



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

SARIÇAM / ADANA

ARALIK 2012

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.	SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2.	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1.	RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2.	RAPOR TÜRÜ	5
2.3.	RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4.	DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7.	ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3.	DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1.	DEĞER TANIMLARI	7
	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4.	GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1.	SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2.	BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5.	GAYRİMENKULÜN TANITIMI	20
5.1.	KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	20
5.2.	GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	21
5.3.	MÜLKİYET ANALİZİ	22
	TAKYİDAT BİLGİLERİ	22
BÖLÜM 6.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	23
6.1.	İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	23
BÖLÜM 7.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	24
BÖLÜM 8.	GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	25
8.1.	GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	25
8.2.	GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	25
8.3.	EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
BÖLÜM 9.	EMSALLER	26
BÖLÜM 10.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
BÖLÜM 11.	SONUÇ	29
BÖLÜM 12.	FOTOĞRAFLAR – EKLER	30
BÖLÜM 13.	SERTİFİKALAR	

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	06.12.2012 / 2012-SPK019	
SAHA TESPİT TARİHİ	12.12.2012	
RAPOR TARİHİ	24.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Adana İli, Sarıçam İlçesi, Dağcı Köyü, Adana-Ceyhan D-400 Karayolu, No:152, Raysaş A.Ş, 15-2B-3 pafta, 156 ada 2 nolu parsel üzerindeki depo binası ve arsası	
ADRES	Dağcı Mahallesi, D-400 Karayolu, No:152 Sarıçam/Adana	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Yatırım Ortakları A.Ş." adına kayıtlı Adana İli, Sarıçam İlçesi, Dağcı Köyü, Dağcı Mevkii, 152b3 pafta, 156 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı, 23.095,-m2 yüzölçümlü arsa	
İMAR DURUMU	Sarıçam Belediyesinden alınan bilgiye göre taşınmazın konumlu olduğu bölge 1/1000 ölçekli imar planına göre K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma) alanı E=1,00 lejantındadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	23.095,00 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	10.164 m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 10.164 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma) alanında depolama olarak kullanılmasıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<p style="text-align: center;">Yasal Durum Değeri</p> <p style="text-align: center;">10.700.000 TL</p> <p style="text-align: center;">(OnmilyonyediyüzbinTürklirası)</p> <p style="text-align: center;">(5.937.846 USD – 4.493.910 €)</p> <p style="text-align: center;">Takdir edilmiştir.</p>	
Değerleme Uzmanları	Seval YURTSEVER	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

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

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Seval YURTSEVER Harita Mühendisi	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240



F. Esra PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400236



Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 06.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 24.12.2012 tarihli, 2012-SPK00.. numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Adana ili, Sarıçam ilçesi, Dağcı Köyü, Adana-Ceyhan D-400 Karayolu, No:152, 15-ZB-3 pafta, 156 ada, 2 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 24.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır. Raporun hazırlanması ve saha çalışmaları esnasında Harita Mühendisi Seval YURTSEVER destek vermiştir.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 10.12.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 06.12.2012 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketimiz, 12.05.2005 tarih 6302 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuş olup, 06.08.2008 tarih 7121 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Tadilat Sözleşmesine göre ödenmiş sermayesi 220.000 Türk Lirası'dır.

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

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

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

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

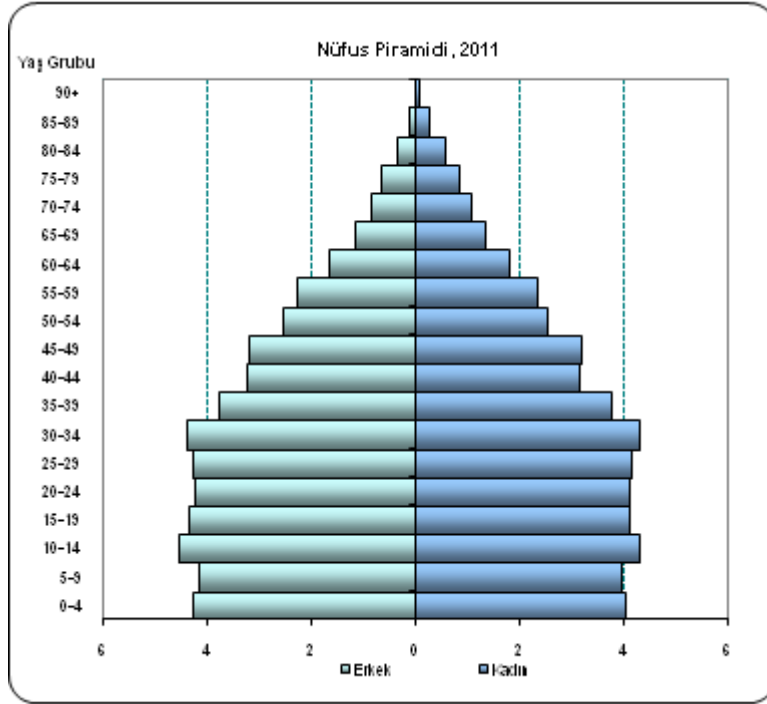
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla, cezaevi, huzurevi, üniversite öğrenci yurtları vb.) kalanlar uluslararası tanım gereği ikamet adreslerinin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna değil, kurumsal yerlerin bulunduğu yerleşim yeri nüfusuna dâhil edilmişlerdir. Ayrıca il, ilçe, belediye, köy ve mahallelere göre nüfuslar belirlenirken; NVİGM tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Ülke nüfusunun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

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

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

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



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

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

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.471 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.471 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

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

4.1.5. EKONOMİK VERİLER

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARI AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q1	9.56	22.1	44.4	13.7	1.52	6.50
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.001
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.7	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43 ⁽³⁾	77.1 ⁽²⁾	20.3 ⁽¹⁾		1.78	5.75

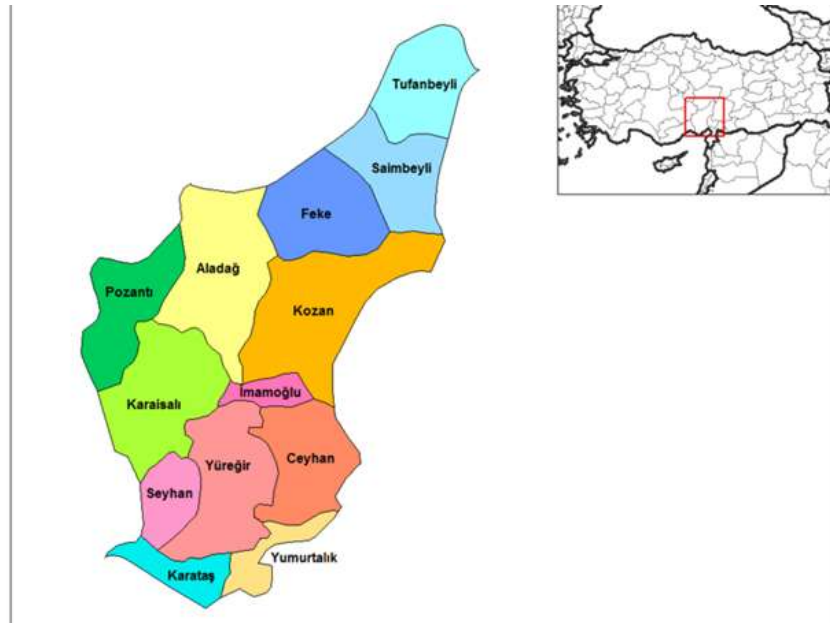
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI ÜZERİNE
(1) AB Politika faizli olarak 1 haitralik repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) ÖÇAK, (3) ŞUBAT

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. ADANA

Adana, 2.108.805 nüfusuyla Türkiye'nin İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa'dan sonraki 5. büyük şehridir. Şehir merkezi, güney Anadolu'da Akdeniz'den 30 km içerde Seyhan Nehri'nin üzerinde bulunmaktadır. Adana ilinin idari merkezidir. Doğudan batıya 100 kilometre boyunca uzanan Adana-Mersin Büyükşehir Bölgesi, 2,87 milyon nüfusa sahiptir. Türkiye'deki dördüncü büyük metropolitan alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir. Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir ve manganez, kurşun, çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.



İLİN SANAYİ YAPISI

Adana Sanayisi, 1950'lerde tarıma dayalı sanayi, yani tarıma dayalı tekstil ve bitkisel yağ sektörleri olmak üzere iki ana konuda gelişti. 1970'lerden sonra özellikle KOBİ niteliğindeki firmaların sayısı arttı ve sektörler çeşitlenmeye başladı, süreç içerisinde diğer bütün sektörlerde üretime geçildi. Türkiye'de dışa açık büyümenin başladığı 1980'li yıllarda, firmalar bu döneme uyum sağlamakta zorluk çektiği için, 10 yıl süren bir duraklama dönemi yaşadılar. Ancak 2. Sanayi Hamlesi olarak adlandırdığımız 1996 yılından sonra, organize sanayi bölgesinin altyapısının tamamlanmasıyla, kentimizde hemen hemen tüm sektörlerde yatırımlara gidilerek üretime geçildi.

Adana'yı Adana yapan en önemli faktör, yatırım ikliminin çok müsait olmasıdır. İkincisi de tarıma dayalı sanayi veya gıda ürünlerindeki diğer yatırımlar için hammaddenin kaynağında bulunulmasıdır. Üçüncü önemli faktör, hem yatırım hem de ihracat için her türlü imkan ve altyapıya sahip olmamızdır. Yani bölgeyi baştan aşağı sulayan kanal ve kanaletler, enerji nakil hatları, uluslararası havalimanı, TEM otoyolu ve demiryolu, mükemmel altyapısı ile tek parçada Türkiye'nin en büyüklerinden biri olan Organize Sanayi Bölgesi, rezerv alanı olarak genişleyebilecek olan Yumurtalık Serbest Bölgesi, yetişmiş insan gücü ve Türkiye'nin en başarılı üniversitelerinden biri olan Çukurova Üniversitesi ile Adana, yatırım iklimi açısından önemli avantajlara sahiptir.

Adana'da son 30 yılda, sadece Adana Organize Sanayi Bölgesi'nde modern teknoloji ve küresel rekabet koşullarına uygun 300'den fazla fabrika kurulmuştur. (Adana Sanayi Odası.31/12/2010)

İLİN TİCARET YAPISI

Sanayi ve ticaretin birbirlerini tamamlayan faaliyet kolları olması nedeniyle, Adana ticareti sanayiye paralel gelişme göstermiştir.

Büyük bir sanayi ve ticari potansiyeline sahip olan Adana, altyapısını önemli ölçüde tamamlamıştır. Bugün faal olan Organize Sanayi Bölgesi, TAYSEB Yumurtalık Serbest Bölgesi, Küçük Sanayi Siteleri, Sugözü Termik Enerji Santrali, Botaş ve BTC Projeleri ile bölgenin dışa açılan kapısı olma özelliğini taşıyan Adana, merkez bir konumda olup, önümüzdeki dönemde bu önemini daha da arttıracaktır.

2 010 yılı sonu itibarıyla Adana Ticaret Odası'na kayıtlı toplam 25.408 üye kayıtlı olup NACE koduna göre (Adana Ticaret Odası verilerine göre); perakende ticaret, toptan ticaret, bina inşaat faaliyetleri ve mimarlık-mühendislik faaliyetleri(teknik test ve analiz faaliyetleri) ilk beş sektör olarak sıralanmaktadır.

SARIÇAM İLÇESİ

Adana şehri, büyükşehir belediyesine bağlı 5 metropol ilçeden oluşmaktadır: Seyhan, Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı. Seyhan ilçesi tamam ile şehir merkezi sınırlarında kabul edilirken Yüreğir, Çukurova, Sarıçam ve Karaisalı ilçelerinin şehrin dışında kırsal alanları da mevcuttur. Sarıçam ilçesi, Adana ili, Yüreğir ilçesinin Kuzey – Doğu kısmının ayrılması ile Buruk, Sofulu, Baklalı, İncirlik, Suluca ve Kürkçüler alt kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri sona erdirilerek 22 Mart 2008 tarihinde oluşturulmuş bir ilçedir. İsmi ilçenin kuzeyinde bulunan Sarıçam ormanlarından almıştır. İlçe sınırları doğuda Ceyhan ilçesi, kuzeyde İmamoğlu ilçesi, güneyde Yüreğir ilçesi, batıda ise Karaisalı ve Çukurova ilçeleri ile Seyhan ve Çatalan barajlarından oluşmaktadır. İncirlik Üssü'nün bulunduğu İncirlik beldesi, Sabancı organize sanayi bölgesi ve Çukurova Üniversitesi ilçe sınırları içinde yer almaktadır. İlçe, 29 adet mahalle, 33 adet köyden oluşmaktadır.



4.2.1. SEKTÖREL ANALİZ

Adana İlindeki Organize Sanayi Bölgeleri ve Küçük Sanayi Siteleri İle İlgili Özet Bilgiler

A) ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ

a) TAMAMLANAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ:

Adana-Hacı Sabancı (I+II Etap ilave alan) Organize Sanayi Bölgesi : (Sicil No:130)

☑ 1520 hektar büyüklüğündedir.

☑ 2001 yılında tamamlanmıştır.

☑ Bölgedeki; 599 adet sanayi parselinin 442 adedi tahsis edilmiştir. Üretime geçen parsellerde yaklaşık 26.500 kişi istihdam edilmektedir.

☑ Ağırlıklı sektör grubu; dokuma, demir-çelik ve gıda sanayidir.

Adana-Kozan Organize Sanayi Bölgesi : (Sicil No:158)

☑ 164 hektar büyüklüğündedir.

☑ 2007 yılında tamamlanmıştır.

☑ Bölgedeki; 78 adet parselin 60 adedi tahsis edilmiştir. Tahsis edilen parsellerde; 15 adedi üretim, 14 adet inşaat, 31 adet proje aşamasındadır. 18 adet parsel tahsis edilmemiştir.

☑ Üretime geçen parsellerde yaklaşık 80 kişi istihdam edilmektedir.

☑ Ağırlıklı sektör grubu; gıda ve pişmiş kil sanayidir.

b) ENDÜSTRİ BÖLGESİ:

Ceyhan Enerji İhtisas Endüstri Bölgesi

2011 yılı Yatırım Programında “kamulaştırma, etüt, yapım” olarak toplam 15.850.000.-TL ödenek ile yer almaktadır.

Bölgenin faaliyete geçebilmesi için yapılması gereken altyapı çalışmalarına yönelik planlama ve projelendirme çalışmaları öncesinde kamulaştırma çalışmaları ilgili mevzuat çerçevesinde sürdürülmektedir.

KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ

a) TAMAMLANAN KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ:

Adana ilinde 1.945 işyerlik 6 adet Küçük Sanayi Sitesi hizmete sunulmuştur.

SIRA NO	KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ADI	İŞYERİ SAYISI	DOLU İŞYERİ SAYISI	BOŞ İŞYERİ SAYISI	DOLULUK ORANI (%)
1	ADANA DOĞU (YÜREĞİR) KSS	198	172	26	87
2	ADANA CEYHAN KSS	233	206	27	88
3	ADANA KOZAN KSS	294	294	0	100
4	ADANA MERKEZ (AĞAÇ İŞLERİ) KSS	391	371	20	95
5	ADANA MERKEZ (METAL İŞLERİ) KSS	634	610	24	96
6	ADANA İMAMOĞLU KSS	122	75	47	61
7	ADANA SEYHAN KSS	73	73	0	100
TOPLAM		1.945	1.801	144	93

b) DEVAM EDEN KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİ:

Adana Doğu II. etap Küçük Sanayi Sitesi :

2011 yılı Yatırım Programında “127 işyeri, altyapı” olarak ve 600.000.-TL ödenekle yer almaktadır.

Projeler incelenmiş olup, tespit edilen eksiklikler 09.03.2011 tarih ve 2031 sayılı yazımızla Kooperatif Başkanlığına bildirilmiştir. **(06.01.2012 tarihi itibarıyla)**

İlde Sanayi Sektörüne Yönelik Güncel Sorunlar ve Çözüm Önerileri

1. Sektörel Küçük Sanayi Sitelerinin Oluşturulması

Adana sanayisinin önemli sorunlarından biri de, kent içinde dağınık bir şekilde faaliyet gösteren başta plastik sektörü olmak üzere, mobilya yan sanayi, metal işleri, kimya, kağıt, konfeksiyon, gıda ve diğer sektörlerdeki küçük esnaf ve sanatkarların, yarattığı gürültü, görüntü ve çevre kirliliğinin büyük boyutlara ulaşmasıdır.

Hızla gelişen ve sürekli kendini yenileyen kent merkezi ile Seyhan ve Yüreğir İlçelerinde dağınık bir şekilde faaliyet gösteren ve büyük çoğunluğunu küçük ölçekli işletmelerin oluşturduğu KOBİ'leri, kent dışında imar planlarına uygun olarak sağlıklı işyeri sahibi yapmak, aynı mesleği yapanların bir arada bulunmaları ve ortak ihtiyaçlarının karşılanacağı tesislerin kurulması ile belirli bir merkez etrafında organize olmalarının sağlanması, çevresel açıdan olumsuz etkilerin azaltılmasını sağlayacaktır.

İldeki küçük sanayi siteleri küçük ölçekli işletmelerin ve esnaf-sanatkârın tamirattan imalata kadar geniş bir kapsamda, sadece yerel sanayinin tamir-bakım yönünden sorunlarını gidermek değil, Organize Sanayi Bölgesindeki firmaların tamamlayıcısı olmak ve orta-büyük ölçekli sanayi işletmelerine yan sanayi olarak yardımcı olmak işlevini de yerine getirmektedir.

Mevcut sanayi sitelerinin bekleyen alt yapı sorunlarının çözülmesi ve yeni sektörel küçük sanayi sitelerinin kurulmasının Adana'nın gelişmesi ve sanayileşmesi yönünden oynayacağı rol oldukça büyük olacaktır.

İlde küçük imalat sanayi kent içinde çoğunlukla binaların alt katlarında faaliyet gösteren “şeker, poşet, karo, torna, tesviye, marangoz sabun, kolonya, el sanatları vs.” konularda faaliyet gösteren eski konumlarına göre kent dışında iken nüfus artışı ve yerleşme neticesinde kent çekirdeğinin içerisinde kalmış küçük ölçekli bu işletmelerin bir an önce bir arada toplanmalarını sağlamak Adana sanayine büyük destek verecektir.

Aynı mesleği yapan KOBİ'lerin, kent dışında imar planlarına uygun küçük sanayi tesislerinde bir arada bulunmalarını sağlama yoluyla bu işyerleri için;

- Sağlıklı işyeri temini ve ekonomik verimi artırma,
- Ortak ihtiyaçlarının karşılanacağı tesislerin kurulması,
- Teknolojik gelişmelerden yararlanma ve orta ölçekli sanayiye geçişi kolaylaştırma,
- Düzenli şehirleşme ve çevre kirliliğini önleme,
- Usta, çırak ve kalfalara Milli Eğitim Bakanlığı ile işbirliği yapılarak mesleki eğitim verilmesi şeklindeki amaçlara kısa zamanda ulaşılması sağlanacaktır.

2- Ara Eleman Eksikliği

Adana Sanayi Olarak her üç ayda bir yaptığımız "Ekonomik Durum ve Beklentiler Anketi"nde, tam kapasite ile çalışamayan firmalara bunun nedenini sorduğumuzda, % 16'sı neden olarak *kalifiye elemen sıkıntısını* göstermektedir. Bir yandan lise ve üniversite mezunları iş bulamazken, diğer yandan çok ciddi firmalar iyi yetişmiş ara eleman sıkıntısı içerisinde. Örneğin, şu anda ülkemizde çok sayıda işletme mezunu varken, sadece muhasebeyi çok iyi bilen ve bir şirket muhasebesini tek başına tutabilecek muhasebecilere ihtiyaç vardır.(Adana Sanayi Odası verileridir.31.12.2011)

3.Tehlikeli Katı Atık İmha Tesisinin Kurulması

Ülkemizin Avrupa Birliği Çevre Mevzuatına uyum sağlaması ve bu mevzuatın uygulanma süreci, büyük kısmı KOBİ düzeyindeki işletmelerinden oluşan il ve Türk sanayisini çok ciddi olarak etkilemekte ve hazırlıksız geçiş altından kalkılamayacak sorunlar yaratmaktadır.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Adana İli, Sarıçam İlçesi, Dağcı Köyü, Adana-Ceyhan D-400 Karayolu, No:152, Raysaş A.Ş'ye ait depolama binasıdır.

Sarıçam Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 156 ada, 2 numaralı parsel, Adana Organize Sanayi Bölgesine yakın konumdadır. Konu mülke ulaşım TEM Otoyolu ve D-400 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Sarıçam yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile Adana merkezine bağlamaktadır. Hızla gelişim gösteren bu çevreye talep artmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Parselin yakın çevresinde yer alan Adana Organize Sanayi Bölgesi, Kürkçüler Ceza Evi, Depolama alanları ile birçok önemli sanayi kuruluşu mevcut olup çevre gelişimini olumlu yönde etkilemektedir.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım Adana-Ceyhan D-400 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile de sağlanmaktadır. Adana-Ceyhan D-400 Karayolu kullanılarak Adana'dan hareketle Ceyhan istikametine doğru devam edilir. Kürkçüler Beldesi kavşağını yaklaşık 750 metre geçtikten sonra sağ tarafta yer almaktadır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	ADANA
	İLÇESİ	SARIÇAM
	KÖYÜ	DAĞCI
	MEVKİİ	DAĞCI
	PAFTA	15-2B-3
	ADA	156
	PARSEL	2
	NİTELİĞİ	ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	23.095,00 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	18
	SAHİFE	1693

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Sarıçam Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 07.12.2012 tarih saat 11.00 yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

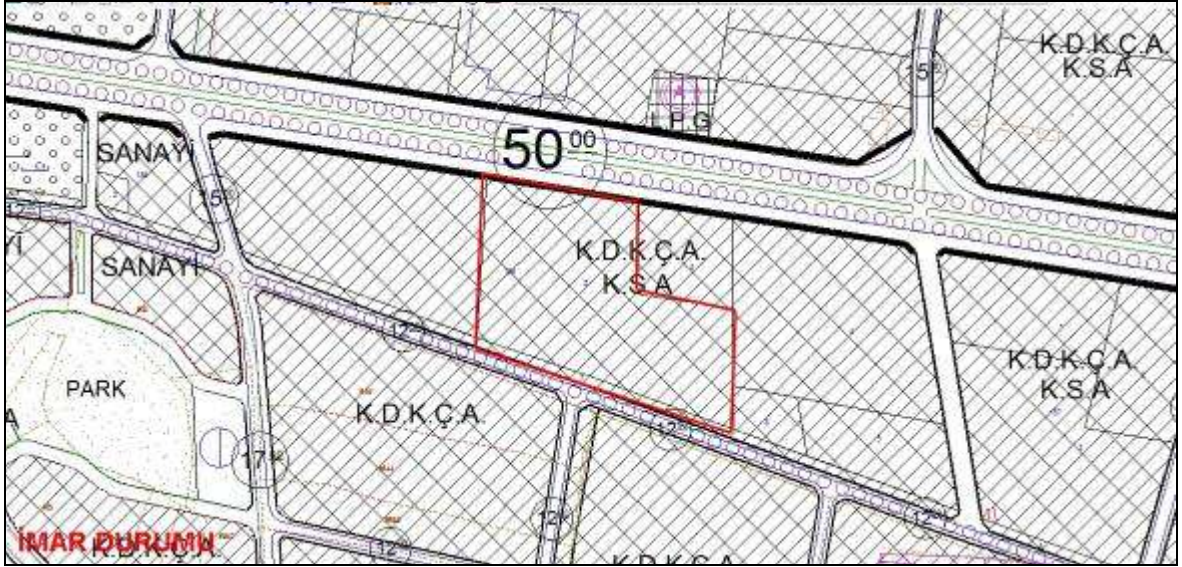
Değerleme konusu 156 ada 2 numaralı parsel, 10.10.2000 onaylı, 1/1000 ölçekli İmar Planına göre; parsel K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma) alanı lejantında kalmaktadır.

Taks: 0.80

Emsal:1.00

Max.H: 6.75 m. 'dir.

İmar Paftası Örneği (1/1.000)



Mimari Proje:

- -

Yapı Ruhsatları Kronolojisi

- 23.09.2009 tarih 243 sayılı yapı ruhsatı (10.164 m² için) ticari depo olarak alınmıştır.
- Aynı sayılı ruhsat ile tadilat yapı ruhsatı mevcuttur.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 22.04.2010 tarih 169 sayılı. (10.164 m² için alınmıştır.)



İmar Paftası Örneği (1/5.000)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 156 ada 2 parsel üzerinde yer alan tek kattan oluşan yapıdır.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen yapı kullanma izin belgesine göre parsel üzerinde depolama alanı yer almaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre 1 adet depo 10.164 m² olarak belirtilmiştir.

Mevcutta değerlendirme günü yapıda yapılan incelemelerde taşınmazın depo amaçlı kullanıldığı görülmüştür. Binanın 3 yönünden depolama alanına giriş için sekiyonel kapı bulunmaktadır. Yapıda herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır. Parsel çevre düzenlemesi yapılmış olup parsel çevresi yaklaşık 1 metre yüksekliğinde beton duvarla çevrilidir. Depolama alanı girişi Adana-Ceyhan D-400 Karayolu üzerinden yapılmaktadır.

Depolama alanı yüksekliği 12,50 metre olarak ölçülmüştür. Yapının dış cephesi 2 sandviç panel kaplama, tavan çelik strüksiyon üzeri saç kaplıdır. Zeminler sanayi tipi beton zemindir.

Taşınmazın mimari projesine ulaşılamamış olup yerinde yapılan tespitlerde yapı kullanma izin belgesine uygun olarak inşa edilmiştir.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği üst seviyede olan bir konumda olması,
- Havalimanı ve Demiryolu gibi ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Parsel üzerinde yapının yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin TEM otoyoluna yakınlığı ve D-400 karayoluna cepheli olması dolayısıyla reklam ve tabela avantajının bulunması.
- Parselin ilave inşaat hakkına sahip olması
- Marka ve kurumsal kiracılı olması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması,

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

Değerleme konusu 156 ada 2 numaralı parsel imar planında “KDKÇA”nda kalmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmasından dolayı en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak depolama amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmaza yakın mesafesinde olan 20.000 m² alanlı, Adana-Ceyhan Karayoluna cepheli KDKÇA imarlı arsa 2.000.000 TL bedelle satılıktır. (100 TL/m²)

Zorlu Emlak: 532 634 81 57

Emsal 2:

Taşınmaza yürüme mesafesinde olan 20.902 m² alanlı, Adana-Ceyhan Karayoluna cepheli KDKÇA imarlı arsa 2.100.000 TL bedelle satılıktır. (100 TL/m²)

Metropol Emlak: 533 959 13 14

Emsal 3:

Taşınmaza yürüme mesafesinde olan 10.500 m² alanlı, Adana-Ceyhan Karayoluna cepheli KDKÇA imarlı arsa 950.000 TL bedelle satılıktır.

Taç Emlak: 533 957 92 92

Emsal 4:

Taşınmaza yakın mesafesinde olan 5.500 m² alanlı, Adana-Ceyhan Karayoluna cepheli KDKÇA imarlı arsa 600.000 TL bedelle satılıktır. (110 TL/m²)

Zorlu Emlak: 532 634 81 57

Emsal 5:

Taşınmaza yakın mesafesinde olan 8.300 m² alanlı, Adana-Ceyhan Karayoluna cepheli KDKÇA imarlı yola cephesi kısa arsa 581.000 TL bedelle satılıktır. (70 TL/m²)

Hanay Emlak: 322 248 77 44

Emsal 6:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki KDKÇA imarlı, 5.000 m² yüzölçümüne sahip arsa 625.000 TL bedelle satılıktır. (125 TL/m²)

Sahibinden: 532) 664 70 44

Emsal 7:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yakın konumdaki 10.000 m² arsa üzerinde toplam 6000 m² kapalı alanlı 4 katlı un fabrikası ve içerisindeki makinalarla birlikte 5.500.000 TL bedelle satılıktır. (917 TL/m²)

Sahibinden: 530 261 30 19

Emsal 8:

Taşınmaza yakın konumda D-400 karayolu üzerinde 8.000 m² kapalı alanlı 2.000 m² sundurma alanlı, 4.000 m² idari binası ve yemekhanesi bulunan bakımlı fabrika binası yıllık 375.000 TL bedelle kiralıktır. (470 TL/m²)

Görgün Emlak: 532 2014498

Emsal 9:

Taşınmaza yakın konumda D-400 karayolu üzerinde 18.000 m² arsa üzerinde 12.000 m² kapalı alanlı idari binalı bakımlı fabrika binası 5.800.000 TL bedelle satılıktır. (483 TL/m²)

Turyap Emlak: 545 5655555

Emsal 10:

Taşınmaza yakın konumda D-400 karayolu üzerinde 503000 m² arsa üzerinde 4.000 m² kapalı alanlı idari binalı bakımlı fabrika binası 1.500.000 TL bedelle satılıktır. (375 TL/m²)

Görgün Emlak: 532 2014498

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, TEM otoyolunun güneyinde birçok boş durumda sanayi alanı imarlı parseller ile çevrili olup mülkün yakın çevresinde önemli sanayi kuruluşlarına ait yapılar mevcuttur. Bölgede çok sayıda arsa arzı olması değer konusunda en olumsuz etken olarak görülmektedir.

Sarıçam Belediyesi'nden şifahen edinilen bilgilere göre parselin 2012 yılı arsa birim m² rayiç bedelinin 70,00 TL/m² olduğu öğrenilmiştir.

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m² esas alınmıştır. Ruhsat ve eklerine aykırı olan kısımlar yasal durum değerine dahil edilmemiştir.

Emsal karşılaştırması sonucunda bölgedeki sanayi ve depolama imarlı net arsaların TEM'e yakınlık ve ulaşılabilirlik açısından konumları gereği 100 TL/m² civarında değiştiği tespit edilmiştir. Aynı bölgede satılık lojistik amaçlı depoların bölge içerisinde bulunduğu ve satışta olduğu görülmüş olup konu mülk ile karşılaştırmalarında benzer özelliklerde olduğu görülmüştür. Konu mülk depolama amaçlı genişlik ve yükseklikten dolayı daha fazla depolama hacmine sahip olması ve A sınıfı diye nitelendirebileceğimiz tarzda yapılaşmaya sahip olmasından dolayı daha iyi ve kaliteli durumdadır. Konu mülkün bölge içerisindeki konumu ve ulaşılabilirliği iyidir.

Sonuç olarak değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, iskanlı, cins tashihli bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur. Bölge genelinde emsal fabrika, depo binalarının arsa dahil birim m² satış değerleri 600-800 TL /m² aralığında gerçekleştiği tespit edilmiştir.

Arsa Değeri: 23.095 m² x 100TL/m²=2.309.500 TL

Bina Değeri: 10.164 m² x 615 TL= 6.250.860 TL

Yatırımcı karı: % 25

Toplam= 10.700.450TL olup 10.700.000 TL dir.

BÖLÜM 11. SONUÇ

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

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

Sonuç olarak;

Adana İli, Sarıçam İlçesi, Dağcı köyü, Adana-Ceyhan D-400 Karayolu, 156 ada 2 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;

Yasal Durum Değeri

10.700.000 TL

(OnmilyonyediyüzbinTürklirası)

(5.937.846 USD – 4.493.910 €)

Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tüneli Mehmet Efendi Caddesi
Oraniral Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 96 08 Fx: 369 96 49
Göztepe V.D.: 001 (51) / 14

Abmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 24.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,802 – 1€= 2,381 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER





TAPU SENEDİ

İl:	ADANA	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi:	SARIÇAM					
Mahallesi:						
Köyü:	DAĞCI					
Sokağı:						
Mevkii:	DAĞCI					
Satış Bedeli:		Pafta No:	Ada No:	Paftel No:	Yüzölçümü	
4.000	15/2h3	156	2		ha	m ²
						21.095,00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteligi:	ÇELİK KARKAS DEPO VE AUSA				
	Sınır:	Planındadır Kenar Sınır No : 8928665				
	Edinme Sebebi:	Tanım REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına karılı ile REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Şirketinin Ayrı Sermaye Sermayesi ile alınmıştır.				
	Sahibi:	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ				
Geldir:	Yevmiye No:	Cilt No:	Sahife No:	Sıra No:	Tarih:	Gittir:
Cilt No:	4211	18	1691		06/05/2010	Cilt No:
Sahife no:						Sahife No:
Sıra No:						Sıra No:
Tarih:						Tarih:
 <p>NOT: Mikroluğun bu tapu senedi ile tasarrufları, bunların nakil ve edinecektir. Tapu senedi formu, tapu senedi ve diğer tapu senedi ile ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır.</p>						

BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

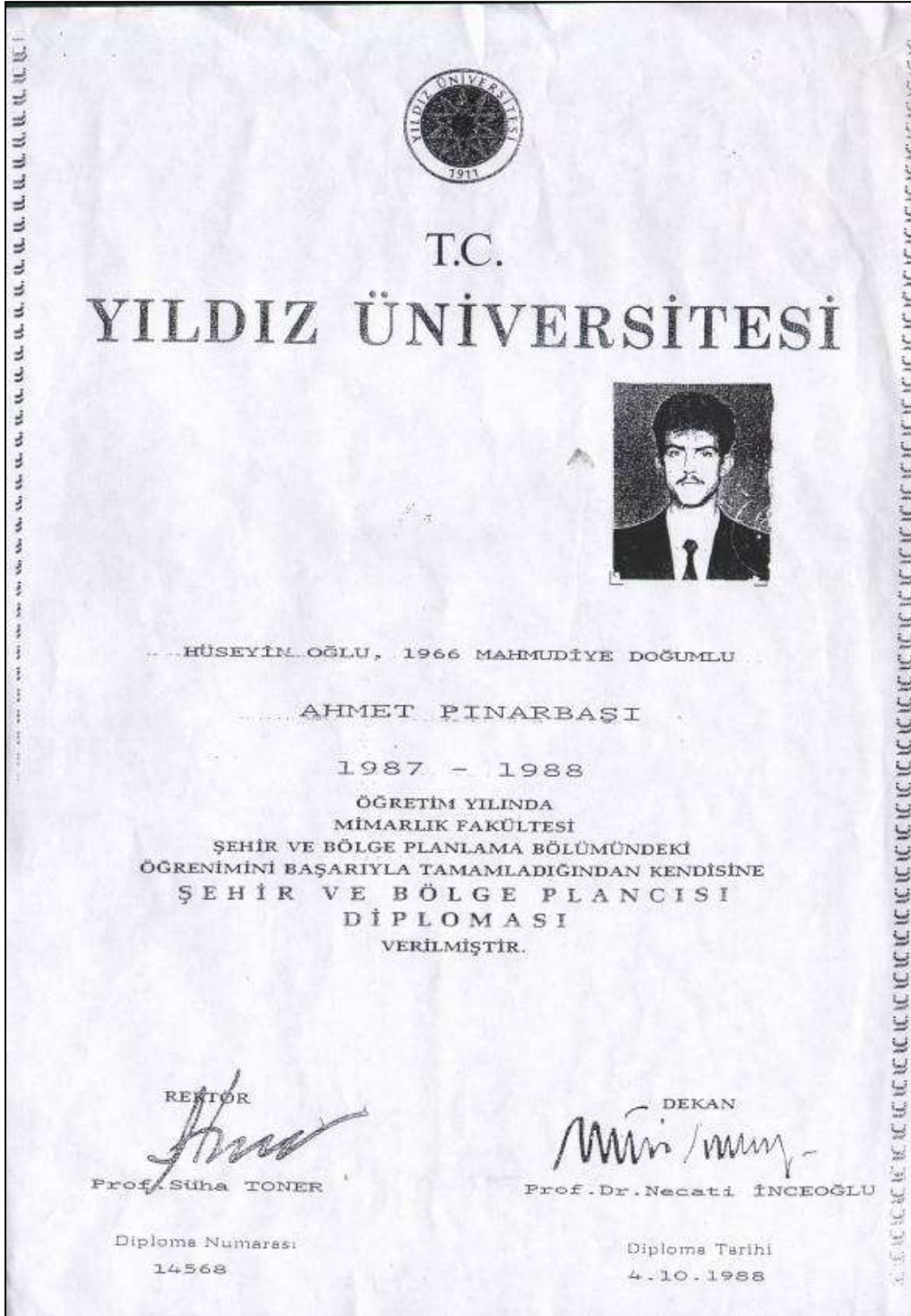
Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müfetim DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI





TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003