



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

ESKİŞEHİR / ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ARALIK, 2012

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANIMI	18
KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	18
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	20
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	21
TAKYİDAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	22
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	23
BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	24
7.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	24
7.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	24
7.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
BÖLÜM 8. EMSALLER	25
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
BÖLÜM 10. SONUÇ	27
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	28
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	35

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-SPK-28	
SAHA TESPİT TARİHİ	20.12.2012	
RAPOR TARİHİ	21.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Organize Sanayi Bölgesi, 125A24C4D pafta, 112 ada, 9 parsel üzerindeki depo binası ve arsası	
ADRES	75. Yıl (sultandere) Mahallesi, OSB. 21. Caddesi, No:11. Odunpazarı/Eskişehir	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl (Sultandere) Mahallesi, 125A24C4D pafta, 112 ada, 9 parsel üzerindeki çelik depo ve arsası	
İMAR DURUMU	Konu parsel 27.10.2005 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, Organize Sanayi Bölgesi İmar Planına göre, Taks: 0,50, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarında sanayi bölgesinde kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	14.713,25 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	3.987 m ² (Yapı Ruhsatı+Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre) 3.987 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<p style="text-align: center;"><u>Yasal Durum Değeri</u></p> <p style="text-align: center;">3.244.000 TL</p> <p style="text-align: center;">(Üçmilyonikiyüzkırkdörtbintürlirası)</p> <p style="text-align: center;">(1.815.434 USD - 1.374.285 €)</p> <p style="text-align: center;">Takdir edilmiştir.</p>	
Değerleme Uzmanları	Nazan Erşahin	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

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

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

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Nazan Erşahin Değerleme Uzmanı	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240


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


Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 06.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 21.12.2012 tarihli, 2012-SPKO28 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl (Sultandere) Mahallesi, 125A24C4D pafta, 112 ada, 9 parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 21.12.2012 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 Elektrik Mühendisi Nazan ERŞAHİN destek vermiştir.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 06.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 21.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

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

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

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

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

3.2.3. 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.

3.2.4. 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

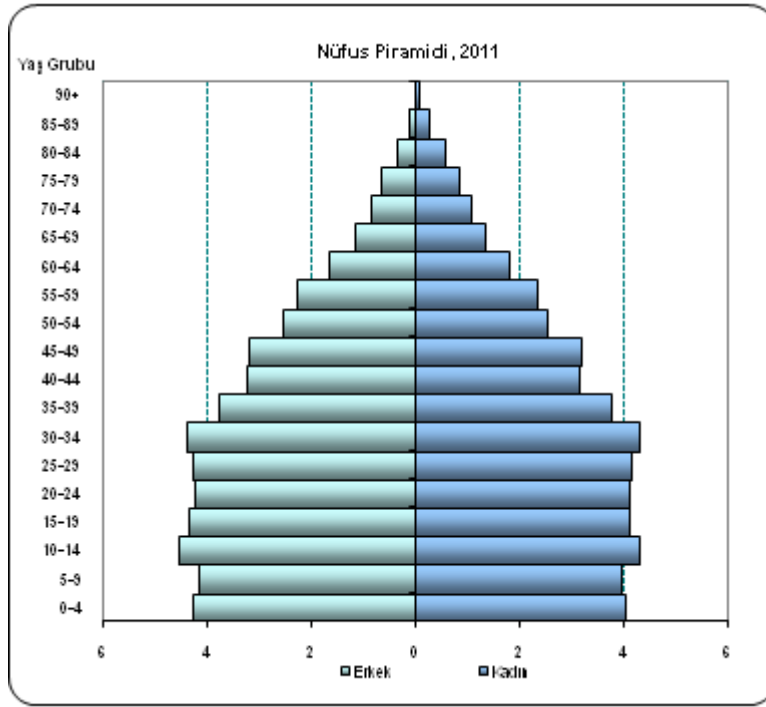
4.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER

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

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

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

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



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.

4.1.2. EKONOMİK VERİLER

ABD ekonomisi 2012 yılının ikinci çeyreğinde azalan istihdam artışının tüketim üzerindeki olumsuz etkisi ile daha yavaş oranda büyümüştür. İlk çeyrekte görülen yüzde 2'lik büyümenin ardından, ikinci çeyrekte büyüme yüzde 1,5 oranına gerilemiştir. Dünyanın en büyük ekonomisinin GSYH'sının yüzde 70'ini oluşturan hane halkı harcamalarının artış oranı 2012 yılının ilk çeyreğinde yüzde 2,4 olurken ikinci çeyrekte bu oran yüzde 1,5'e gerilemiştir. Avrupa'daki borç krizi ve ABD vergi politikalarındaki belirsizlik, güveni azaltırken tüketicilerin daha az harcama yapmasına yol açmaktadır. Bu sebeplere ek olarak birinci çeyrekte petrol fiyatındaki artışların ikinci çeyrekteki olumsuz yansımaları ve son dönemde alışılmışın dışında hava şartları gibi geçici etkenler de bu gelişmede etkili olmuştur.

IMF'nin Temmuz ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, yılın ilk çeyreğindeki büyümenin IMF öngörülerinin altında kaldığı belirtilmiş ve federal bütçe borç tavanının artırılması yönündeki kararların ertelenmesinin finansal piyasalarda belirsizlikleri artırdığı ve bunun da tüketici ve yatırımcı güvenini azalttığı dile getirilmiştir. Raporda 2012 ve 2013 yılları için sırasıyla yüzde 2 ve yüzde 2,3 oranında büyüme tahmin edilmiştir. Bu rakamlar, bir önceki tahminlerin 0,1'er puan altındadır. ABD bütçe açıklarının ani ve keskin bir şekilde azalması risk unsuru olarak belirtilmiştir. FED Açık Piyasa Komitesince 1 Ağustos 2012 tarihinde düzenlenen toplantıda, Temmuz ayında alınan önlemlere ilave ek önlemler alınmamıştır. Bu toplantıda, bu yılın ilk yarısı süresince ekonomik aktivitenin hız kestiği dile getirilmiştir. Son aylarda istihdamdaki artışın yavaşladığı ve işsizlik oranının yüksek olduğu belirtilmiştir. Sabit sermaye yatırımlarının artmaya devam ettiği ve hane halkı harcamalarının yılın ilk aylarına kıyasla bir miktar yavaşladığı ifade edilmiştir. Bazı ilerleme sinyallerine rağmen, konut sektörü halen zayıftır. Enflasyon bu yılın ilk aylarından bu yana düşmektedir. Bu düşüş, büyük ölçüde düşük petrol fiyatlarından ve uzun dönem enflasyon beklentilerinin istikrarlı oluşundan kaynaklanmaktadır. Daha güçlü ekonomik toparlanmayı desteklemek ve istikrarlı bir enflasyon sağlamak için para politikasındaki uyumlu duruşunu devam ettirmeyi planlayan Komite, politika faiz oranını yüzde 0-0,25 aralığında tutmaya devam edeceğini açıklamıştır. Komite ayrıca, Haziran'daki toplantısında da belirttiği gibi yılsonuna doğru, tahvil varlıklarının vadesini uzatma yönündeki kararını yinelemiştir.

ABD Kongresi'ndeki anlaşmazlığın hükümet harcamalarını yavaşlatmasıyla Obama Yönetimi, 2012'ye ait bütçe açığı tahminini 1.33 trilyon dolardan 1.21 trilyon dolara düşürmüştür. Yönetim ve Bütçe Ofisi Başkanı, işsizliğin de 2012'de yüzde 8'lerde seyredeceğini öngörmüştür. Bütçe Ofisi, 2011'in son çeyreğinden 2012'nin son çeyreğine kadar geçen sürede ABD ekonomisinin yüzde 2,6 oranında büyümesini beklemektedir.

ABD'de yaşanan kuraklık nedeniyle soya ve mısır gibi temel gıda maddelerinin fiyatları yükselmiştir. ABD'nin 2011-2012 yılında dünya genelindeki toplam mısır üretiminin yüzde 36'sını karşıladığı dikkate alındığında bu gelişmenin gıda fiyatlarının gelişimi açısından olumsuz bir sinyal olduğu söylenebilir. Diğer yandan, ABD'nin mısır üretiminin yüzde 40'ünün bio-yakıt üretiminde kullanılması da bu riski artırmaktadır.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Üretim yönünden GSYH 2012 yılının ikinci döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 1998 fiyatlarıyla %2,9, cari fiyatlarla ise %10,3 oranında artmıştır. Bu oranlara göre GSYH, 1998 fiyatlarıyla 28 837 597 bin TL, cari fiyatlarla ise 349 630 197 bin TL olarak gerçekleşmiştir. 1998 fiyatlarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre imalat sanayi, toptan ve perakende ticaret, ulaştırma, depolama ve haberleşme ve inşaat sektörlerinde sırasıyla %3,4, %1,2, %3,9 ve %0,4 oranındaki artışlar, 1998 fiyatlarıyla GSYH büyüme oranını pozitif yönde etkilemiştir.

TABLO: I. 1- Temel Ekonomik Büyüklükler

	2003	2004	2005	2006 ⁽¹⁾	2007	2008 ⁽²⁾	2009 ⁽³⁾
BÜYÜME VE İSTİHDAM (Yüzde Değişim)							
Toplam Tüketim	8,3	10,3	7,2	5,1	-4,4	3,6	3,4
Kamu	-2,6	6,0	2,5	8,4	6,5	4,2	2,1
Özel	10,2	11,0	-7,9	4,6	-4,1	3,5	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı	14,2	28,4	17,4	13,3	5,5	4,3	5,0
Kamu	-15,1	-6,6	25,0	2,6	7,3	2,8	1,6
Özel	23,7	36,1	16,2	15,0	5,2	4,5	5,6
Stok değişimi ⁽⁴⁾	-0,4	-1,9	0,1	-0,1	1,0	0,5	0,3
Toplam Mal ve Hizmet İhtacı	6,9	11,2	7,9	6,6	7,3	6,2	6,9
Toplam Mal ve Hizmet İhtacı	23,5	28,8	12,2	6,9	10,7	6,7	6,5
GSYH	5,9	9,4	8,4	6,9	4,6	4,0	4,0
GSYH (Milyon TL, Cari Fiyatlarla)	454 761	559 033	648 932	758 391	853 636	994 315	1 111 438
GSYH (Milyar ABD Doları, Cari Fiyatlarla)	394,1	392,9	483,9	530,6	655,9	801,9	788,4
Kıy. Baş. Mili Gelir (GSYH, ABD Doları)	4 531	5 779	7 027	7 909	9 305	11 228	10 913
Kıy. Baş. Mili Gelir (SAGP, GSYH, ABD Doları)	8 767	10 137	10 852	11 588	13 023	13 998	14 761
Nüfus (Bin Kişi)	67 123	68 000	68 867	69 732	70 586	71 419	72 240
İşgücüne Katılma Oranı (Yüzde)	46,3	48,7	48,3	48,0	47,8	48,0	48,0
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	21 147	21 791	22 046	20 954	21 189	21 429	21 669
İşsizlik Oranı (Yüzde)	10,5	10,3	10,3	9,9	9,9	10,3	10,4
DIŞ TİCARET (Milyar ABD Doları)							
İhracat (FOB)	47,3	63,2	73,5	85,5	107,3	137,5	149,0
İthalat (CIF) ⁽⁵⁾	69,3	97,5	116,8	139,6	170,1	218,0	232,5
Diğ. Ticaret Dengesi	-22,0	-34,3	-43,3	-54,1	-62,8	-80,5	-83,5
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (Yüzde)	-2,5	-3,7	-4,6	-6,1	-5,7	-6,4	-6,4
Diğ. Ticaret Hattı / GSYH (Yüzde)	38,2	41,2	39,5	42,8	42,3	44,3	48,4
KAMU FİNANSMANI (Yüzde)							
Genel Devlet Gelirleri ⁽⁶⁾ / GSYH	31,6	31,5	32,9	34,7	33,1	32,4	33,6
Genel Devlet Harcamaları ⁽⁶⁾ / GSYH	39,5	35,6	32,8	33,2	33,3	33,2	34,0
Genel Devlet Borçlanma Gerekliği ⁽⁶⁾ / GSYH	7,8	4,1	-0,2	-1,5	0,2	0,7	0,3
Genel Devlet Faz Harcamaları ⁽⁶⁾ / GSYH	13,3	10,4	7,2	6,1	5,8	5,7	5,4
Kamu Kesintisiz Borçlanma Gerekliği ⁽⁷⁾ / GSYH	7,3	3,6	-0,1	-2,0	0,1	0,8	0,0
İMF Tanımlı Kamu Kesintisiz Faz Dışı Fazlası ⁽⁷⁾ / GSYH	5,2	5,4	4,8	4,9	3,0	2,7	3,0
Kamu Brüt Borç Stoku / GSYH	65,4	59,5	54,1	48,2	41,6	39,0	37,2
Kamu Net Borç Stoku / GSYH	55,1	49,0	41,6	34,0	28,1	25,9	24,5
FIYATLAR (Yüzde Değişim)							
GSYH Deflatörü	23,3	12,4	7,1	9,3	7,6	12,0	7,5
TÜFE Yıl Sonu	18,4	9,4	7,7	9,7	8,4	10,0	7,3

(1) Hedefteki ilgili aritmetik sonuçları Kasım 2006 döneminden itibaren ADNKS'den elde edilen toplam nüfusa dayalı olarak yayımlanmaktadır. Önceki yıllarla karşılaştırılabilir olarak oluşan yüksek farklar bundan kaynaklanmaktadır.
(2) Gerçekleşme Tahmini.
(3) Projelemler.
(4) Büyümeyle katılı olarak verilmektedir.
(5) Parçaları olmayan diğer ithalat dahildir.
(6) Konsolidasyon (2003 - 2005) / merkezi yönetim bütçesi (2006 - 2009), mahalli idareler, döner sermayeli kuruluşlar, işsizlik sigortası fonu, sosyal güvenlik kuruluşları ve bütçe dışı fonları kapsamaktadır.
(7) Genel Devlet ve KİT'leri kapsamaktadır.

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. ESKİŞEHİR İLİ

Eskişehir, Türkiye'nin başkenti Ankara'nın batısında ve İç Anadolu Bölgesi'nde bulunmaktadır. Eskişehir ili kuzeyde Bolu, doğuda Ankara güneyde Afyon ve Konya, batıda Kütahya ve kuzey batısında Bilecik ile komşudur. Yüz ölçümü 13.925 km² olup Türkiye topraklarının %1,8'ine denk

gelmektedir. Toplam nüfusu 781.247 kişidir. İlde biri büyükşehir ve ikisi Tepebaşı ve Odunpazarı Belediyesi üzere toplam 14 ilçe belediyesi ve 371 köy bulunmaktadır.

Eskişehir sanayisi, eğitim düzeyi, ekonomik seviyesi, mimari ve tarihi önemiyle çok farklılıklara ve zenginliklere sahip bir şehirdir. Ankara, İstanbul, Bursa, İzmir gibi büyük illerin Eskişehir e yakın oluşunun yanında demiryolu ağının Eskişehir'den geçerek batı ve doğunun birleşmesinde bir kavşak olması Eskişehir'in



coğrafi ve ekonomik yapısına katkı sağlayarak ayrı bir renk katar. Maden yataklarının ve işletmelerinin oldukça fazla olduğu söylenebilir. Türkiye'deki, hatta Dünyadaki Bor rezervinin önemli bir bölümü Eskişehir de çıkartılmaktadır.

Sosyo-ekonomik gelişmişlik açısından Türkiye'nin önde gelen illerinden biri olup, 32 Milyon m² alanı içinde 228 kuruluş ile faaliyet gösteren Türkiye'nin en büyük Organize Sanayi Bölgeleri'nden birine sahiptir.

Demiryollarının bel kemiğini oluşturan Türkiye Lokomotif ve Motor Sanayii, Askeri ana jet üssü, uçak bakım ve üretimi, Türkiye ve dünyada marka olmuş bir çok firmanın fabrikası ve ana merkezi bulunan bir şehirdir.

Porsuk Çayı şehir merkezini ortadan ikiye böler. Son yıllarda yapılan düzenleme ve projelerle şehrin sorunu olmaya başlayan nehir güzelleştirilerek, şehre ayrı bir çehre ve ulaşım yolu olarak ön plana çıkmıştır. Şehir toplu ulaşımında otobüs ve botların yanında oldukça modern olan tramvay sistemi önemli yer tutmaktadır.

4.2.2. ODUNPAZARI İLÇESİ

Odunpazarı İlçesi Kuzey ve Batıda Tepebaşı İlçesiyle, Güneyde Kütahya İli, Seyitgazi ve Mahmudiye İlçeleriyle, Doğuda ise Alpu İlçesiyle sınırlıdır.

Bizans döneminde Dorylaion şehri olarak bilinen ve 1176 yılında Selçuklu hükümdarlarından II. Kılıçarslan tarafından fethedilen şehir uzun süre Sultanönü Sancağı olarak kalmıştır. Bizans'tan Selçuklulara, Osmanlılardan Cumhuriyet'e kadar uzanan kadim bir şehirdir. Eskişehir.

Bazı tarihçilere göre Karacaşehir olarak bilinen Odunpazarı; Eskişehir'in güney kesimindeki tepelerin üzerine kurulmuştur. Eskişehir'de 1905 yılında çıkan büyük yangın kentin aşağıda

bulunan esnaf bölgesini ortadan kaldırınca, ticarethaneler ve kamu yapılarının bu bölgeye doğru kaydığı "Odunpazarı" ismini alan bölge, aynı zamanda; lületaşı ustaları, bakırcılar ve demirciler gibi geleneksel el sanatlarının isimleriyle anılan sokakların kurulmasına sahne olmuştur. Osmanlı sivil mimari örneklerini koruyan kent, kıvrımlı yolları, çıkmaz sokakları, ahşap süslemeli bitişik düzenli, cumbalı evleri ile örf, adet ve geleneklerini koruyarak bir bütün olarak günümüze kadar gelmiştir.

İlçelere göre il/ilçe merkezi ve belde/köy nüfusu - 2010

	İl/ilçe merkezleri			Belde/köyler			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Eskişehir	351.852	172.658	179.194	6.861	3.921	2.940	358.713	176.579	182.134
Odunpazarı									
Toplam	351.852	172.658	179.194	6.861	3.921	2.940	358.713	176.579	182.134

4.2.3. ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Eskişehir OSB alanı 1973 yılında yatırımcıların hizmetine sunulmuştur. Eskişehir Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi (EOSB)'de ilk parsellerin kısa sürede satılması neticesinde bölgenin genişletme çalışmalarına başlanmış, 1979 yılında 2 milyon m²'lik gelişme alanı ile birlikte toplam alan, 3 milyon m²'ye ulaşmıştır. 1992 yılında da toplam alan yeni genişleme sahasıyla birlikte 21 milyon m²'ye çıkarılmıştır. Eskişehir'deki sanayileşmenin son yıllarda ivme kazanması sonucunda, Eskişehir Sanayi Odası bölgenin genişletilmesi kararını almıştır. Kısa sürede sonuçlandırılan çalışmalar neticesinde EOSB'nin alanı 1996 yılı sonunda 32 milyon m²'ye genişletilmiştir. OSB alanının tarihsel gelişimi içindeki en önemli kilometre taşlarından ilki, 1997 yılında temeli atılan ve inşa çalışmalarına başlanan "Bilim Parkı"dır. Bu alan içindeki "Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi", 10 Nisan 2003 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan "2003/5390 Sayılı Bazı Alanların Teknoloji Geliştirme Bölgesi Olarak Tespit Edilmesine İlişkin" Bakanlar Kurulu kararı ile yasal olarak kurulmuştur. 2004 yılında ilk, 2005 yılında ikinci piramit bina, 2008 yılında Yazılım Kule hizmete açılarak hem Türkiye hem de Eskişehir sanayinin bilimsel ve teknolojik gelişimine önemli katkılar sağlayacak firmaların yer alacağı tesisler kullanıma açılmıştır. Bölge içindeki diğer bir önemli yatırım ise 1998 yılında faaliyete geçen "Doğalgaz Elektrik Santrali"dir. İlk ünitesi 40 MW gücünde olan santral, OSB'deki tüm kuruluşların elektrik ihtiyaçlarını kesintisiz ve düzenli bir şekilde karşılamaktadır. Santralın ikinci ünitesi olan 20 MW gücündeki "Buhar Türbini" yatırımı ise 2001 yılının ilk yarısında devreye alınmıştır. 2005 yılında küçük ve orta büyüklükteki işletmeler için farklı bir fırsat yaratmayı hedefleyen

Eskişehir Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi, KOBİ-OSB ismini verdiği 550 bin m² alanı küçük ve orta ölçekteki sanayicilerin hizmetine sunmak için altyapı çalışmalarına başlamıştır. 350 bin m²'lik parsel alanına sahip bu bölgede toplam 98 firmaya yer verilmiştir.

Yine Eskişehir OSB'nin gelişimi çerçevesinde Türkiye'de tek örnek olan ve lojistik hizmetlerini bünyesinde barındıran "Lojistik Merkez" 2004 yılının başında, bölgede diğer hizmet sektörleri için bir merkez olması planlanan "İş ve Ticaret Merkezi" de 2004 yılının sonunda hizmete açılmıştır. Bölgede faaliyet gösteren firmaların evsel ve endüstriyel nitelikteki atık sularını toplamak üzere 70 bin m² alan üzerinde Atıksu Arıtma Tesisi kurulmuş ve 2008 yılında işletmeye alınmıştır. Tesiste ayrıca Akredite Laboratuvar ile doğaya saygılı üretim desteklenmektedir.

Ortak Sağlık ve Güvenlik Birimi OSB'deki sanayi kuruluşlarına tek merkezden koruyucu hekimlik, poliklinik ve iş güvenliği hizmetleri vermektedir. Bunların dışında Eskişehir OSB'de firmalara fiber optik kablo bağlantısıyla kesintisiz ve yüksek hızlarda internet erişim imkânı sağlamaktadır.



4.2.4. LOJİSTİK SEKTÖRÜ

Lojistik Piyasası Raporu'na göre, 2014 yılına kadar Türkiye'de lojistik sektörü ortalama yüzde 8'lik bir büyüme öngörülmekte olup, dış ticaretin artması ile birlikte kaliteli depolama hizmetine olan talebinde artacağı düşünülmektedir. Lojistik Piyasası Araştırma Raporu'na göre, lojistik piyasası 2009 yılında yaşanan ekonomik daralmadan en çok etkilenen sektörlerden biri oldu. 2011 yılı itibarıyla ekonomideki genel toparlanma lojistik sektörünü de olumlu yönde etkiledi.

2012 yılında global piyasalarda yaşanan daralmalar lojistik sektöründeki büyüme hızını da olumsuz etkilemesine rağmen Türkiye’de lojistik sektörü hızla gelişme göstermektedir. Türkiye, hızla artan perakende yatırımları, coğrafi konum avantajları, artan dış ticaret hacmi ve istikrarlı bir gelişme gösteren yeni sanayi bölgeleriyle lojistik üssü olma yolunda ilerlemektedir. Eskişehir özelinde arazi kullanım-planlama açısından bakıldığında depolama alanları için özel bölge planlanması yapılmaya çalışılmış, Hasanbey mevkiinde Lojistik köy adı altında Nazım İmar Planında yer verilmiştir. Ancak alt yapının henüz tamamlanmamasından dolayı firmaların Organize sanayi bölgesi içinde yer aldıkları gözlemlenmektedir.

Faydalanılan Kaynaklar

1.Ekim 2012 tarihli Lojistik Piyasası Araştırma Raporu – İstanbul Gayrimenkul Değerleme

- <http://www.eosb.org.tr/hakkimizda/>

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

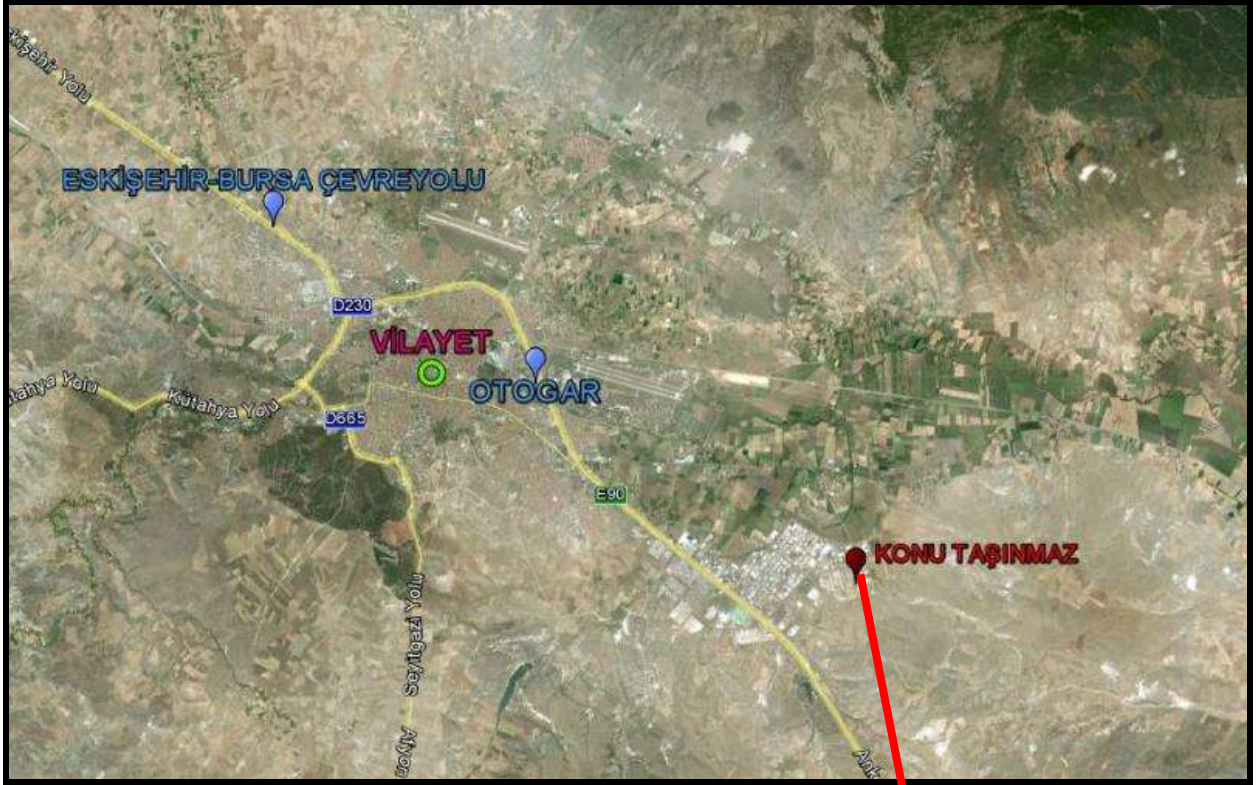
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANIMI

KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl (Sultandare) Mahallesi, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi 26. Cadde, No:11 üzerinde konumlu Reysaş A.Ş.’ye ait depolama binasıdır.

Odunpazarı Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan 112 ada, 9 numaralı parsel, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinin doğusunda kalmaktadır. Konu taşınmaza ulaşım E-90 karayolu, Teknoloji Bulvarı, 20. Cadde ve 21. Cadde üzerinden sağlanabilmektedir. 16.713,25 m2 arsa üzerine konumlanmış olan yapı, Yapı Kullanma İzin Belgesine göre 3987 m2 kapalı alandan oluşmaktadır.

Taşınmazında Eskişehir Organize sanayi bölgesi içersinde yer almakta olup, talep artmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir.



5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; E-90 karayolunda şehir merkezinden Ankara istikametine doğru ilerlenir. Yaklaşık 6. Kilometrede Teknoloji Bulvarına sapılır, bulvardan 20. Caddeye girilir. Taşınmaz sağ tarafta 21. Cadde ile 20. Cadde kesişiminde yer almaktadır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	ESKİŞEHİR
	İLÇESİ	ODUNPAZARI
	MAHALLESİ	YASSIHÖYÜK MAHALLESİ
	MEVKİİ	-
	PAFTA	125A24C4D
	ADA	112
	PARSEL	9
	NİTELİĞİ	ÇELİK DEPO VE ARSASI
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	16.713.25 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	28
	SAHİFE	2747

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu taşınmazın bağlı bulunduğu Odunpazarı Tapu Müdürlüğü'nde, 06.12.2012 tarih saat 10.30 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

ŞERH -Taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla. Bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklerde sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşu satış yapılabilir.Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşusatılması halinde kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere engeç 2 yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Konu parsel 27.10.2005 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, Organize Sanayi Bölgesi İmar Planına göre;
Taks: 0,50,

Hmax: Serbest

Çekme mesafesi: yol cephelerinden 22 m., yan parsellerden 12 m. ve 20 m., yapılaşma koşullarında sanayi bölgesinde kalmaktadır.



İmar Paftası Örneği

Mimari Proje;

- 16.02.2007

Yapı Ruhsatları Kronolojisi

- 12.03.2007 tarih 350 sayılı yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 08.06.2010 tarih 266 sayılı Yapı Kullanma izin Belgesi bulunmaktadır.

6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 112 ada 9 parsel üzerinde yer alan, 12.03.2007 tarih ve 350 numaralı Yapı kullanma izin belgesine göre 3987 m2 kapalı alana sahip, ofis ve depo alanlarından oluşan binadır.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre depo alanı, sığınak hacimlerinden oluşmaktadır.

Yerinde yapılan tespitlerde yapının projesine uygun olarak inşa edilmiş olduğu ancak, sığınak alanının depo alanına katıldığı, ve 36 m² yaşam alanına ayrıldığı anlaşılmıştır. 36 m² alanın ise 2 katlı olarak, altta çay ocağı ve tuvalet üstte ofis alanı olarak kullanıldığı anlaşılmıştır. Yapıda otomatik panel kapılar, 2 adet tuvalet bulunmaktadır. Ayrıca acil çıkış kapıları ve yangın hortumları mevcuttur.

Yapıda depo alanı yüksekliği 9 m, ofis, çay ocağı ve tuvaletlerin yüksekliği 2,7 m'dir. Yapının dış cephesi sandviç panel kaplamadır. Yapının içinde bölümler alçıpan duvarlar ile ayrılmışlardır.

Depo tek katlı olup yer döşemeleri şap, duvarları ve çatı örtüsü poliüretanlı trapez kesitli saç panel, iç kapıları pvz doğramadan imaldir. Ofis olarak kullanılan bölümlerde de yer döşemeleri pvc'dir.

BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

7.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilir iyi seviyede olması,
- OSB içerisinde yer alması
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Parsel üzerinde yer alan yapının iskanlı olması
- talep gören alt yapısı tamamlanmış bölgede yer alması
- İlave yapılaşma hakkı bulunmaktadır

7.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Onaylı mimarisinden farklı düzenleme yapılmış olması

7.3. 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 112 ada 9 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır. Bölgenin sanayi bölgesi olarak planlanması nedeniyle Parsel üzerinde yer alan yapının en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

BÖLÜM 8. EMSALLER

Emsal 1:

Konu taşınmazla aynı sanayi bölgesinde 20. Cadde'de 15.000 arsa alanına, 7,500 m² kapalı alana sahip, 5 yaşında depo binası ve arsası 3.600.000 TL bedelle satılıktır. (480 TL/m²)

İrtibat: Turgut Bey 0 533 258 10 51

Emsal 2:

Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan 8000 m² kullanım alanlı fabrika binası 2.400.000- TL bedel ile satılıktır.

(600- TL/m²)

İrtibat: 0222 233 13 13

Emsal 3:

Organize Sanayi Bölgesi'nde 1. Cadde de, bulunan 3200 m² (2500 fabrika, 700 m² idari bina) kullanım alanlı fabrika binası 20.000- TL bedel ile kiralıktır. (6,25- TL/m²)

İrtibat: Murat Bey 0532 231 29 59

Emsal 4:

OSB içinde, 15000 metrekare açık 7500 metrekare kapalı alanlı, 2 yıllık bina, 9 metre tavan yük sekliği, 2 katlı 500 metrekare idari binası bulunan, 400 kva trafolu fabrika 4.000.000 TL bedelle satılıktır. (500 TL/m²)

İrtibat : Barış Emlak; 507 460 11 22 / 507 460 11 26

Emsal 5:

OSB 7.caddede 8000 m² arsa içinde, 1800m² kapalı alanı olan tam donanımlı fabrika 1.300.000 TL bedelle satılıktır . (722 TL/m²)

İrtibat : Hermes Emlak; 0222-2320025 / 05327868455

Emsal 6

OSB içersinde 5. cadde üzerinde 17.888m² arsa içersinde toplam 4.988 m² kapalı alanlı bina 1.750.000\$, makina parkı ile 2.750.000\$ bedel ile satılıktır.(bina için 627TL/m²)

İrtibat:Remax Terminal 0 532 296 57 79

Emsal 6:

Eskişehir Organize Sanayi müdürlüğünde edinilen bilgiye göre bölgede satılık arsa m² birim değerleri 60TL/m² dir.

İrtibat: 0 222 236 10 80

BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

Sonuç olarak değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, iskanlı, cins tashihli bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur. Bölge genelinde emsal fabrika, depo binalarının arsa dahil birim m² satış değerleri 550-800 TL /m² aralığında gerçekleştiği tespit edilmiştir.

Arsa Değeri: 16,713.25 m² x 60 TL /m² = 1.002.795 TL

Bina Değeri: 3987 m² x 475TL/m² x(%4 yıpranma payı)=1.818.072 TL

Yatırımcı karı:%15

Toplam: 3.243.997,04TL olup 3.244.000 TL

BÖLÜM 10. SONUÇ

Konu taşınmazın bulunduğu Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi arsa birim fiyatları, 3C yapıların inşaat maliyeti ve müteahhit karı göz önüne alınmıştır.

Sonuç olarak;

Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, 75. Yıl Mahallesi, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, 112 ada 9 parsel ve üzerinde yer alan depolama binası için toplam;

Yasal Durum Değeri

3.244.000 TL

(Üçmilyonikiyüzkırkdörtbintürklirası)

(1.815.434 USD - 1.374.285 €)

Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tütüncü Mehmet Efendi Caddesi
Orzminal Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 G:2 Kat:1/ST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 99 69 Fax: 369 96 49
Gözetim V.D.: 001 051 014




Ahmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sici No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 22.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,7869 – 1€= 2,3605 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

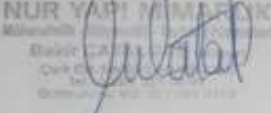










nuryapı mimarlık

mühendislik - taahhüt - müşavirlik hizmetleri

Çark Caddesi Birlik Apartmanı No: 55 Daire: 6 ADAPAZARI - Teşekkür : 0 (264) 281 0845

PROJE MÜELLİFİ	ODA ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI				
 NUR YAPI MİMARLIK Mimarlık - Taahhüt - Müşavirlik Hizmetleri Bekir Çatalbaş Çark Caddesi Birlik Apartmanı No: 55 Daire: 6 ADAPAZARI Etiler - Beşiktaş - İstanbul - Türkiye Telefon: 0212 281 0845 E-posta: nuryapimimarlik@gmail.com	 A. YILMAZ KARAKANLI Bölge Müdürü İNŞ. MÜH.	EGEEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Etiler - Beşiktaş - İstanbul No: 578 Uzunyol - Beşiktaş - İstanbul Kat: 3 Telefon: 0212 281 0845  Ömer Feruk AYKAR Yapı Denetim Uzmanı Oda Sicil No: 40000 Denetim No: 10327				
RESMİ KURUM ONAYI						
 						
PROJE SORUMLUSUNUN						
ADI SOYADI - ÜNVANI	KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO			
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR	MİMARLAR ODASI	22768	54 - 013			
TAŞINMAZIN						
SAHİBİ	REYSAS A.Ş.	KULLANIM AMACI	DEPO			
İLİ	ESKİŞEHİR	YAPI SINIFI	İBİ			
İLÇESİ	YOL	PAFTA NO	206			
İDARESİ	O.S.B.	ADA NO	—			
MAHALLESİ	YOL	PARSEL NO	9			
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ						
İZMİT SINFI	TASIRICI İZLEM	KAT ADI	ALAN (m ²)	ZEMİN DÜZLÜK GERİLMESİ	BETON SINFI	DOLGUSU SINFI
					B20 (C30-44/20Rn)	BCEII
M	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			PROJE NO		
				ÖLÇEK		
BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN TEKRARI VE 3. ŞAHİTLER YARARINA KULLANILMASI VE HER TÜRÜLÜ DEĞİŞİKLİK HAKKI NURYAPI MİMARLIĞIN YAZILI İZnine BAĞLIDIR.						

İli	ESKİŞEHİR	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotoğraf		
İlçesi	ODUNPAZARI					
Mahallesi	YASSIHÜYÜK					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli	167.132,59	Pafta No.	ADA No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
	167.132,59	PAFTA 194	112	9	ha	m ²
Niteliği	KONUT					
Sınıfı	Plannedir Zemin Sıra No: 14254114					
Edilme Sebabı	TANIMI ESKİŞEHİR SANAYİ ORGANİZASYONU SANAYİ BÖLGESİ adıyla kayıtlı İKİNCİ REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adıyla satış işlemidir.					
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geçit	Yerleşme No.	Çift No.	Sanife No.	Sıra No.	Tarih	Üstü
Çift No.	469	36	1147		09/04/2010	Çift No.
Sanife No.	<p>Sicil No: 15920/01 V. Cevat SAŞMAZ Özellikler Tapu Sicil Müdürü</p> 					Sanife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

2012-SPK028

TASINMAZA AHTAPU KAYDI

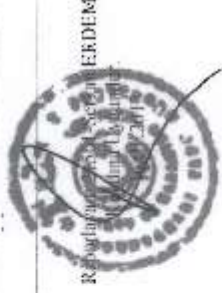
Zemin Eği	3	Ana Eyalet	1129
Zemin No	7	Yerleşim	19-125-102
İhtis	2	Alan Eyalet	1-118-100-1-100-100
Konut Adı	3	Alan Eyalet	1-118-100-1-100-100
Mahalle - Karı Adı	3	Alan Eyalet	1-118-100-1-100-100
Şehir	3	Alan Eyalet	1-118-100-1-100-100
ÇB / Sayı No	7	Alan Eyalet	1-118-100-1-100-100
Kayıt Durum	3	Alan Eyalet	1-118-100-1-100-100

TASINMAZ ŞEİR / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Alan	Mülk / Emlak	Tarih - Yayıncı	Teknik Şehiri - Tarih - Yayıncı
1	Alan	Mülk / Emlak	00/01/2010 - 100	

MÜLKİYET İHTİSAPLARI

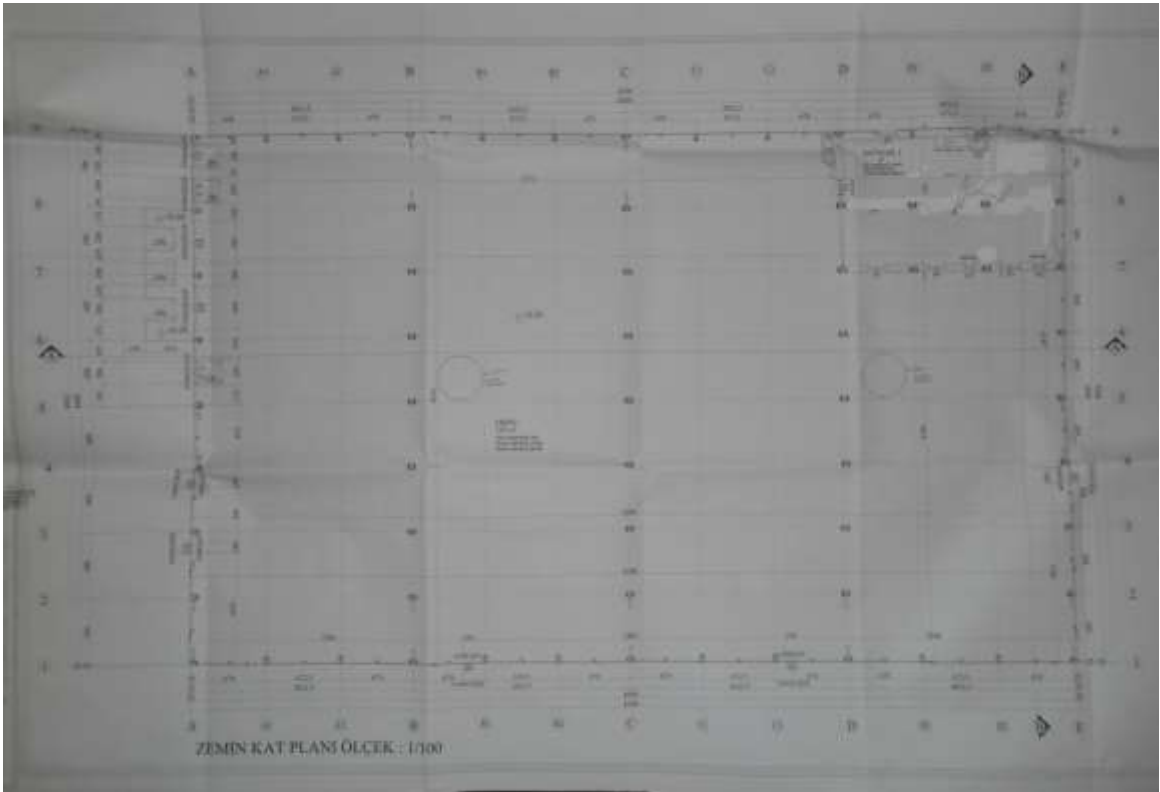
Sistem No	Mülk	Etiliği No	İlk Pazarla	Metre Kare	Etilim Şehiri - Tarih - Yayıncı	Teknik Şehiri - Tarih - Yayıncı
11913618	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	100	100	16.713,25	Sarı - 2008/2009 - 1100	



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



VAZİYET PLANI



YAPI RUHSATI		Ruhsat Takip No: [] [] [] [] [] [] [] []					
1. Ruhsat veren kurum ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜD.		2. Ruhsatın varlığı amacı: <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İmar <input type="checkbox"/> Kat katları <input type="checkbox"/> Tutarlı <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fiksenlik <input type="checkbox"/> İmar düzeni <input type="checkbox"/> Başka amaç		3. Ruhsatın onay tarihi 12.03.2007		4. Ruhsat no 350	
5. ESKİŞEHİR İlçe MERKEZ Bucak Köy Beldiyeye ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜD. Muhafaza Organize Sanayi Bölgesi		6. İmar planı onay tarihi		8. Parçesinin plan onay tarihi / / 200		10. İmar durumu tarihi ve no su 25.01.2007	
7. Parçesi no 9		8. Pafta no 125A-24C-4D		9. Ada no 206		11. Parçesinin kullandığı alan ve alanı (m ²) DEPO 16716	
12. Tapu tesisi belgesi veren kurum		13. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no		14. Zemin etid onay tarihi 2006		15. OKD Raporu onay tarihi / / 200	
16. Parçesinin inşaat bedeli		17. Parçesinin inşaat bedeli		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi / / 200			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN			
19. Adı, soyadı, ünvanı REYSAŞ TAŞMACILIK LOJİSTİK TİC.A.Ş.		24. Adı, soyadı, ünvanı HİMMET ÇİFTÇIOĞLU-ÇİFTÇIOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN. İNŞ. TAHAH. İŞL.		25. Hukuki durumu		34. Adı, soyadı, ünvanı	
20. Bağı olduğu vergi dairesi CUMHURİYET		26. Kurum sicil no 13576		27. Bağı olduğu vergi dairesi ALİ FUAT CEBESOY		28. Vergi dairesi sicil no 255 011 8872	
21. Vergi dairesi sicil no 735 019 1738		29. Sigorta sicil no		30. Sicil no		31. Mühür no	
22. Adres Büyükdere Cd. No:8 SAKARYA Kartal/İSTANBUL		32. Adres Ee-5 Karayolu Üzeri Bekirpaşa Karşısı ADAPAZARI		33. İmza		40. Adres	
42. Yapının Gözetimlerinin kullandığı alan		43. Üstü alan sayısı		44. Yüzölçümü (m ²)		45. Belirli yapı sayısı	
DEPO		1		3987		1	
46. Yapıda başlatılan bölünme sayısı		47. Yapının toplam kat sayısı		48. Toplam yapı sayısı		49. Toplam kat sayısı	
1		1		1		1	
50. Toplam başlatılan bölünme sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		53. Yayımlı alan (m ²)	
1		3987		3987		3987	
54. Yapının yer kotu üstü kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı		56. Yayımlı kat sayısı		57. Yayımlı alan (m ²)	
1		1		1		720 m	
58. Sade kat yüksekliği (m)		59. Yapının eni		60. Yapının derinliği		61. 1 m ² maliyeti (YTL)	
2		2		2		205	
62. Yapının inşaat maliyeti (YTL)		63. Yapının arsa değeri (YTL)		64. Arsa değeri yapının maliyeti		65. Arsa değeri yapının maliyeti	
817935		165000		82335		82335	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
66. İSTİSMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		68. ORTAKKULLANIM ALANLARI		69. YAPIM SİSTEMLERİ	
<input type="checkbox"/> Üzerinden alınması kaçınılmaz <input type="checkbox"/> Sınırlı alanlar <input type="checkbox"/> Kat alanları <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Döşe <input type="checkbox"/> Kırım		<input type="checkbox"/> Yangın tesisi <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosforik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Arıtma		<input type="checkbox"/> Haz. alan <input type="checkbox"/> Sigorta <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> Alınabilir <input type="checkbox"/> Otomatik depo <input type="checkbox"/> Rapor tesisi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu kuyusu <input type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (kargı) <input type="checkbox"/> Sakat (karakaz) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Anjap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kapı <input type="checkbox"/> Yanarda döşeme <input type="checkbox"/> Karpaz <input type="checkbox"/> Prefabrik	
70. KULLANILAN MALZEME		71. KULLANILAN MALZEME		72. ÖZGEÇMİŞİ			
<input type="checkbox"/> Braker <input type="checkbox"/> Beton blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hıfız paneli <input type="checkbox"/> Taç <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Anjap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Karpaz <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Gazbeton <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> Plak kırıng <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Anjap <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
YAPI PROJELERİ							
73. Onay tarihi		74. Adı, Soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tes. no	
Mimar		BEKİR ÇATALBAŞ		22768			
Statik		MUHTEREM CEYLAN		50984		Çank. Cd. Değirmenci Apt.No:66 K:4 D:7 ADAPAZARI	
Elektrik		NECMİ TİMUR		7627		Hasan Polatkan Cd. No:34/A ESKİŞEHİR	
Mekanik tesisat		MUSTAFA MELETLİOĞLU		45460		Sakarya Cd. Horozlu Plaj. No:14-15 ADAPAZARI	
İnşaat		SELAHATTİN KILIÇ		1915		Atatürk Cd. Akarbaşı/Yokuşu No:7/A ESKİŞEHİR	

BÖLÜM 12. 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

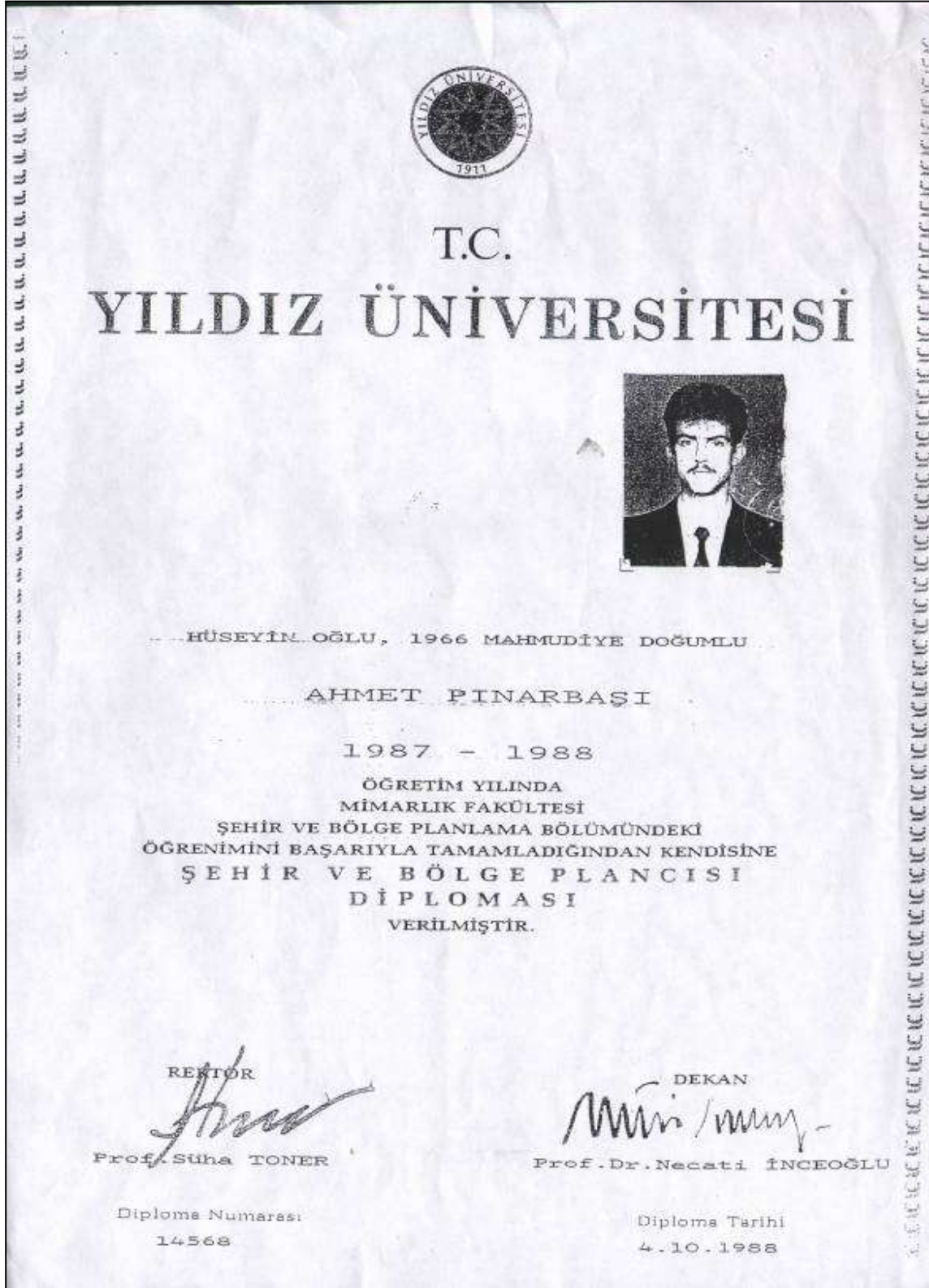


M. Demirbilek

Müslüm DEMİRBILEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.





TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Güncüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.