



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

YÜREĞİR/ADANA

ARALIK/2014

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	6
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 Değeri)	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	21
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	21
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	22
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	24
TAKYİDAT BİLGİLERİ	24
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	25
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	25
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	26
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	27
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	27
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	27
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
BÖLÜM 9. EMSALLER	28
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
BÖLÜM 11. SONUÇ	31
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	31
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİH / NO	12.12.2014 / 2014-SPK0032
SAHA TESPİT TARİHİ	15.12.2014
RAPOR TARİHİ	25.12.2014
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Adana İli, Yüreğir İlçesi, Dağcı Köyü, Adana-Ceyhan D-400 Karayolu, No:152, Reysaş GYO ' a ait , 15-2B-3pafta, 156 ada 2 nolu parsel üzerindeki depo binası ve arsası
ADRES	Dağcı Mahallesi, D-400 Karayolu, No:152 Yüreğir/Adana
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" adına kayıtlı Adana İli, Yüreğir ilçesi, Dağcı Köyü, 15-2B-3 pafta, 156 ada,"Çelik Karkas Depo ve Arsa" nitelikli 23.095 m ² yüzölçümüne sahip 2 numaralı parseldir.
İMAR DURUMU	YüreğirBelediyesinden alınan bilgiye göre taşınmazın konumlu olduğu bölge 1/1000 ölçekli imar planına göre K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma) fonksiyonuna sahip olup, E=1,00, hmax:6,75 m.,Ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahiptir.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	23.095,00 m ²
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	10.164m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre)
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı mevcut imarına uygun olarak "K.D.K.Ç.A" alanı olarak kullanılmasıdır.
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	KDV HARIÇ DEĞERİ; 11.848.000 TL* (OnbirmilyonsekizyüzkırksekinTürkLirası) (5.101.399\$ – 4.169.922 €) Takdir edilmiştir. KDV DAHİL DEĞERİ; 13.980.640 TL (OnüçmilyondokuzyüzseksenbinalıyüzkırkTürkLirası) (6.019.651 \$ – 4.920.508 €) Takdir edilmiştir.

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 firmamız ve çalışanlarının ilgi ve ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili firmamız ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı 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.
- 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

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' nin 12.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.12.2014 tarihli, 2014-SPK032 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Adana ili, Yüreğirilçesi, Dağcı Köyü, Adana-Ceyhan D-400 Karayolu, No:152, 15-ZB-3 pafta, 156 ada, 2numaralı parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 25.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2014 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 değerleme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 12.12.2014 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	24.12.2012	20.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK019	2013-SPK055	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	10.700.000TL	10.700.000TL	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Seval YURTSEVER- Ahmet PINARBAŞI	Seval YURTSEVER- Ahmet PINARBAŞI	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ¹

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 süretanacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bubilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidite Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditeyi, 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 Likidite 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 yapılarak 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 tesisleri ise 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, 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 gelirlerden 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 ekonomikaçıdan 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 değeregayrimenkulün 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 geçmiştecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarınıgösteren 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 projelervarsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönündenincelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcutdurumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlamapolitikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili birgelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerinistatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgilivarsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarakprojenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikleülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsalkarşılaştırmının her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ilesayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülkdeğerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER²

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 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

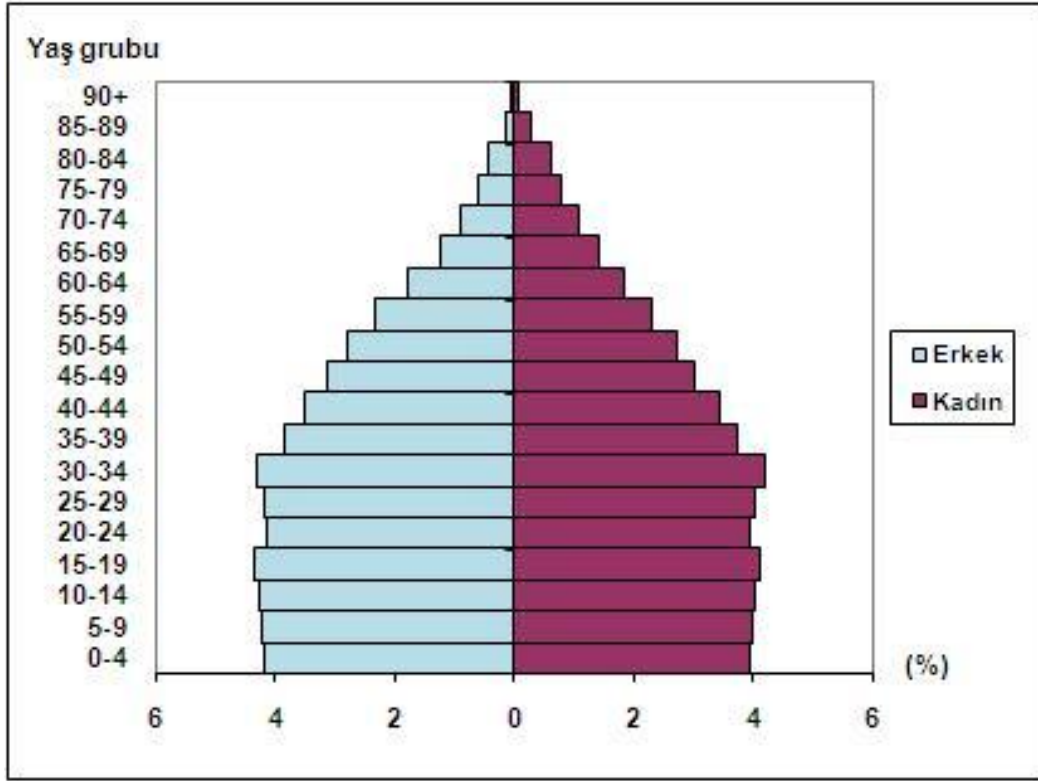
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile Gaziantep ve 263 kişi ile Bursa illeri takip ettiği görülmüştür. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli dir.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür.

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortalama yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortalama yaşı en

yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

Nüfus Piramidi, 2013



4.1.1. EKONOMİK VERİLER

Birleşmiş Milletler tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm ve Beklentiler 2014 Raporu 2013 yılı Aralık ayında yayınlanmıştır. Raporda başta ABD olmak üzere gelişmiş ekonomilerde ve belli başlı gelişmekte olan ekonomilerde son aylarda yaşanan iyileşmeler neticesinde küresel ekonomik görünümün iyileşmeye başladığı belirtilmiştir. Avro Bölgesinde daralmanın etkileri zayıflamaya başlarken, ABD’de iç tüketimin canlanmaya başlaması ve istihdam verilerinin iyileşmesiyle beraber gelişmiş ekonomilerde ekonomik aktivite güçlenmeye başlamıştır. Gelişmiş ekonomilerin yanında başta Çin ve Hindistan olmak üzere birkaç önemli gelişmekte olan ekonomide geçmiş iki yıldaki ekonomik yavaşlamanın sonlanmaya başlaması gibi gelişmeler, önümüzdeki dönemde küresel büyümenin itici unsurları olarak görülmektedir.

2014 yılında büyüme üzerinde olası aşağı yönlü risklerden en önemlisi gelişmiş ekonomilerin merkez bankalarının parasal politikadaki değişimin uluslararası finansal piyasalara olası

etkileridir. FED'in varlık alım programlarını kademeli olarak azaltmaya başlaması başta dış finansmana ihtiyaç duyan gelişmekte olan ekonomiler olmak üzere küresel finansal piyasalarda karışıklığa yol açmıştır. 2013 yılı Mayıs ayındaki FED toplantısından sonra gelişmekte olan ekonomilerden 2009 yılından bu yana en hızlı sermaye çıkışları yaşanırken yatırımcıların pozisyon alıp varlıklarını yeniden fiyatlama yoluna gitmesi sonucunda küresel çapta tahvil ve hisse senedi satışları hızlanmıştır. Küresel ekonomide yaşanan aşağı ve yukarı yönlü riskler altında 2014 yılında büyümenin 2013 yılına göre daha güçlü olması beklenmektedir. Küresel büyümenin, 2013 yılına göre yüzde 2,1'den yüzde 3 seviyesine çıkacağı, gelişmiş ekonomilerin yüzde 3 ve gelişmekte olan ekonomilerin yüzde 5,1 büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2014 yılında ABD'nin yüzde 2,5, Avro Bölgesinin yüzde 1,1 ve Çin'in yüzde 7,5 oranında büyümesi beklenmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisi yılın son çeyreğinde beklentilerin bir miktar üzerinde büyümüştür. 2013 yılında büyüme %4 olmuştur. Sanayi üretimi Aralık ayının ardından Ocak ayında da hızlı bir artış sergilemiştir. Aralık ayında yıllık bazda %7 artan takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretim endeksi,

Ocak ayında da %7,3 artış kaydetmiştir. Markit'in açıkladığı verilere göre Mart ayında imalat PMI endeksi 51,7 düzeyine gerilemiştir, ancak 50 eşik değerinin üzerindeki seyrini sürdürmüştür. TÜİK'in açıkladığı verilere göre Mart ayında tüketici güven endeksi bir önceki aya göre 2,5 puan artarak 72,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeksin tüm alt kalemlerin artış kaydetmesi dikkat çekmiştir. Aralık 2013 döneminde işsizlik oranı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre 0,1 puan düşerek %10 seviyesinde

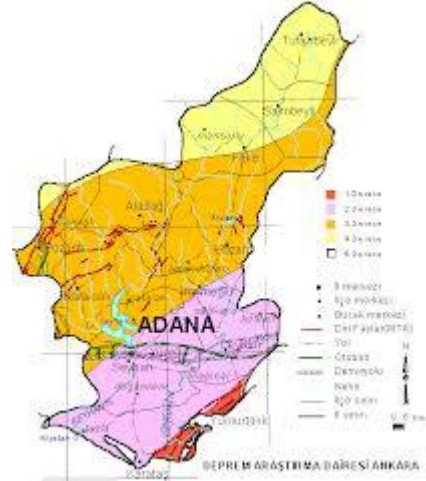
gerçekleşmiştir. Yurt içi talepteki yavaşlamanın dış ticaret verileri üzerinde etkileri görülmeye başlanmıştır.

2014 yılının ilk ayında cari açık bir önceki yılın aynı ayına göre %16 oranında daralmış ve 4,9 milyar USD düzeyine gerilemiştir. Aralık 2013'ten itibaren yükseliş eğiliminde olan TÜFE'deki yıllık artış Mart ayında da benzer hareketini sürdürmü ve %8,39 düzeyinde gerçekleşmiştir.

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. ADANA

Adana, Anadolu yarımadasının güneyinde ve Akdeniz kıyısında yer alan 36°30-38°25 kuzey enlemleri ile 34°48-36°41 doğu boylamları arasında ve Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Adana, tarihte Batılılar tarafından daha çok Kilikya olarak bilinen Çukurova'ya bir giriş kapısı olarak hizmet eden Akdeniz'in kuzeydoğu kenarında bulunmaktadır. Bu geniş düzlük Toros Dağları'nın güneydoğusu boyunca uzanır. Şehir merkezi, Akdeniz'den 30 km içeride Seyhan Nehri'nin üzerinde bulunmaktadır. Adana



kuzeyinde Kayseri, doğusunda Osmaniye, kuzeydoğusunda Kahramanmaraş güneydoğusunda Hata y, kuzeybatısında Niğde ve batısında Mersin illeri ve güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Güneyi 160 km'yi bulan Akdeniz kıyılarıyla sınırlanan ilin yüzölçümü 14.125 km²'dir. Şehir merkezinin denizden yüksekliği 23 metredir.

Adana İli 2013 yılı ADKS' ne göre 2.149.260 nüfusa sahiptir. Türkiye'nin en kalabalık altıncı şehridir. Doğudan batıya 100 kilometre boyunca uzanan Adana-Mersin Büyükşehir Bölgesi, 3,45 milyon nüfusa sahiptir. Türkiye'deki dördüncü büyük metropolitan alan olup ülkenin önde gelen bir ticaret ve kültür merkezidir.

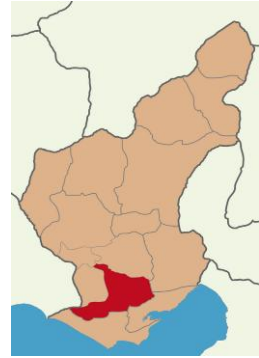
Maden zengini 4. bölge olan Adana; krom, demir, manganez, kurşun ve çinko yatakları açısından önem taşımaktadır.

Adana'nın merkezi; Mersin, Adana, Osmaniye ve Hatay illerini kapsayan coğrafi, ekonomik ve kültürel bir bölge olan Çukurova'nın merkezinde bulunur. Yaklaşık 5,62 milyon insana ev sahipliği yapan bölgenin büyük bir bölümü, tarıma oldukça elverişli, geniş ve düz bir arazidir. Adana, ilk sanayileşen şehirlerden biri olmuştur. Seyhan Barajı'nın inşasıyla ve tarım tekniklerindeki gelişimlerle beraber 1950'li yıllarda tarımsal verimde büyük gelişmeler yaşanmıştır. Adana Sanayisi, tarıma dayalı tekstil ve bitkisel yağ sektörleri olmak üzere iki ana konuda gelişmiştir. 1970'lerden sonra özellikle KOBİ niteliğindeki firmaların sayısı ile birlikte sektörler çeşitlilik de artmıştır. Türkiye'de dışa açık büyümenin başladığı 1980'li yıllarda, firmaların bu döneme uyum sorunu, 10 yıl süren bir duraklama dönemi yaşanmasına neden olmuştur. Ancak 2. Sanayi Hamlesi olarak adlandırılan 1996 yılından sonra, organize sanayi bölgesinin altyapısının tamamlanmasıyla, ilde hemen hemen tüm sektörlerde yatırımlara gidilerek üretime geçildi.



YÜREĞİR İLÇESİ

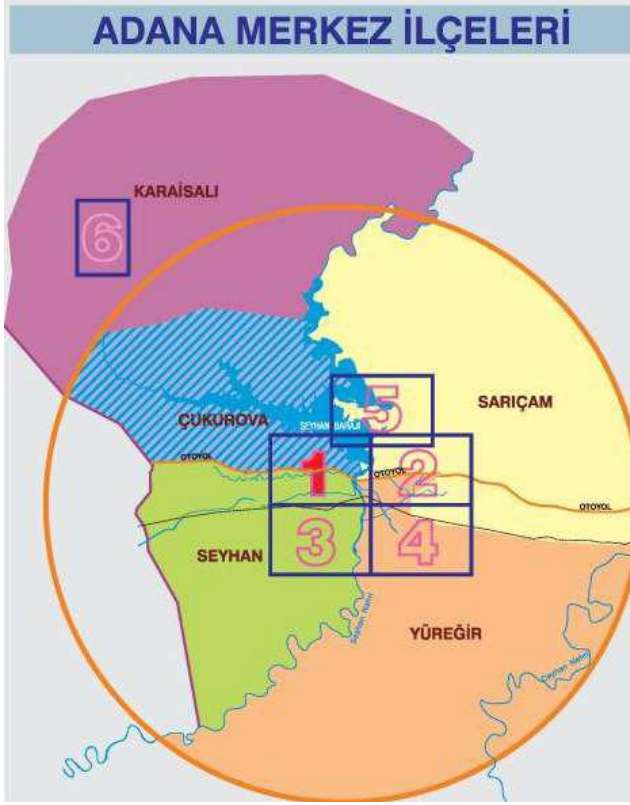
Yüreğir, adana ilinin merkez ilçelerinden biridir. Torosların eteğine kurulan Çukurova Üniversitesi'nin güneyinde başlayan Yüreğir İlçesi yerleşim alanı, doğuda Misis havzası, batıda Seyhan Nehri ve güneyde Karataş Ovası ile çevrelenmiş bölgede oluşan yerleşim alanıdır. İlçenin kuzeyinde İmamoğlu, kuzeybatısında Karaisali, batısında Seyhan, doğusunda Ceyhan, güneyinde Yumurtalık ve Karataş ilçeleri bulunmaktadır. 5 Haziran 1986'da belediye olan İlçe, ilk ve ortaçağda



önemli bir yerleşim merkezi olduğu bilinmektedir.İsmi 1250-1352 yılları arasında Türk Oğuz boyundan Üçoklara ait kavmin buraya yerleşmesinden dolayı almıştır.

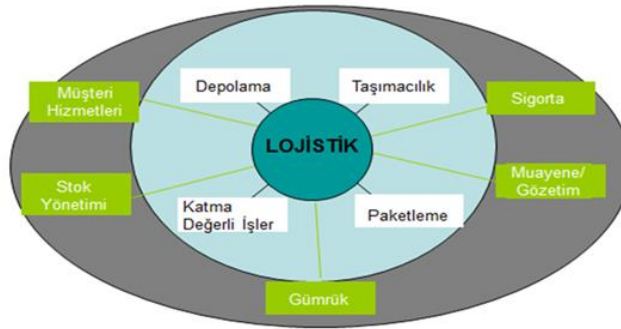
Tarihsel olarak geçiş alanları üzerinde bulunması sebebiyle önemli bir kavşak noktası olan Yüreğir, Adana'nın en çok göç alan ilçesidir.

İlçede eski eser olarak köprü ve höyük, yer mozaikleri ve su kemerleri, hamam ve kervansaray bulunmaktadır. Bu eserler Hitit, Roma, Selçuk ve Osmanlı dönemlerine aittir. İlçe merkez hariç olmak üzere ilçe merkezine bağlı; 13 belde, 112 köy ve 89 mahalle bulunmaktadır.



4.2.1. LOJİSTİK SEKTÖRÜ

Lojistik; bir ürünün ilk üreticiden son tüketiciye kadar olan nakliye, depolama, gümrükleme, ambalajlama, dağıtım gibi tüm süreçlerini ifade eder. Bir başka tanımla lojistik; doğru ürünü, doğru yerde, doğru zamanda, doğru miktarda, doğru şekilde, doğru kalitede, rekabetçi bir fiyatla sağlamaktır. Ülkelerin gelişmişlik ve kalkınmışlık düzeylerini anlamamızı sağlayan en önemli yapıtaşlarından biri, o ülkenin ekonomik göstergeleridir. Bu göstergelerin pozitif yönlü ve yüksek olması, ülkenin ekonomik, sosyal, psikolojik ve kültürel dokusuna olumlu yönde etkileri yapmaktadır. Bu etkiler, toplumdaki bireylerin kültür, yaşam ve refah seviyelerini yükselterek kalitesini artırmaktadır. Söz konusu bu ekonomik göstergelerin değişiminde ve yükselmesinde en önemli rolü oynayan araçlardan biride lojistikdir. Lojistik, ekonomik yapı içerisinde üstlenmiş olduğu bu rolle, ülke ekonomisine birçok yönden değer ve katkı sağlamaktadır. Dolayısıyla sağladığı bu değer ve katkı toplumun gelişmişlik düzeyi üzerinde ikincil dereceden bir rol oynamaktadır.



Lojistik sektörü, dünyada yılda 5 trilyon Euro, AB ülkelerinde ise 600 milyar Euro üzerinde bir pazara ulaşmıştır. Lojistik sektörünün 2004 yılı potansiyeli ise dünya genelinde 4 trilyon dolar, Kuzey Amerika’da 1,2 trilyon dolar, Avrupa Birliği’nde 1 trilyon dolar dır.

Lojistik iş potansiyeli son beş yıldır, her yıl dünya GSMH artışına göre % 5 oranında artarken lojistik pazarı küreselleşme, dış kaynak kullanımının artması, ölçeklerin büyümesiyle % 20 oranında artmaktadır. Türkiye’de ise Gayri Safi Milli Hasıla’nın % 10-13’üne denk gelen 30 milyar dolarlık bir potansiyele sahiptir.

Sektördeki hızlı değişim ve çözümlerin çeşitlenmesi beraberinde firma yapılarında da değişiklikler getirmektedir. Öngörüler önümüzdeki yıllarda birleşmeler ve satın almalarla firma adetlerinin azalacağı ve hacimlerin büyüyeceğini göstermektedir. Tüm bu sebeplerle yaşanan değişim, oluşan

hizmet ve fiyat rekabeti mevcut sektör risklerinin de değişmesi ve çeşitlenmesine sebep olmaktadır.

Lojistik pazarında gelecekte öne çıkacak coğrafyalar olarak sırasıyla Asya-Pasifik, Latin Amerika, Doğu Avrupa ve Afrika-Ortadoğu bölgeleri ifade edilmektedir. Ülkemizin üç kıtanın kesişme noktasında bulunması gelecekte lojistik sektörünün bu bölgede doğacak pazarda önemi ölçüde pay almasına imkân tanıyacaktır. Türkiye coğrafi konumuyla yakaladığı bu avantajı doğru kullanabilirse, Ortadoğu-Asya-Avrupa üçgeninde önemli bir transfer merkezi haline geleceği düşünülmektedir. Demiryollarında lojistik gelişmeler incelendiğinde Türkiye'nin stratejik önemi dikkat çekmektedir. Ülkemizin üç tarafının denizlerle çevrili olması, altı sınır komşusunun olması ve her şeyden önemlisi Asya ile Avrupa arasında bir köprü olması, ülkemizde lojistiğin özellikle de jeopolitik açıdan önemlidir. Bu kadar önemli bir konuma sahip olan ülkemizde karayolu taşımacılığındaki ilerlemeler, özellikle son yıllarda dikkat çeker nitelikte artış göstermektedir. Avrupa'nın en geniş tır filolarından birine sahip olan ülkemizde, yapılmaya başlanılan duble yolların inşasının hızla devam etmesi, İstanbul'da yapımı devam eden üçüncü köprü, Marmaray projesi, İstanbul-İzmir hattını karayolu ile oldukça kısaltacak yeni otoban çalışması, ülkemizdeki karayolu taşımacılığında yaşanan artışa verilen altyapı destekleri olarak göze çarpmaktadır; ancak yaklaşık 65.000 km'ye yakın karayoluna sahip ülkemizin otobanının ise yaklaşık olarak 2.000 km olması, hiç kuşkusuz son derece düşük ve bu nedenle hızla yükseltilmesi gereken bir rakamdır. Yapılan yolcu taşımacılığının yaklaşık % 95'inin, yük taşımacılığının ise % 90'ının bu yollarla gerçekleşmesi, üç tarafı denizlerle çevrili olan bir ülkenin denizyolu taşımacılığında ne kadar geride olduğunun göstergesidir.

Lojistik sektörü ülkemizde özellikle son yıllarda büyük atılım göstermiştir. Coğrafi konum olarak Ortadoğu, Türk Cumhuriyetleri ve Avrupa arasında bir köprü vazifesi gören ülkemiz, bu avantajlı konumu ile birçok otorite tarafından da lojistik üssü olarak görülmektedir. Ülkemizin lojistik kavramı ile tanışması oldukça yenidir. Önce ihracat ve ithalat ile sonra da büyük ölçekli perakendecilik (süpermarket ve hipermarketler) ve elektronik ticaretle birlikte iyice ön plana çıkmıştır. Dünya üzerindeki gelişmiş ülkelerin tamamının entegre olduğu ve gelişmesini sürdüren lojistik sektörü, ülkemizde 1980'lerle 1990'lı yıllar arasında kara, hava, deniz, demiryolu ve kombine taşımacılık alanlarındaki yatırımlarla alt yapısını oluşturmaktadır. Türkiye son yıllarda lojistik sektöründe gösterdiği büyük ilerlemeyle bütün dünyanın dikkatini çekmektedir. Kara, hava, deniz, demiryolu ve kombine taşımacılık alanlarındaki yatırımlarla alt yapının oluşması sonrasında 90'lı yıllarda atılıma geçilmiştir. Türk lojistik sektörü 2000 yılının başına gelindiğinde emekleme evresini geride bırakarak, yerli ve uluslararası şirketlerle işbirliğine giden, yurtdışı bürolar açan, kalite çitasını yükselten, dinamik bir sektör haline gelmiştir. Hizmet sektörlerinden biri olan lojistik

sektörünün, ülkemizde turizmden sonra en fazla potansiyel barındıran ikinci sektör konumundadır. Türkiye; Avrupa, Balkanlar, Karadeniz, Kafkaslar, Hazar, Orta Asya, Orta Doğu ve Kuzey Afrika ülkeleri için bir dağıtım ve toplama (aktarma) merkezi olabilecek özelliği ile uluslararası lojistik açısından da çok uygun bir konumdadır. Dış Ticaret Müsteşarlığı, dış ticarete lojistiğin artan önemine paralel olarak 2007 yılı başında Anlaşmalar Genel Müdürlüğü bünyesinde "Dış Ticarete Lojistik Daire'sini kurmuştur.

Türkiye lojistik sektöründeki şirketlerin verdiği başlıca hizmetleri; uluslararası ve yurt içi kara nakliye, depo dağıtım, proje taşımacılığı, gümrüksüz depolama, nihai tüketim noktasına dağıtım ve konteyner taşımacılığı oluşturmaktadır.

Lojistik firmalarının hizmet verdiği sektörlerde tekstil-konfeksiyon ilk sırada yer alırken, bunu sırasıyla otomotiv, perakende-gıda, inşaat malzemeleri, kimya, demir-çelik ve makine sektörleri takip etmektedir.

Dünya Ekonomik Forumu çerçevesinde yayınlanan endekse göre, dünya genelinde en hızlı yükselen 39 pazar karşılaştırılmış ve ülkelerin lojistik çekiciliğini değerlendirilmiş olup, lojistik alanında Türkiye dünyanın en hızlı gelişen 10 ülkesi arasında gösterilmiştir. Endekste Türkiye'nin en büyük avantajının, coğrafi konumunun üretim ve tüketim merkezlerine yakınlığı belirtilmiştir. Son yıllarda, Türkiye ekonomisinin gelişmesine paralel bir ivme yakalayan lojistik sektörü; coğrafi avantajını da kullanarak 20 yıl gibi kısa bir sürede bölgesel güç olmayı başarmıştır.

Türk lojistik sektörü bugün sahip olduğu 1.500 şirket ve 46.000 araçla Avrupa'nın en büyük filosuna sahip. Türkiye'nin 2023 yılı hedefi olan 500 milyar dolarlık ihracat hedefine uygun bir ivme sergileyen sektörün 2023 yılında 50 milyar dolarlık ciro sağlaması beklenmektedir.

Ülkemizde lojistik faaliyetlerinin % 75'i halen üretim yapan firmaların kendi iç bünyelerindeki kaynaklar tarafından karşılanmaktadır. Bugün Türkiye, Doğu-Batı arasındaki 600 milyar dolarlık mal hareketinin geçiş noktasında; karayolları, demiryolları, üç tarafını çevreleyen denizleri, havaalanları ve dağıtım merkezleri ile Avrasya ticaretinin kalbinde; Avrupa, Balkanlar, Karadeniz, Kafkasya, Orta Asya, Kuzey Afrika ve Ortadoğu arasındaki mal (ve hizmet) akımlarının bağlantı merkezi konumundadır. Sahip olduğu bu stratejik konum sayesinde bu coğrafyanın en önemli ve değerli lojistik üssü olma potansiyeline sahiptir.

İhracat ve ithalatta özellikle son yıllarda kaydedilen büyüme lojistik sektörüne de yansımaktadır. Lojistik sektörü, orta ve uzun vadede büyüme potansiyeli yüksek sektörlerin başında gelmektedir. Sektördeki ciro artışları, sektör büyümesinin 2015 yılında 120-150 milyar dolara çıkacağını göstermektedir. Yabancı şirketlerin sektöre ilgisinin, buna paralel olarak sektördeki yabancı sermayenin artısının devam etmesi beklenmektedir.

Türkiye'deki mevcut toplam depolama alanı stoğunun yüzde 60'ı sanayi ve üretim tesislerinin yoğunlaştığı İstanbul'da ve Gebze'de yer almaktadır.

2013 yılının ikinci yarıyılı itibariyle 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının, 2014 yılı birinci yarıyılında 7,6 milyon m² ye ulaştığı, 2013 yılının ikinci yarıyılı itibariyle 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının, 2014 yılı birinci yarıyılında 7,6 milyon metrekareye ulaştığı görülmektedir. Pazardaki kullanılabilir stoka ve kur dalgalanmalarına rağmen, 2014 yılı lojistik sektörü birincil kira değerleri metrekaresi 6,5-7 dolar seviyeleri aralığındadır. JLL Türkiye'nin "Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu" verilerine göre 2013 yılının ilk yarıyılında İstanbul ve Kocaeli bölgesinde 259 bin 799 metrekare işlem gerçekleştirilirken, 2014'ün ilk yarıyılında gerçekleşen işlem büyüklüğü 373 bin 523 metrekare olmuştur. Bu kapsamda 2014 yılının birinci yarıyılında gerçekleşen lojistik sektörü kiralama işlem hacminin, önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 44 arttığı görülmektedir.

Tesis büyüklüğü açısından 20 bin metrekare ile 50 bin metrekare arasında alan sağlayan lojistik tesisler verimlilik ve işletme karlılığı açısından Türkiye lojistik pazarı kiralama işlemlerinde en fazla tercih edilen alan aralığı olarak öne çıkmaktadır. Birincil lojistik pazarları olan İstanbul ve Kocaeli'ye olan ilgi, A sınıfı lojistik arzına yönelik büyüyen taleple birlikte, 2014 yılının birinci yarıyılında daha da artmıştır. Avrupa Yakası'nda Hadımköy ve Esenyurt, Asya Yakası'nda Kurtköy ve Tuzla, Kocaeli'de ise Çayırova-Gebze-Dilovası aksı en çok tercih edilen bölgelerdir. Bu bölgelerin 3. Köprü, Kuzey Çevreyolu ve İzmit Körfez Geçiş Köprüsü projeleriyle birlikte, önümüzdeki dönemde önemini daha da arttıracığı öngörülmektedir.

Türkiye, depolama alanında kiralama ve satışın yanı sıra en verimli depoların tasarımı konusunda da hizmet vermektedir. Türkiye'de depo arsa maliyetleri artış göstermektedir. Genellikle Türkiye'de yatırımcılar hem inşaat maliyeti hem de ekipman yatırım maliyetinin artması nedeniyle depolarda yükseklik 12.5m. tercih edildiği görülmektedir.

Adana ve Mersin bölgesi, deniz, hava, demiryolu ve karayolu gibi alternatifli ve gelişmiş ulaşım altyapısı ve gelişmiş sanayi altyapısı ile öne çıkmaktadır.

Özellikle Adana, 80 kilometre doğusunda İskenderun Limanı, 60 kilometre batısında, Mersin Limanı ve il sınırları içinde, acil lojistik sağlama anlamında büyük avantaj sağlayan havalimanı ile taşıma maliyetleri konusunda diğer kentler içinde avantajlı bir konumda bulunmaktadır. Lojistik sektörü, ajans tarafından 2010-2013 Çukurova Bölge Planında bölgede öne çıkan 9 lider sektörden bir tanesi olarak belirlenmiştir. 2008 ve 2009 yıllarında "lojistik sektörünün kapasitesinin geliştirilmesi, hizmet kalitesinin ve verimliliğin artırılması" önceliği altında ambalajlama,

paketleme ve depolama faaliyetlerinin geliştirilmesi ve modernizasyonu kapsamında yerel firmalara mali destek sağlanmıştır. 2010 yılındaki mali destek programının temel önceliklerinden bir tanesi “lojistik sektöründe pazar ağlarının genişletilmesi” olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede antrepoculuk ve ardiye, dok ve antrepo işletmeciliği ile tarım ve gıda ürünlerinin kurutulması, soğuk muhafazası ve depolanması faaliyetleri desteklenmiştir. 2011 yılı mali destek programında ise, tarım ve gıda ürünleri imalatı önceliği altında “tarım ve gıda ürünlerinin kurutulması, paketlenmesi, soğuk muhafazası ve depolanması” faaliyetleri desteklenmektedir.

Kentsel gelişmede limanların rolünü ortaya çıkarmayı hedefleyen bir OECD projesi olan Liman Şehirleri Projesi, OECD Bölgesel Gelişme Politikaları Komitesi tarafından 2010 yılı içerisinde başlatılmıştır. Bu proje, limanların kentler ve bölgeler üzerindeki etkisinin değerlendirilmesini, olumlu bölgesel etkilerin azaltılmasını ve olumsuz etkilerin sınırlandırılmasını amaçlayan politikaların karşılaştırmalı bir analizinin yapılmasını amaçlamaktadır.

Söz konusu çalışmaya Türkiye’den Mersin Limanının bir vaka çalışması olarak dahil edilmesi kararlaştırılmıştır.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Adanalı, Yüreğirilçesi, Dağcı Köyü, Adana-Ceyhan D-400 Karayolu, No:152, Reysaş GYO’na ait depolama binasıdır.

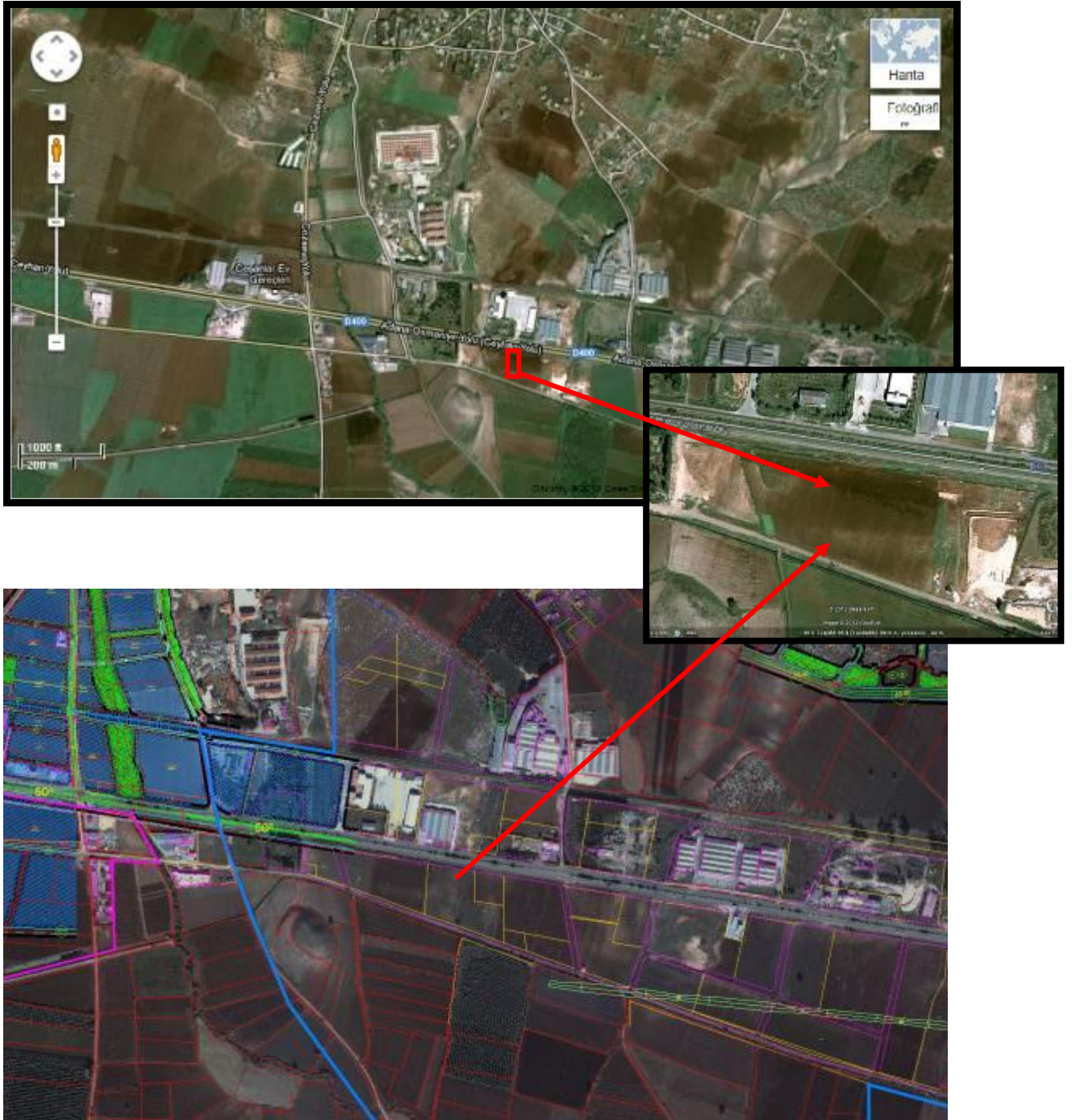
Yüreğir Belediyesi sınırları dahilinde yer alan 156 ada, 2 numaralı parsel, Adana Organize Sanayi Bölgesine yakın konumdadır. Konu mülke ulaşım TEM Otoyolu ve D-400 karayolu ile sağlanabilmektedir. Her iki ulaşım aksı Yüreğiryerleşimini çevre sanayi ve yerleşim bölgeleri ile Adana merkezine bağlamaktadır. 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 ilerlenir. Kürkçüler Beldesi kavşağı yaklaşık 750 m. geçilir ve yolun sağ tarafında konumlu taşınmaza ulaşılır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

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

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu YüreğirTapu Sicil Müdürlüğü'nde, 15.12.2014 tarih saat 17.54 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerlemekonusu 156 ada2 numaralı parsel, 10.10.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekliİmar Planına göre; konu parsel göre K.D.K.Ç.A (Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı)' da kalmakta olup,

Yapılaşma koşulları:

Yapı Nizamı= Ayrık Nizam,

Kat Adedi= Serbest Katlı,

E=1,00,

Hmax: 6,75

Çekme mesafesi= ön yol cepheden = 15 metredir.

İmar Paftası Örneği (1/1.000)



Mimari Proje:

Taşınmaza ait mimari proje bulunmamaktadır.

Yapı Ruhsatları Kronolojisi

- 23.09.2009 tarih 243sayılı yapı ruhsatı (10.164 m² için alınmıştır.)
- 21.10.2009 tarih 243 sayılı tadilat yapı ruhsatı (10.164 m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

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



İmar Paftası Örneği (1/25.000)

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

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

Söz konusu parsel düz bir arazi yapısına ve yamuğa benzer geometrik forma sahiptir. Parsel çevresi beton duvar ve tel çit ile çevrilidir. Depolama alanı girişi Adana-Ceyhan D-400 Karayolundan parsel giriş bulunmamakta olup, Ceyhan yoluna göre parselin arka cephesinden geçen yoldan parsel giriş sağlanmaktadır.

İlgili belediyesinde imar arşiv dosyası incelemesinde görülen yapı kullanma izin belgesine göre parsel üzerinde 10.164 m² depolama alanı yer almaktadır. Taşınmazın mimari projesi arşiv dosyasında bulunmamaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazın CarrefourSA Sabancı Ticaret Merkezi A.Ş' tarafından depo amaçlı kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın içinin görülmesine izin verilmemiştir. Dışarıdan yapılan tespite göre binanın 3 cephesinden depolama alanına giriş için sekiyonel kapı bulunmaktadır. Yapıda herhangi bir ısıtma sistemi bulunmamaktadır.

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

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 yer alması,
- 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.

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması ve çevredeki yolların bakımsız olması,
- 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 kalmakta olup, en etkin ve verimli kullanımı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak kullanılmasıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmaza yakın mesafesinde olan 5.434 m² alanlı, Adana-Ceyhan Karayoluna cepheli KDKÇA imarlı arsa 650.000 TL bedelle satılıktır. (120TL/m²)

Or-Em Emlak: 532 634 81 57

Emsal 2:

Taşınmaza yürüme mesafesinde olan 16.250 m² alanlı, Adana-Ceyhan Karayoluna cepheli 2,40 yoğunluklu KDKÇA imarlı arsa 4.060.000 TL bedelle satılıktır. (250 TL/m²)

Ayrıca Adana-Ceyhan Karayoluna 2. Parselde 10.000 m² alana sahip KDKÇA imarlı 2,4 yoğunluklu arsa 1.000.000 TL bedelle satılıktır. (100 TL/m²)

Sahibinden: 532 178 49 35

Emsal 3:

Taşınmaza yürüme mesafesinde olan 31.200 m² alanlı, Adana-Ceyhan Karayoluna cepheli KDKÇA imarlı 1,20 yoğunluklu arsa 3.120.000 TL bedelle satılıktır. (100 TL/m²)

Sahibinden: 538 838 28 58

Emsal 4:

Taşınmaza yakın konumda Ceyhan karayoluna cepheli yeni inşa edilmiş 18.500 m² arsa içerisinde 2.600 m² depo, 600 m² idari iyi inşaat kalitesinde binadan oluşan tesis 6.500.000 TL' den satılıktır.(2.031 TL/m²)

Tel:0 322 459 96 37

Emsal 5:

Taşınmaza yakın mesafesinde olan 8.180 m² alanlı, Adana-Ceyhan Karayoluna yaklaşık 200 metre mesafede KDKÇA imarlı 1,2 yoğunluklu arsa 800.000 TL bedelle satılıktır. (98 TL/m²)

Tel: 532 696 83 06

Emsal 6:

Taşınmaza yakın mesafesinde olan 6.000 m² alanlı, Adana-Ceyhan Karayoluna cepheli KDKÇA imarlı arsa 750.000 TL bedelle satılıktır. (125 TL/m²)

Tel: 545 561 91 01

Emsal 7:

Taşınmaza yakın konumda D-400 karayoluna cepheli KDKÇA imarlı 1,00 Yoğunluklu arsaların m² birim fiyatlarının 150-200 TL civarında olduğu beyan edilmiştir.

Tel: 542 231 31 31

Emsal 8:

Taşınmaza yakın konumda D-400 karayoluna cepheli KDKÇA imarlı 1,00 Yoğunluklu arsaların m² birim fiyatlarının 150-200 TL civarında olduğu beyan edilmiştir.

Tel: 322 457 66 68

Emsal 9:

AOB içersinde 3.400 m² alanlı idari binası kaba inşaat halinde olan çelik konstrüksiyonlu fabrika binası 2.500.000 TL den satılıktır.(735 TL/m²)

Tel:0 532 448 23 19

Emsal 10:

Taşınmaza yakın konumda karayoluna cephesi bulunmayan 10.000 m² arsa içersinde 4.000 m² kapalı alanı bulunan fabrika binası 3.100.000 TL den yaklaşık üç hafta önce satılmıştır.(773 TL/m²)

Tel:0322 437 66 68

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, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede çok sayıda arsa arzı bulunmaktadır. Taşınmazın içi görülememiş olup, dışarıdan tespit yapılmıştır.Değerlemede ruhsat ve iskan belgeleri esas alınmıştır.

Bölgede yapılan araştırmada ve bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleriyle yapılan görüşmelerde edinilen bilgilere göre K.D.K.Ç.A fonksiyona sahip arsalarda genellikle E=1,00 - E=1,50 yapılaşma koşullarına sahip arsaların talep gördüğü anlaşılmıştır. İnciklik mevkiine yakın konumda karayoluna cepheli parsellerin konum ve büyüklüğüne bağlı olarak m² birim fiyatları 170TL/m² kadar yükselmekle birlikte ortalama 150 TL/m²dir. Sulucaya yaklaştıkça bu değerler ortalama 120TL/m² ye kadar düşmektedir.Karayoluna 2. parsellerin ise yine İncirlik mevkiine yaklaştıkça 120 TL/m²- 130 TL/m² arasında Suluca mevkiine yaklaştıkça ortalama 100TL/m² civarında olduğu görülmüştür.Bölgedeki binalarının satış m² birim değerleri 900TL/m²-1.200TL/m² olduğu yapılan araştırmada tespit edilmiştir.

Taşınmazın değerlemesinde taşınmazın konumu, büyüklüğü, inşaat kalitesi, yaşı, reklam kabiliyeti, mevcut imar durumu dikkate alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre:

$10.164 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ TL/m}^2 = 11.180.400 \text{ TL}$ olup, 11.180.000 TL dir.

Maliyet Yöntemine göre;

Arsa Değeri: $23.095 \text{ m}^2 \times 120 \text{ TL/m}^2 = 2.771.400 \text{ TL}$
Yapı Değeri: $10.164 \text{ m}^2 \times 650 \text{ TL/m}^2 \times 0,96 (\text{Yıpranma Payı}) = 6.342.336 \text{ TL}$
Ayrıca %30 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %30 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
$(2.771.400 \text{ TL} + 6.342.336 \text{ TL}) \times 1.30 = 11.847.856,80 \text{ TL}$ olup, 11. 848.000 TL dir.

Taşınmazın değerlemesinde bölgede yer alan satılık arsalar (konum, cephe, ulaşım, imar durumu, v.s.) dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Maliyet yönteminde ise 2014 yılı yapı yaklaşık prim maliyetinden 3B yapı sınıfı dikkate alınarak yöntem belirlenerek değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmaz Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre 11.180.000 TL takdir edilmiş olup her iki yöntemle elde edilen değerler tutarlıdır. Değerlemede Maliyet Yöntemi dikkate alınmıştır.

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, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “Çelik Karkas Depo Ve Arsası ” olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

Adana İli, Yüreğirilçesi, Dağcı köyü, Adana-Ceyhan D-400 Karayolu, 156 ada2 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;

KDV HARIÇ DEĞERİ;

11.848.000 TL*
(OnbirmilyonsekizyüzkırksevizbinTürklirası)
(5.101.399\$ – 4.169.922 €)**
Takdir edilmiştir.

KDV DAHİL DEĞERİ;

13.980.640 TL
(OnüçmilyondokuzyüzseksenbinalıyüzkırkTürklirası)
(6.019.651 \$ – 4.920.508 €)
Takdir edilmiştir.

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 25.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,3225 TL 1€= 2,8413 TL olarak alınmıştır.



TAPU SENEDİ

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	12.12.2014 15:01:58	2014-24429	20141215-1187-FD0818	15,00 TL

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkii	DAĞCI
Zemin No	8920965	Cilt / Sayfa No	5 / 431
İl / İlçe	ADANA / YÜREĞİR	Ada / Parsel	156 / 2
Kurum Adı	Yüreğir	Yüzölçüm	23095,00000
Mahalle / Köy Adı	DAĞCI Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ÇELİK KARKAS DEPO VE ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması - 6.5.2010 - 4241

T.C.
YÜREĞİR KAYMAKAMLIĞI
Tapu Sicil Müdürlüğü

Rapor Tarihi / Saati : 15.12.2014 / 17:54

BÖLÜM 13.

SERTİFİKALAR



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. Demirelek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

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

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Müslüm

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ő.



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



... HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU ...

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
DİPLOMASI
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR

Prof. Süha TONER

DEKAN

Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



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



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.