



---

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

---

**DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU**

---

**SEYHAN / ADANA**

---

**ARALIK 2012**

---

**TS EN ISO 9001:2000**

---

**Certificate No: NİS 372-01**

---



## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>                                                                                          | 3  |
| <b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>                                                                             | 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  |
| <b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>                                                                         | 7  |
| 3.1. DEĞER TANIMLARI                                                                                                           | 7  |
| Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)                                                                                      | 7  |
| 3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER                                                                                          | 8  |
| <b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>                                                                        | 11 |
| 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER                                                                                                | 11 |
| 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ                                                     | 14 |
| <b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>                                                                                         | 20 |
| 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ                                                                                | 20 |
| 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ                                                                                            | 21 |
| 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ                                                                                                          | 22 |
| TAKYİDAT BİLGİLERİ                                                                                                             | 22 |
| <b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>                                                                                   | 23 |
| 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ                                                                                           | 23 |
| <b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>                                                                     | 25 |
| <b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>                                                                               | 26 |
| 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ                                                                                          | 26 |
| 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ                                                                                         | 26 |
| 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ                                                                                      | 26 |
| <b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>                                                                                                       | 27 |
| <b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>                                                                         | 28 |
| <b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>                                                                                                         | 29 |
| <b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>                                                                                           | 30 |
| <b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>                                                                                                  |    |

## 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-SPK018                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |
| SAHA TESPİT TARİHİ                           | 12.12.2012                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |
| RAPOR TARİHİ                                 | 24.12.2012                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                         |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL              | Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Köyü, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, O34-A-05-A pafta, 12249 Ada 5 nolu parsel üzerindeki depo binası ve arsası                                                                                                                                      |                                         |
| ADRES                                        | Değerleme konusu mülkler Adana-Mersin E-5 Karayolunun 10'uncu km'sinde, Küçük Dikili Kavşağı'nda yer alan Reysaş Depolarıdır.                                                                                                                                                             |                                         |
| TAPU KAYIT BİLGİLERİ                         | "Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Köyü, 12249 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı 28.810,33m <sup>2</sup> yüzölçümlü 2 adet zemin katlı betonarme bina ve 1 adet zemin + 1 katlı betonarme bina ve arsası vasıflı gayrimenkul |                                         |
| İMAR DURUMU                                  | Seyhan Belediyesinden alınan bilgiye göre taşınmazın konumlu olduğu bölge 1/1000 ölçekli imar planına göre Sanayi ve K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma) alanı içerisinde olup TAKS: 0,70 E:2,40 ve H:30.50 şeklindedir.                                                               |                                         |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI | 28.810,33 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |
| DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN  | 3.770 m <sup>2</sup> (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre)<br>4.185 m <sup>2</sup> (Mevcut Durum Alanı)                                                                                                                                                                       |                                         |
| EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ           | K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı) olarak kullanılmalarıdır.                                                                                                                                                                                                                    |                                         |
| YASAL DURUM DEĞERİ                           | <p><b>Yasal Durum Değeri</b><br/> <b>21.160.000 TL</b><br/> <b>(Yirmibirmilyonyüzaltmışbintürklirası)</b><br/> <b>(11.788.300 USD – 9.054.343 €)</b><br/> <b>Takdir edilmiştir.</b></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 bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin

sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

| DEĞERLEME UZMAN<br>YARDIMCISI       | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI                               | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI                              |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Seval YURTSEVER<br>Harita Mühendisi | F.Esra PINARBAŞI<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>400236 | Ahmet PINARBAŞI<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>400240 |

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

  
Ahmet PINARBAŞI  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400240

  
PINARBAŞI  
Değerleme Uzmanı  
Sicil No: 400236

## **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 15.12.2012 tarihli, 2012-SPK018 Numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Adana ili, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Köyü, O34-A-05-A pafta, 12249 ada, 5 numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'Ne ait, depolama alanlarından oluşan yapının 15.12.2012 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 15.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte 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 <sup>1</sup>

---

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

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

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

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

##### **Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

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

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

---

<sup>1</sup> IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

### **Düzenli Likiditasyon Değeri**

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

### **Zorunlu Likiditasyon 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 hiçbirisi 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 hiçbirisi 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 indirgemesinde, değerleme 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 kiralınması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme 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 <sup>2</sup>

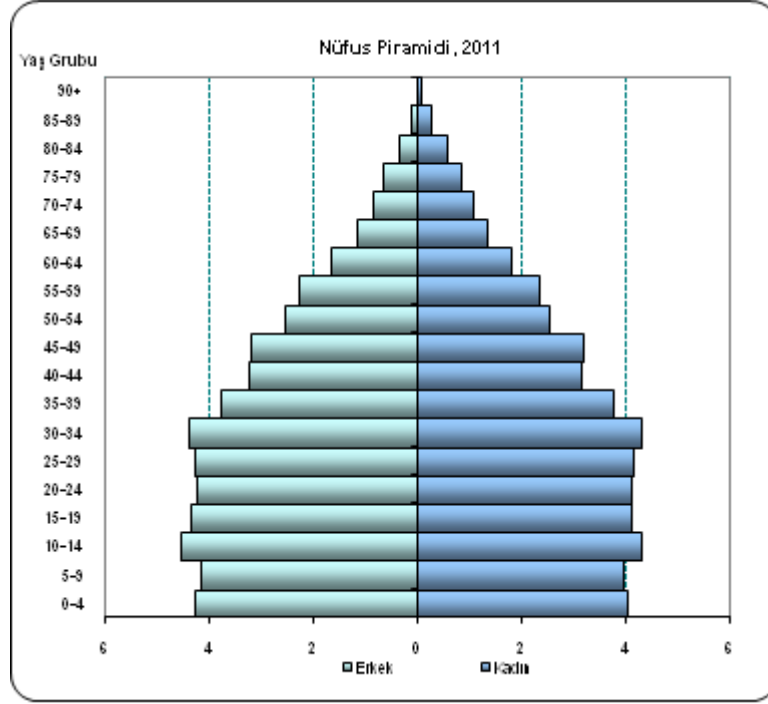
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla,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

31 Aralık 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. Ortanca 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.

<sup>2</sup> 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.

| DÖNEMLER | TÜKETİCİ FİYATLARI<br>%YILLIK | CARİ AÇIK YILLIK<br>MİLYAR DOLAR | BÜTÇE AÇIĞI YILLIK<br>MİLYAR TL | İŞSİZLİK % | DOLAR/<br>TÜRK LİRASI | MERKEZ BANKASI<br>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 <sup>(1)</sup>          | 77.1 <sup>(2)</sup>              | 20.3 <sup>(3)</sup>             |            | 1.78                  | 5.75                          |

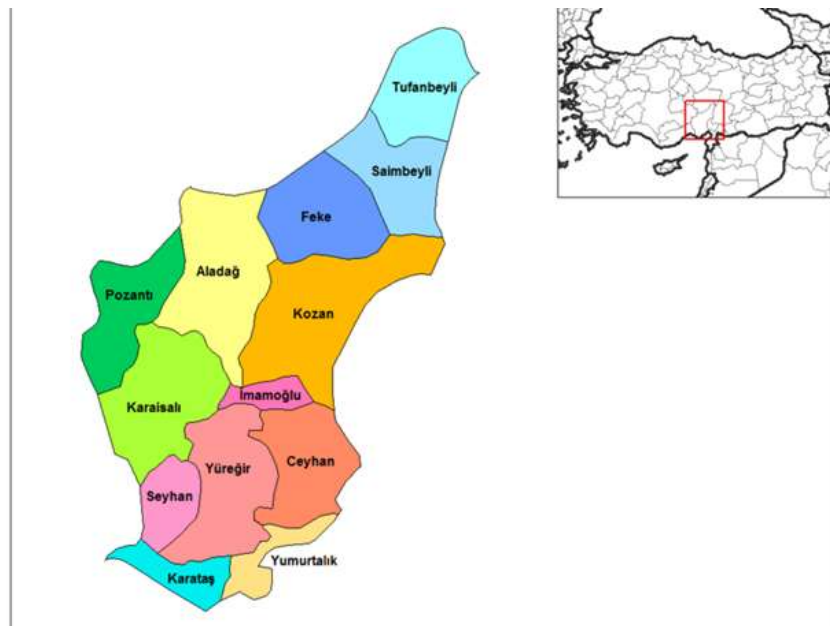
KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI İTİBARIYLA  
(1) AB Politika faizit olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) DÖLAK, (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.

#### 4.2.1 SEYHAN 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. Seyhan, Adana ilinin merkez ilçesi iken, 05.06.1986 tarihinde ayrı bir ilçe olmuştur. Seyhan İlçesi Adana ilinin Merkez İlçesidir. Denizden 40 Km. içeride kurulan Adana İli, Seyhan Nehrinin iki yakasına yayılmış olmakla birlikte batı yakada Seyhan ve Çukurova, doğu yakada ise Yüreğir ve Sarıçam İlçeleri yer almaktadır. Yüreğir ve Seyhan İlçelerini M.Ö. 6.yy' da yapılmış 317 m . Uzunluğunda 21 gözlü tarihi Taşköprü ile birbirine bağlamıştır.

Çeşitli uygarlıkların kent merkezi olma konumu yüzyıllar boyunca devam ettirmiştir. Denizden yüksekliği 23 metre olup, 30 köyü bulunmaktadır. Yüzölçümü 4200 km<sup>2</sup>'dir.



## 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 yoğunlukla 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 sordüğümüzda, % 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**

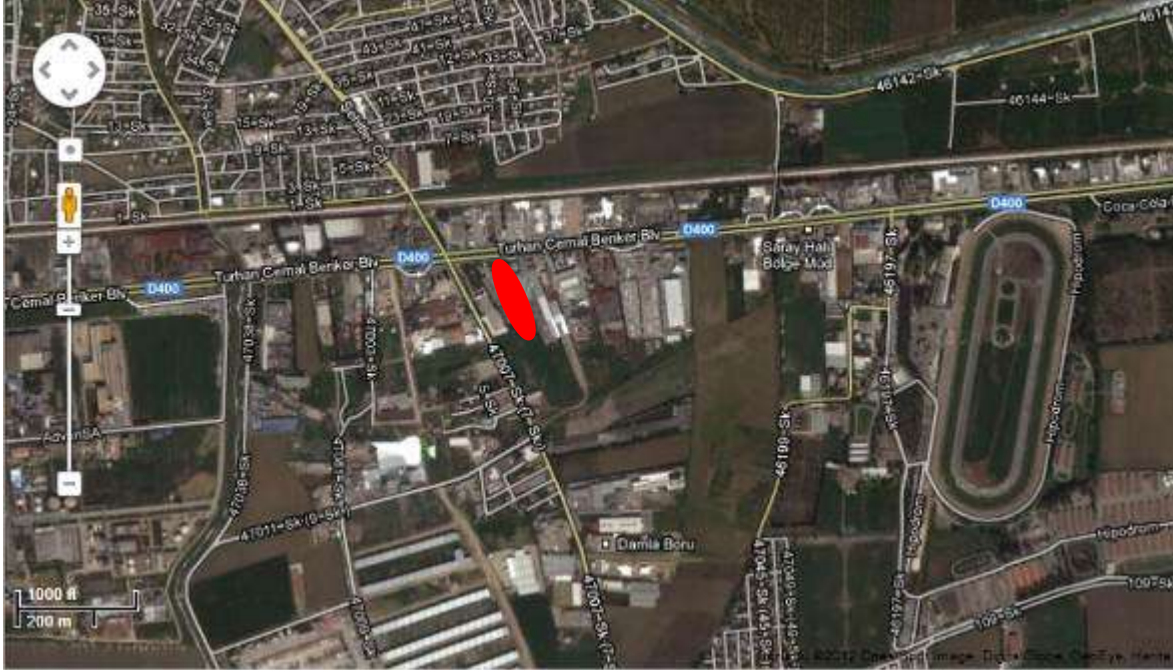
Ülkemizin Avrupa Birliği Çevre Mevzuatına uyum sağlaması ve bu mevzuatın uygulanma süreci, büyük kısmı KOBİ düzeyindeki işletmelerinden oluşan il ve Türk sanayisini çok ciddi olarak etkilemekte ve hazırlıksız geçiş altından kalkılamayacak sorunlar yaratmaktadır.

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

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

Değerleme konusu taşınmaz, Adana İli, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı Köyü, Adana-Mersin E-5 Karayolunun 10’uncu km’sinde, Küçük Dikili Kavşağı’nda yer alan konumlu Reysaş A.Ş.’ye ait depolama binasıdır.

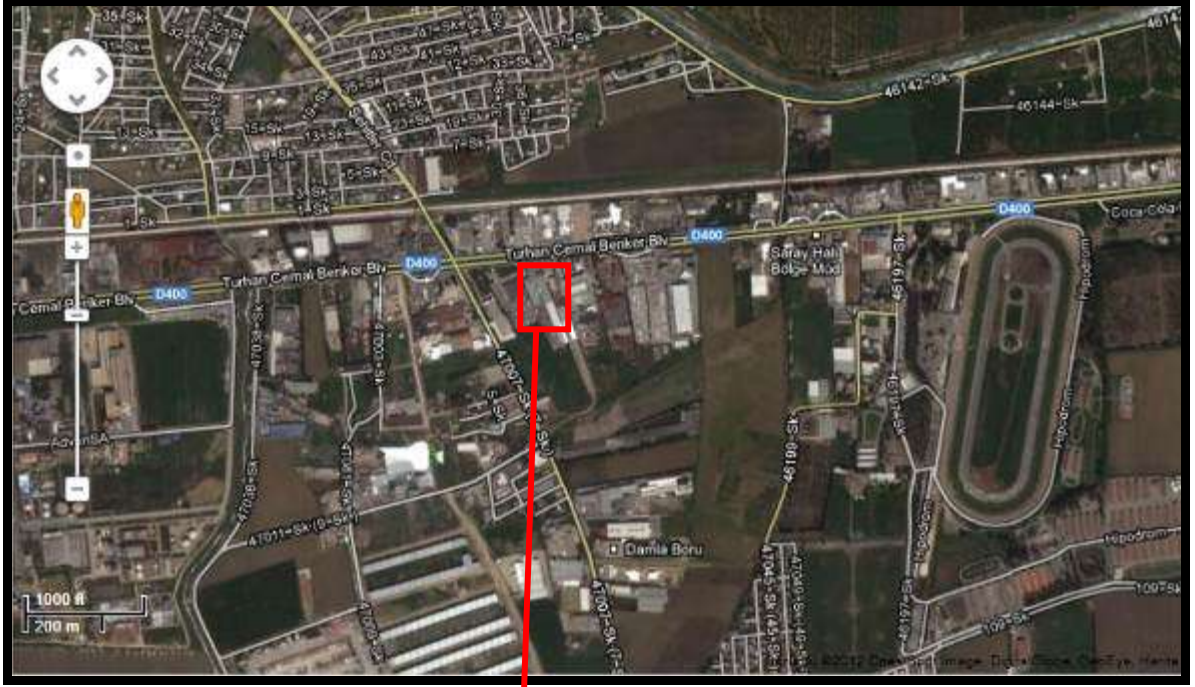
Seyhan Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 12249 ada, 5 numaralı parsel, Adana Hipodromuna yakın konumdadır. Konu mülke ulaşım hem TEM otoyolu hem de E-5 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Seyhan yerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile Adana merkezine bağlamaktadır. Hızla 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 Hipodromu, TEMSA, Advansa, Toyota Plaza 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 E-5 karayolundan mümkün olduğu gibi, TEM otobanı ile de sağlanmaktadır. Adana-Mersin TEM otoyolu kullanılarak Adana'dan hareketle Mersin istikametine doğru devam edilir. Sarıhamzalı çıkışından çıkılarak Tapantepe Yoluna girilir. Bu yolda E5 yol ayırımından sola dönülür. Konu parsel bu yol üzerinde yaklaşık 2,7 km mesafede sağ tarafta yer almaktadır.



Gayrimenkul, Mersin'e 60,-km, Adana Merkez'e 10,-km ve Adana Havalimanı'na 7,-km uzaklıktadır.

### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

|               |                             |                                                                                    |
|---------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| GAYRİMENKULÜN | İLİ                         | ADANA                                                                              |
|               | İLÇESİ                      | SEYHAN                                                                             |
|               | KÖYÜ                        | SARIHAMZALI                                                                        |
|               | MEVKİİ                      | -                                                                                  |
|               | PAFTA                       | O34-A-05-A                                                                         |
|               | ADA                         | 12249                                                                              |
|               | PARSEL                      | 5                                                                                  |
|               | NİTELİĞİ                    | 2 adet Zemin Katlı Betonarme Bina ve 1 adet Zemin+1 Katlı Betonarme Bina ve Arsası |
|               | YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | 28.810,00 m <sup>2</sup>                                                           |
|               | MALİK                       | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                          |
|               | CİLT                        | 7                                                                                  |
|               | SAHİFE                      | 672                                                                                |

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Seyhan Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 10.12.2012 tarih saat 11.00 itibarıyla şifahi yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde;

REHİNLER HANESİNDE; HSBC Bank A.Ş. lehine 30.11.2011 tarih ve 31380 sayılı 8.600.000,00 TL bedelinde 1. Dereceden ipotek mevcuttur.

## BÖLÜM 6.

## GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Bölgede imar düzenlemesi yapılmış olup 533 nolu parsel 12249 ada 5 parsel olarak adlandırılmış ve DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesilmiştir. Uygulama sonucu fabrika binasının güney yönü imar yolu ile ayrılmıştır. Değerleme konusu 12249 ada 5 numaralı parsel, 24.10.2000 tarihi onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planına göre; konu parselin E5 Karayoluna bakan kısmı K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma) alanı lejantında, arka kısım ise Sanayi Alanı lejantında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

KDKÇA yapılaşma koşulları;

-Taks: 0,70

-Emsal 2,40

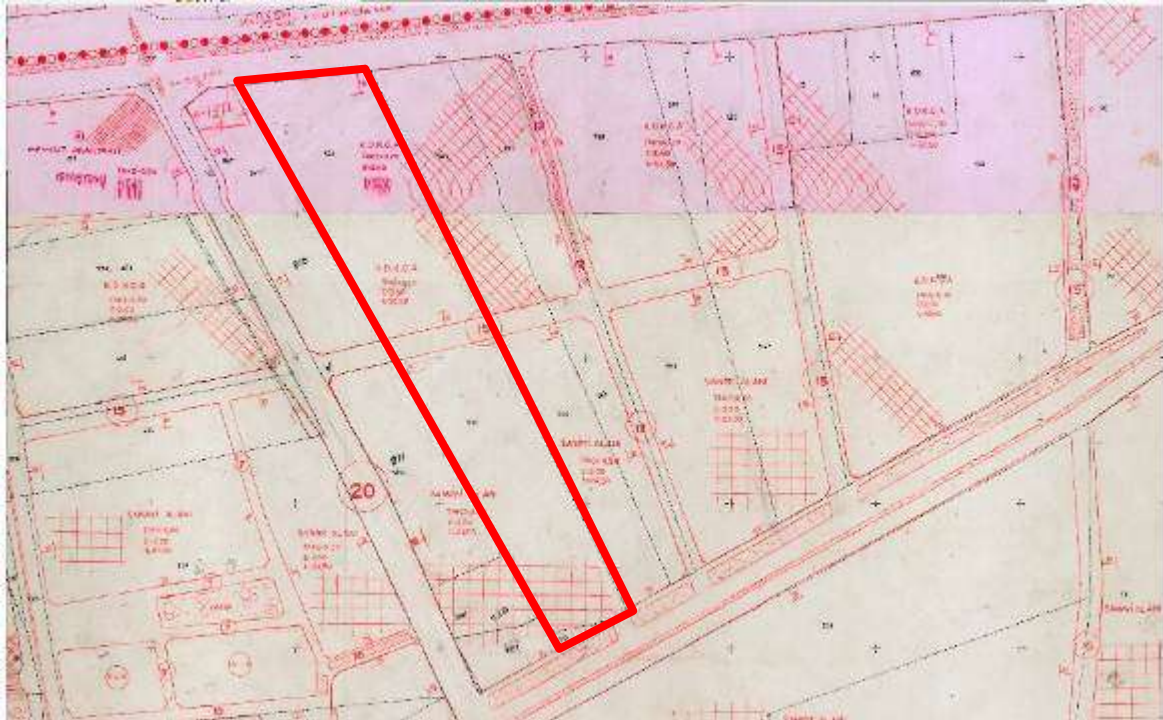
-Hmax 30,50 m.

Sanayi Alanı yapılaşma koşulları;

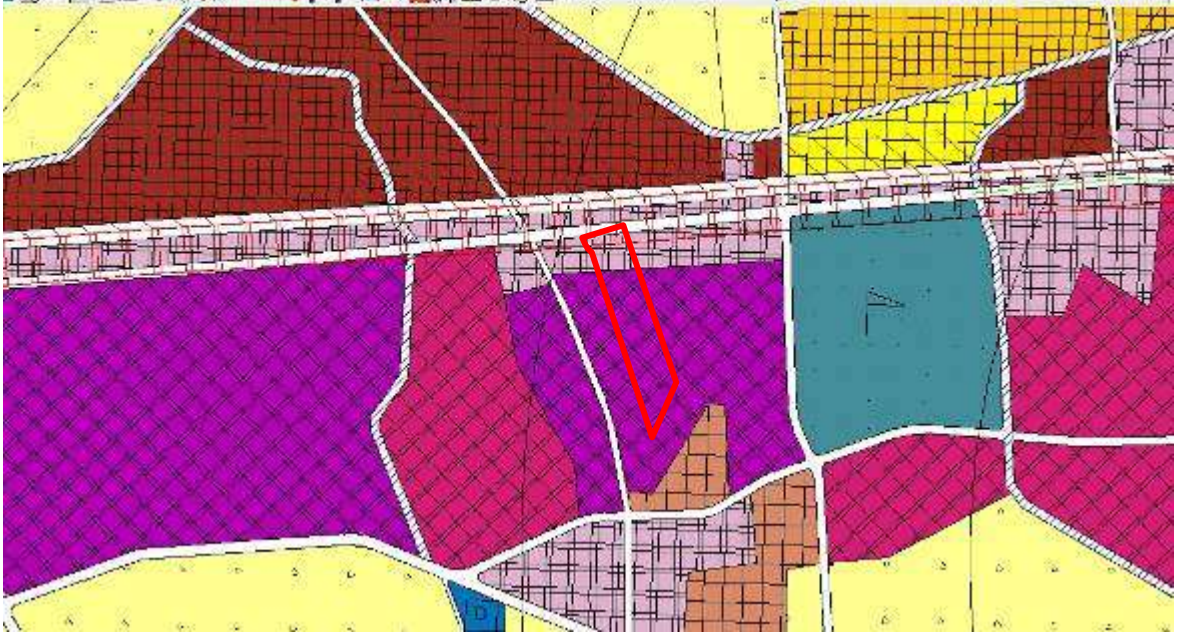
- Taks: 0,50

-Emsal 2,00

-Hmax 24,50 m.



İmar Paftası Örneği (1/1.000)



**İmar Paftası Örneği (1/25.000)**

Değerleme konusu mülkün yer aldığı 5(Eski 533 parsel) numaralı parsel için farklı zamanlarda alınmış ruhsat ve iskan belgeleri mevcuttur.

**Yapı Ruhsatları Kronolojisi**

- 19.06.1984 tarih ve 4/5 yapı ruhsatı (1 katlı 2025 m<sup>2</sup> için alınmıştır.)
- 22.10.1987 tarih ve 8/33 yapı ruhsatı (2 katlı 1245 m<sup>2</sup> idari bina ve depo için alınmıştır.)
- 05.09.1995 tarih ve 27/2 yapı ruhsatı (1 katlı 500 m<sup>2</sup> depo için alınmıştır.)

**Yapı Kullanma İzin Belgesi:**

- 20.03.1986 tarih 2/26 sayılı. (2025 m<sup>2</sup> için alınmıştır.)
- 14.02.1989 tarih 4/22 sayılı. (2 katlı 1245 m<sup>2</sup> idari bina ve depo için alınmıştır.)
- 19.12.1995 tarih 34/7 sayılı. (1 katlı 500 m<sup>2</sup> depo için alınmıştır.)

Parsel üzerindeki yapı ile ilgili belediyede herhangi bir olumsuzluk yada yıkım karına rastlanmamıştır.

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

---

Değerleme konusu ana gayrimenkul 11249 ada 5 parsel üzerinde yer alan tapuda cins tahsisı yapıları “2 adet Zemin katlı Betonarme Bina ve 1 adet Zemin+1 normal katlı Betonarme bina ve Arsası” vasıflı toplam 2 katlı yapıdır.

Yapının ilgili belediyesinde mimari projesi yoktur. 12249 ada 5 nolu parselin eski parsel numarası olan 533 nolu parsel için alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Tapu Sicil Müdürlüğünde cins tahsisı yapıları olup kadastro paftasında binaların işli olmasından dolayı parsel üzerinde yer alan yapılara yasal değer takdir edilmiştir.

Mevcutta değerleme günü yapıda yapılan incelemelerde parsel üzerinde parselin güneydoğu cephe yönünde tek katlı inşa edilmiş tek katlı betonarme brüt 210 m<sup>2</sup> alana sahip depolama binası, depolama binasının kuzey yönünde **ruhsatlı** tek katlı inşa edilmiş tek katlı betonarme brüt 500 m<sup>2</sup> alana sahip depolama binası, parselin güney batı yönünde **ruhsatlı** tek katlı inşa edilmiş tek katlı betonarme brüt 2025 m<sup>2</sup> alana sahip ofis ve depo binası, ofis binasının kuzeyinde tek katlı brüt 55 m<sup>2</sup> alana sahip jeneratör odası, parselin kuzey yönünde **ruhsatlı** tek katlı 3/A yapı sınıfında inşa edilmiş 2 katlı betonarme brüt 1245 m<sup>2</sup> alana sahip işyeri binası ve işyeri binasına bitişik tek katlı inşa edilmiş betonarme brüt 130 m<sup>2</sup> alana sahip işyeri ve parsel üzerinde giriş kısmında tek katlı betonarme brüt 20 m<sup>2</sup> inşa edilmiş bekçi kulübesi mevcut olup parsel üzerinde toplam kapalı alan 4185,00 m<sup>2</sup> dir. Yapıda herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır.

Parsel üzerinde yer alan yapılar YÖRSAN ve ERİKLİ Su tarafından kiralanmış ve kullanılmaktadır. Yapıların dış cephesi dış cephe boyası ile boyalıdır. Ayrıca parsel üzerinde jeneratör sistemi mevcuttur.

Yerinde yapılan tespitlerde yapının projesine ulaşılamamış ve tek katlı depolama binasının ruhsat ve iskan alanlarına uygun olup, tapuda “2 adet Zemin katlı Betonarme Bina ve 1 adet Zemin+1 normal katlı Betonarme bina ve Arsası” şeklinde cins tahsisı yapılmıştır.

## BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilirliği üst seviyede olan bir konumda olması,
- Ana ulaşım akslarına yakın konumda olması,
- Parsel üzerinde yapının yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin Adana-D400 Karayoluna cepheli olması dolayısıyla reklam ve tabela avantajının bulunması.
- Yüksek imara sahip olması
- Büyük oranda ilave inşaat hakkının bulunmasından dolayı yeni proje geliştirmeye uygun olması

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgedeki çok sayıda sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Parsel üzerinde yer alan yapıya ek olarak ruhsatsız yapıların olması,
- Mevcut imar durumuna göre parselin yol ile ayrılarak alt kısmının farklı imar verilmesi

### 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 12249 ada 5 numaralı parsel için en etkin ve verimli kullanımı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Sanayi Alanı olarak kullanılmasıdır.

## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

### Emsal 1:

Taşınmaza yakın konumdaki KDKÇA imarlı, Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli boş arsa m<sup>2</sup> birim fiyatının 300 TL civarında olduğu belirtilmiştir. (300 TL/m<sup>2</sup>)

TAŞKAYA EMLAK : 532 215 59 87

### Emsal 2:

Taşınmaza yakın konumdaki KDKÇA imarlı, Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli boş arsa m<sup>2</sup> birim fiyatının 300 TL civarında olduğu belirtilmiştir. (300 TL/m<sup>2</sup>)

GLOBAL EMLAK : 322 234 18 48

### Emsal 3:

Taşınmaza yakın konumdaki KDKÇA imarlı, Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli boş arsa m<sup>2</sup> birim fiyatının 200-300 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

AKDENİZ EMLAK : 542 413 62 23

### Emsal 4:

Taşınmaza yakın konumdaki KDKÇA imarlı, Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli boş arsa m<sup>2</sup> birim fiyatının 300 TL civarında olduğu belirtilmiştir. (300 TL/m<sup>2</sup>)

GÖRGÜN EMLAK : 532 201 44 98

### Emsal 5:

Taşınmaza yakın konumdaki KDKÇA imarlı, Turhan Cemal Beriker Bulvarına cepheli boş arsa m<sup>2</sup> birim fiyatının 250-300 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

ZORLU EMLAK : 532 634 81 57

### Emsal 6:

Taşınmazın güney cephesi yönünde yaklaşık 1 km mesafede iç kısımda KDKÇA imarlı 4.710 m<sup>2</sup> boş arsa 640.000 TL bedelle satılıktır. ( 136 TL/m<sup>2</sup>)

GÖRGÜN EMLAK : 532 4642730

### Emsal 7:

Taşınmaza yakın konumda E-5 yoluna ikinci parsel sanayi imarlı 2,00 yoğunluklu 13.500 m<sup>2</sup> boş arsa 4.050.000 TL bedelle satılıktır. (300 TL/m<sup>2</sup>)

ZORLU EMLAK : 532 6348157

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Seyhan Belediyesi'nden şifahen edinilen bilgilere göre parselin 2012 yılı arsa birim m<sup>2</sup> rayiç bedelinin 60,74 TL/m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiştir.

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Tapu Cins Tahsisine göre kadastro paftasında ve yerinde yapılan ölçüm ile Ruhsat+Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde belirtilen m<sup>2</sup> esas alınmıştır. Ruhsat ve eklerine aykırı olan kısımlar yasal durum değerine dahil edilmemiştir.

Emsal karşılaştırması sonucunda bölgedeki sanayi ve depolama imarlı net arsaların Turhan Cemal Beriker Bulvarına cephesi ve ulaşılabilirlik açısından konumları gereği 200-300 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Aynı şekilde lojistik amaçlı depoların bölge içerisinde bulunduğu ve satışta olduğu görülmüş olup konu mülk ile karşılaştırmalarında emsallerin 2 ve 3 katlı 6-9m yükseklikte niteliği kısmen daha düşük yapılardan oluşan depolar olduğu görülmüştür. Konu mülk ana yola cepheli olması, kurumsal marka kiracısının olması, parsel alanın büyük olması olumlu yansımadır. Konu mülkün bölge içerisindeki konumu ve ulaşılabilirliği diğer emsallere göre daha iyidir. Konu mülk üzerinde proje geliştirilmiş, alt yapıya sahip ve nemalanmış arsa niteliğinde değerlendirilmiştir.

### Yasal Değer;

Arsa Değer;  $28.810 \text{ m}^2 \times 650 \text{ TL/m}^2 = 18.726.500 \text{ TL}$

Bina Değeri;  $2525 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 \times 0,80 \text{ (yıpranma)} = 959.500 \text{ TL}$

$1245 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 \times 0,80 \text{ (yıpranma)} = 473.100 \text{ TL}$

Toplam Yasal Değer; 20.159.100 TL olup 21.160.000 TL dir.

### Mevcut Değer;

Arsa Değer;  $28.810 \text{ m}^2 \times 650 \text{ TL/m}^2 = 18.726.500 \text{ TL}$

Bina Değeri;  $2940 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 \times 0,80 \text{ (yıpranma)} = 1.041.200 \text{ TL}$

$1245 \text{ m}^2 \times 475 \text{ TL/m}^2 \times 0,80 \text{ (yıpranma)} = 473.100 \text{ TL}$

Toplam Mevcut Değer; 20.240.800TL olup 20.241.000 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, Seyhan İlçesi, Sarıhamzalı köyü, Turhan Cemal Beriker Bulvarı, 12249 ada 5 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;**

### Yasal Durum Değeri

**21.160.000 TL**

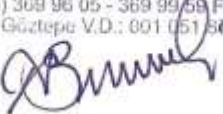
**(Yirmibirmilyonyüzaltmışbintürklirası)**

**(11.788.300 USD – 9.054.343 €)**

**Takdir edilmiştir.**



**A pozitif**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi  
Oramiral Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Göztepe/İST.  
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 99 68 Fax: 369 98 49  
Göztepe V.D.: 001 051 8114



**Ahmet PINARBASI**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400240

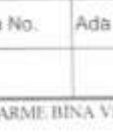
- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 04.01.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,795 – 1€= 2,337 TL olarak alınmıştır.

**BÖLÜM 12.**

**FOTOĞRAFLAR – EKLER**





| İl                   | ADANA                                               | <i>Türkiye Cumhuriyeti</i>                                                                                                                                                                           |         |            |           | <br><b>Fotoğraf</b> |                 |  |  |
|----------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--|--|
| İlçesi               | SEYHAN                                              | <br><b>TAPU SENEDİ</b>                                                                                              |         |            |           |                                                                                                      |                 |  |  |
| Mahallesi            |                                                     |                                                                                                                                                                                                      |         |            |           |                                                                                                      |                 |  |  |
| Köyü                 | SARI HAMZALI                                        |                                                                                                                                                                                                      |         |            |           |                                                                                                      |                 |  |  |
| Sokağı               |                                                     |                                                                                                                                                                                                      |         |            |           |                                                                                                      |                 |  |  |
| Mevki                |                                                     |                                                                                                                                                                                                      |         |            |           |                                                                                                      |                 |  |  |
| Satış Bedeli         |                                                     | Pafta No.                                                                                                                                                                                            | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü |                                                                                                      |                 |  |  |
|                      |                                                     |                                                                                                                                                                                                      |         |            | ha        | m <sup>2</sup>                                                                                       | dm <sup>2</sup> |  |  |
| 0,00                 |                                                     | 3                                                                                                                                                                                                    |         | 533        |           | 29.048,00 m <sup>2</sup>                                                                             |                 |  |  |
| <b>GAYRİMENKULUN</b> | Niteliği                                            | 2 ADET ZEMİN KATLI BETONARME BİNA VE 1 ADET ZEMİN +1 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI                                                                                                                  |         |            |           |                                                                                                      |                 |  |  |
|                      | Sınırı                                              | Planındadır                                                                                                                                                                                          |         |            |           |                                                                                                      |                 |  |  |
|                      |                                                     | Zemin Sistem No : 9010283                                                                                                                                                                            |         |            |           |                                                                                                      |                 |  |  |
|                      | Edinme Sebebi                                       | Tamamen REYSAS TAŞIMACILIK VE LOJISTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Ticaret Sicilininde Aynı Sermaye Karşılığında işleminden. |         |            |           |                                                                                                      |                 |  |  |
| Sahibi               | REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |                                                                                                                                                                                                      |         |            |           |                                                                                                      |                 |  |  |
|                      |                                                     |                                                                                                                                                                                                      |         |            |           |                                                                                                      |                 |  |  |

| Geldisi   | Yatırım No.                                                                         | Cilt No. | Sayfa No. | Sıra No. | Tarih      | Gittisi |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|----------|------------|---------|-----------|
| Cilt No.  | 1825                                                                                | 7        | 672       |          | 06/05/2010 |         | Cilt No.  |
| Sayfa No. |  |          |           |          |            |         | Sayfa No. |
| Sıra No.  |                                                                                     |          |           |          |            |         | Sıra No.  |
| Tarih     |                                                                                     |          |           |          |            |         | Tarih     |

NOT : \* Mülkiyet gayri menkul hakları ve diğer hukuki işlemler için tapu siciline kaydedilmelidir.  
\*\* Tapu Kanunu Hükmüne Göre Kurulan Tapu Sicili Müdürlüğünde Bulunmalıdır.

**TAPU SENEDİ**

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI               |                                                                            |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| Zemin Tipi                             | : Ana Yığınmaz                                                             | Ada/Parcel       | : 123/00/5                                                                          |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| Zemin No                               | : 4959/9964                                                                | Yatırım          | : 28.810,23 m2                                                                      |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| İl / İlçe                              | : ADANA/SEYHAN                                                             | Ana Tis. Nitelik | : 2 Adet Zemin Kalın Betonarme Bina Ve 1 Adet Zemin +1 Katlı Betonarme Bina Ve Arsa |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| Kurum Adı                              | : Seyhan TM                                                                |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| Mahalle / Köy Adı                      | : SARI HAMZALI Köyü                                                        |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| Mevki                                  | : 7 / 672                                                                  |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| Çift / Sayfa No                        | : 7 / 672                                                                  |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| Kayıt Durum                            | : Aktif                                                                    |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK        |                                                                            |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| S/Ş/İ                                  | Açıklama                                                                   |                  |                                                                                     | Malik / Lehlar                                         | Tarih - Vesniye                                                       | Terklin Sebibi - Tarih - Yec |                                                        |                    |           |
| S/Ş/İ                                  | Kırsık/İkinci A, B, C, D, E, F, harfleri ile gösterilen yapılar mevcuttur. |                  |                                                                                     |                                                        | 02/05/2011 - 12/47                                                    | -                            |                                                        |                    |           |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ                     |                                                                            |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| Sistem No                              | Malik                                                                      | Ebirliği No      | Hisse Pay/Payda                                                                     | Metre Kare                                             | Efime Sebibi - Tarih - Yec                                            | Terklin Sebibi - Tarih - Yec |                                                        |                    |           |
| 139509942                              | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                        |                  | 100                                                                                 | 28.810,33                                              | Yeni Mahalle Olanın Daaında<br>Yerleşim Yeri - 02/05/2011 -<br>12/47- | -                            |                                                        |                    |           |
| İpotek                                 |                                                                            |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| Alacaklı                               | Münirekani?                                                                | Bary             | Faiz                                                                                | Derce/Şere                                             | Şere                                                                  | Tarih Tarih - Yec            | Borcu                                                  | Tarih Tarih - Yec  | SDF Halka |
| SN/2012/HSİBC BAKİC A.Ş.               | Hayır                                                                      | 0,600,000.00 TL  | %50 deşikim 1/0                                                                     | 1/0 K.                                                 | 1/0 K.                                                                | 30/11/2011 - 31/08           | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 30/11/2011 - 31/08 | Yok       |
| Veri No: 6210024202                    |                                                                            |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| Ser No: 268376215958                   |                                                                            |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi       |                                                                            |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| Tasınmaz                               | Hisse Pay/Payda                                                            | Borcu            | Malik                                                                               | Malik Bary                                             | Tarih Tarih - Yec                                                     | Tarih Tarih - Yec            |                                                        |                    |           |
| Seyhan TM - SARI HAMZALI Köyü 123/00/5 | 1/1                                                                        | 0,600,000.00 TL  | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ                              | REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ | 30/11/2011 - 31/08                                                    | 30/11/2011 - 31/08           |                                                        |                    |           |
| Pirel                                  |                                                                            |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| İpotek S/Ş/İ Bilgisi                   |                                                                            |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |
| S/Ş/İ                                  | Açıklama                                                                   | Malik            | Tarih/Vesniye                                                                       | Tarih Tarih - Yec                                      | Tarih Tarih - Yec                                                     | Tarih Tarih - Yec            |                                                        |                    |           |
|                                        |                                                                            |                  |                                                                                     |                                                        |                                                                       |                              |                                                        |                    |           |



**Y. C.**  
**Adana İl**  
**Merkezi İlçesi**  
**Adana Belediyesi**

# İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Gibi No:   
 Şahıs No:   
 Ziraat No:   
 016

**BÖLÜM I - Yapının adı (Adres)**

|                      |   |
|----------------------|---|
| İsmi                 | 1 |
| Makalesi             | 2 |
| Sahibi               | 3 |
| Yana bina numarası   | 4 |
| Pfisa numarası       | 5 |
| Ala numarası         | 6 |
| Pasol numarası       | 7 |
| İnat durumu numarası | 8 |

**BÖLÜM II - İşletme ruhsatnamesinde bilgileri**

|                                                          |                          |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| İşletme ruhsatnamesi                                     | KOD                      |
| 1 - Yeni yapı için verilmiştir.                          | <input type="checkbox"/> |
| 2 - Kar veya yapı ilavesi için verilmiştir.              | <input type="checkbox"/> |
| (Diğer binalara sadece ilave kısmına ait bilgi verilir.) |                          |
| 3 - Tadilat için verilmiştir.                            | <input type="checkbox"/> |
| 4 - Tamirat için verilmiştir.                            | <input type="checkbox"/> |
| 5 - Bakım durumu için verilmiştir.                       | <input type="checkbox"/> |

**NOT: 1) Doğru ( ) Yanlış (X) işareti yapınız.**  
**2) 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 68**



TARİH:29/01/2013

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

**Abdurrahmangazi Mah. Güleryüz Cad. No:23**

**Sancaktepe İstanbul**

Şubemiz müşterisi Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin aşağıda detayı belirtilmiş bulunan ipotekli İşletme Sermayesi amacıyla Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye kullanılmış olup, 09/12/2011 tarihli 4.300.000,00 TL lik kredinin teminatını oluşturmaktadır.

Saygılarımızla

HSBC BANK A.Ş.  
GM KURUMSAL ŞUBE

  
HSBC Bank A.Ş.  
GM Kurumsal Şubesi

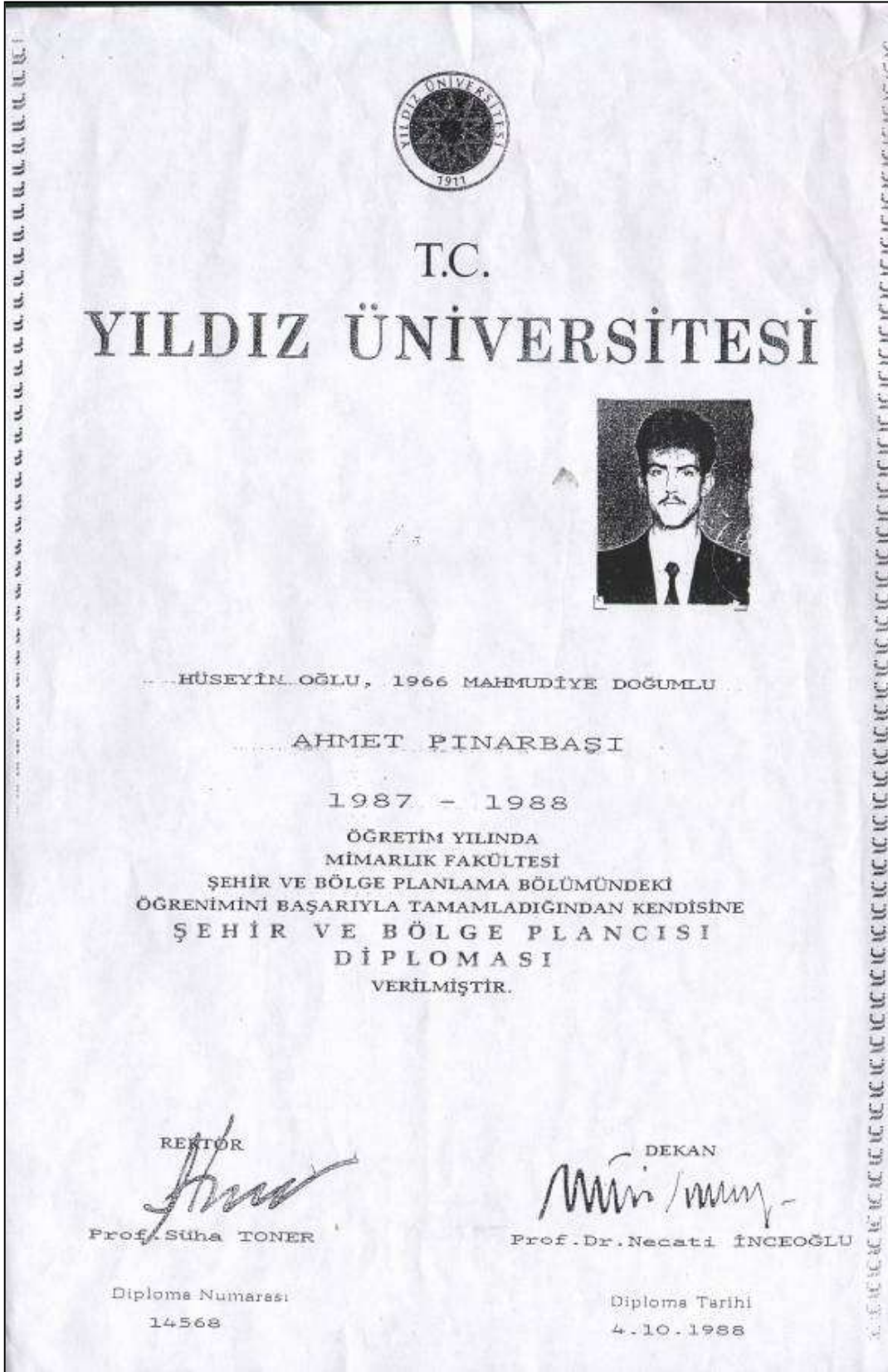
**İpotekli Gayrimenkul Bilgileri**

**Adana, Seyhan, 12249 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz**

**Üzerinde 30.11.2011 tarih ve 31380 yevmiye no.lu**

**8.600.000,00-TL.bedelli ipotek.**







TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

## KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

### Ahmet Pınarbaşı

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

Belge Tarihi : 28.12.2007  
Belge No : 003

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri

  
Yaser Gündüz  
ŞPO Genel Başkanı





A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

# **TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

## **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. Demirek*  
Müslüm DEMİRBİL EK  
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.