETL	31/12/2010- 16090	--	

İpotek S/B/İ Bilgisi			
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

Rapor Tarihi / Saati : 05.01.2012 11:31

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 573/6			
Zemin No	: 51998794	Yüzölçüm	: 1.066,11 m2			
İl / İlçe	: KOCAELİ/KARTEPE	Ana Tap. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Kartepe TM					
Mahalle / Köy Adı	: UZUNTARLA Mah.					
Mevkii	:					
Çift / Sayfa No	: 43 / 4332					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	TEK LEHİNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:26/07/1962,Bitis Tarih:26/07/1962 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	26/07/1962 - 2140	--
İrtifak	KUVVETLİ AKIM ELEKTRİK TESİSATININ BACIM İŞLETME VE TESİSLERİNE DAİR TALİMATNAMESİNİN 89 VE 110 NCU MADDELERİ UYARINCA 280 M2 LİK SAHA 70 LİRA BEDEL KARŞILIĞINDA ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR (Başlama Tarih:23/11/1964,Bitis Tarih:23/11/1964 - Süre:-)	ETİBANK A.Ş.	23/11/1964 - 3438	--
İrtifak	TEK LEHİNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:29/11/1964,Bitis Tarih:29/11/1964 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	29/11/1964 - 3563	--
İrtifak	TEK LEHİNE 1373 M2 LİK KISMINDA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:03/10/1967,Bitis Tarih:03/10/1967 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	03/10/1967 - 4620	--
İrtifak	ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 32.50M2 KISMINDA İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarih:19/09/1968,Bitis Tarih:19/09/1968 - Süre:-)	ETİBANK A.Ş.	19/09/1968 - 5175	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
146738135	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		767 / 1200	681,42	Satış - 31/12/2010 - 16087-	- -
146738136	UZUNTARLA BELEDİYESİ		433 / 1200	384,69	İmar (TSM) - 25/02/2008 - 2787-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 05.01.2012 11:31

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 165/9			
Zemin No	: 51998803	Yüzölçüm	: 36.333,90 m2			
İl / İlçe	: KOCAELİ/KARTEPE	Ana Taş. Nitelik	: DEPOLAMA TESİSLERİ			
Kurum Adı	: Kartepe TM					
Mahalle / Köy Adı	: UZUNTARLA Mah.					
Mevkii	: KÖYKARŞISI AKGÜRGEN					
Cilt / Sayfa No	: 23 / 2326					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
İrtifak	KU/VVETLİ AKIM ELEKTRİK DAĞITIM TESİSİ/TİNİN BAKIM, İŞLETME VE TESİSATININ DAİR TALİMATNAMESİNİN 29 VE 110 MADDELERİ UYARINCA 280M2 SAHADADA ETİBANK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR (Bağlama Tarih:23/11/1964,Bitis Tarih:23/11/1964 - Süre:-)	ETİBANK A.Ş.	23/11/1964 - 3438	--		
İrtifak	TEK GEN. MÜD. LEHİNE 1373 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMLİ İRTİFAK TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) HAKKI VARDIR (Bağlama Tarih:03/10/1967,Bitis Tarih:03/10/1967 - Süre:-)		03/10/1967 - 4620	--		
İrtifak	ETİBANK GEN. MÜD. LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR 32.5 M2 (Bağlama Tarih:19/09/1968,Bitis Tarih:19/09/1968 - Süre:-)	ETİBANK A.Ş.	19/09/1968 - 5175	--		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
146738163	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TAM		36.333,90	Satış - 31/12/2010 - 16092-	--

İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1992866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0910068613 SicilNo:353195/300777	Hayır	6.000.000,00 ETL	25	1 / 0	FBK	31/12/2010- 16093		Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Kartepe TM - UZUNTARLA Mah. 165 Ada 9 Parsel	1 / 1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6.000.000,00 ETL	31/12/2010- 16093	--	

İpotek S/B/İ Bilgisi			
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye
			--

Rapor Tarihi / Saati : 05.01.2012 11:31

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 0884			
Zemin No	: 52003629	Yüzölçüm	: 19.820,00 m2			
İl / İlçe	: KOCAELİ/KARTEPE	Ana Taş. Nitelik	: TARLA			
Kurum Adı	: Kartepe TM					
Mahalle / Köy Adı	: MAŞUKİYE Mah.					
Mevkii	: AKGÜRGEN					
Cilt / Sayfa No	: 9 / 871					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
İrtifak	TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 300 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE DAİMLİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (Bağlama Tarih 27/11/1981,Bitis Tarih:27/11/1981 - Süre:-)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	27/11/1981 - 3808	--		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
146748909	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		19.820,00	Satış - 31/12/2010 - 16099-	--

İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:1992866) ASYA KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0910068613 SicilNo:353195/300777	Hayır	750.000,00 ETL	25	1 / 0	FBK	31/12/2010- 16100		Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Kartepe TM - MAŞUKİYE Mah. 0 Ada 884 Parsel	1 / 1	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	750.000,00 ETL	31/12/2010- 16100	--	

İpotek S/B/İ Bilgisi			
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye
			--

Rapor Tarihi / Saati : 05.01.2012 11:31

2.6.1.TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE KULLANMA KANUNUNUN 13. MADDESİNİN 1. PARAGRAFINDA BELİRTİLEN MUTLAK TARIM ARAZİLERİ, ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ İLE SULU TARIM ARAZİLERİNİ KAPSAMAKTA OLUP TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR OLARAK NİTELENDİRİLMİŞTİR.

“TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN” OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA TARIM DIŞI KULLANIM AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE İL MÜDÜRLÜĞÜ’NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

BU ALANLARDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILANMA, İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE 5403 SAYILI YASA KAPSAMINDA HAREKET EDİLMESİ VE KOCAELİ İL TARIM MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. İSKİ VE İSU SORUMLULUĞUNDAKİ SU HAVZALARI DIŞINDA YER ALAN TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR İÇERİSİNDE İLGİLİ BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; TARIM VE KÖYİŞLERİ BAKANLIĞI VE DİĞER İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN TAŞRA TEŞKİLATLARININ UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI VE BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI HUSUSUNDA TESİS SAHİPLERİNCE İLGİLİ İDAREYE NOTERLİKÇE TASDİKLİ YAZILI TAAHHÜTTE BULUNULMASI ŞARTIYLA, HMAX 6,50 MT (2 KAT), E:0.30 DEĞERİNİ AŞMAYACAK ŞEKİLDE 2.6.2 MADDESİNDE TANIMLANAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. SÖZ KONUSU TAAHHÜTNAMEDE “TESİSLERİN BU PLAN HÜKMÜNDE BELİRTİLEN AMACIN DIŞINDA KULLANILMASI HALİNDE HAKLARINDA UYGULANACAK YASAL İŞLEM İLE ALAKALI HİÇBİR HAK TALEP ETMEYECEĞİ” İFADESİNİN YER ALMASI ZORUNLUDUR. SÖZ KONUSU TESİSLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ BU PLANIN PLAN HÜKÜMLERİNDEN 2.6.2’DE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN DEĞERİN ALTINDA BELİRLENEMEZ. ANCAK PLANDA İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN SU HAVZALARI İÇERİSİNDE KALAN TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN OLARAK PLANLANMIŞ ALANLARDA, HİÇ BİR ŞEKİLDE YAPILAŞMAYA MÜSAADE EDİLEMEZ.

reysas | GYO

İstanbul, 20 Aralık 2011
Sayı : 2011/1207

**STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME
UYGULAMALARI ANONİM ŞİRKETİ**

İSTANBUL

Şirketiniz tarafından değerlendirilmesi yapılacak olan gayrimenkuller, Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Maşukiye Köyü, 884 Parsel, Kocaeli İli, Kartepe İlçesi, Uzuntarla Köyü 165 Ada, 9 ve 17 Parsellerde bulunan arsa niteliğindeki gayrimenkuller olup, bu gayrimenkuller üzerindeki ipotek, bu gayrimenkullerin satın alınmasına yönelik kullanılan kredinin teminatı olarak verilmiştir.

Bilgilerinizi rica ederiz.

Saygılarımızla;

**REYSAŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Abdurrahmangazi Mah. Gülerüz
Cad. No:23 Sancaktepe / İSTANBUL
Sultanbeyi M.D. 755 084 181

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres: Abdurrahmangazi Mah. Gülerüz 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 UZMAN(LAR)ININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ



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

Rapor'a konu gayrimenkullere ilişkin olarak daha önce Şirket tarafından; 19.03.2012/SvP_11_RYSGYO_46 tarih ve numaralı değerlendirme Raporu hazırlanmıştır.



STANDART GAYRİMENKUL DEĞERLEME UYGULAMALARI A.Ş.