



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

ESKİŞEHİR / ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ARALIK, 2013

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 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	17
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	18
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	19
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	20
TAKYİDAT BİLGİLERİ	20
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	18
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	18
BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	23
7.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	23
7.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	23
7.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
BÖLÜM 8. EMSALLER	24
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	25
BÖLÜM 10. SONUÇ	26
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	27
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013-SPK040	
SAHA TESPİT TARİHİ	20.12.2013	
RAPOR TARİHİ	30.12.2013	
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 Planı ve 2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, Odunpazarı Revizyon 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	3.695.000 TL (Üçmilyonaltıyüzdoksanbeşbintürklirası) (1.805.963 \$ - 1.313.077 €) Takdir edilmiştir.	
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 değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

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


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


Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2013 tarihli, 2013-SPK040 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 30.12.2013 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 uzman yardımcısı Nazan ERŞAHİN tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2012 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 17.12.2013 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) değerlendirme 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 aşağıdaki gibidir.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	21.12.2012	-	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK-028	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	3.244.000TL	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Nazan Erşahin-Ahmet Pınarbaşı	-	-

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.

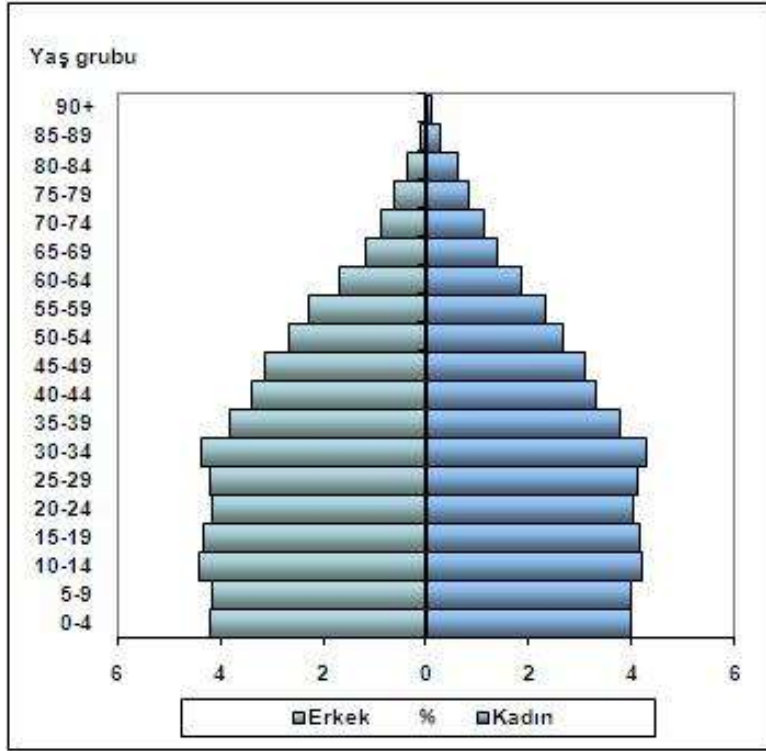
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düştü. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişi oldu. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Ülkemizde 2011 yılında 29,7 olan ortalama yaş, 2012 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,1 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (37,5), Çanakkale (37,2) ve Balıkesir (37,2) iken en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (18,5), Şanlıurfa (18,9) ve Ağrı (19,5)'dir.

² T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2012,



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

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 789.750 kişidir. Nüfusun 710.830 'u merkezlerde, 78.920 'si ise kırsalda yaşamaktadır. İlde biri büyükşehir ve ikisi Tepebaşı ve Odunpazarı Belediyesi üzere toplam 14 İlçe 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. 2.682 km² yüzölçümüne sahip İlçenin 2012 ADKS 'ne göre nüfusu 368.589 'dur. Nüfusun 361.030' u merkezde 7.559 'lu kırsalda yaşamaktadır.



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.

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.

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 sanayiinin 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 gösterecek olup, dış ticaretin artması, kaliteli depolama hizmetine olan talebi de arttıracaktır.

Lojistik Piyasası Raporu'na göre, 2012 yılında global piyasalarda yaşanan daralmalar lojistik sektöründeki büyüme hızını da olumsuz etkilemektedir. Bununla birlikte Türkiye'de lojistik sektörü hızla gelişme göstermektedir. Rapora göre, önümüzdeki 2 yıl için lojistik pazarında büyüme hızı yüzde 8'e ulaşacaktır. Türkiye, hızla artan perakende yatırımları, coğrafi konum avantajları, artan dış ticaret hacmi ve istikrarlı bir gelişme gösteren yeni sanayi bölgeleriyle lojistik üssü olma yolundadır. Türkiye genelinde yüksek ve düşük standartlarda 8 milyon metrekare kapalı depo alanı bulunmaktadır. Bu stoğun sadece 2 milyon metrekaresi A sınıfı depolardan oluşmakta olup, Türkiye'deki mevcut toplam depolama alanı stoğunun yüzde 60'ı yani yaklaşık 5 milyon metrekarelik bölümü, sanayi ve üretim tesislerinin yoğunlaştığı İstanbul'da ve Gebze'de yer almaktadır. Bu bölgelerdeki depolama alanlarının dağılımına bakıldığında ise Avrupa Yakası'nda yüzde 25, Anadolu Yakası'nda yüzde 40 ve Gebze'de yüzde 35 oranında depolama alanı bulunduğu görülüyor.

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
- Eskişehir OSB müdürlüğü
- 2 T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-

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 dahilinde yer alan 112 ada, 9 numaralı parsel, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesinin içersinde yer almakta olup, 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.

Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Taşınmaz talep gören bir bölgede yer almaktadır.



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 yönelilir, ileride sağda 21. Cade bulunmaktadır. Taşınmaz 21. Cadde ile 20. Cadde kesişimindedir.



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, 20.12.2013 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 kuruluşa satış yapılabilir.Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşu satılması halinde kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç 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 Planı ve 2007 onay tarihli, 1/1000 ölçekli, Odunpazarı Revizyon 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:

- 09.05.2007

Yapı Ruhsatları Kronolojisi

- 12.03.2007 tarih 139 sayılı yeni yapı ruhsatı (3987 m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 08.06.2010 tarih 266 sayılı. (3987 m² için alınmıştır.)

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 alna sahip, ofis ve depo alanlarından oluşan binadır.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre depo alanı, sığınak hacimlerinden oluşmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine ve Yapı Ruhsatına göre 3987 m² lik alan depo ve sığınak alanı olarak belirtilmiştir.

Mevcutta değerlendirme günü yapıda yapılan incelemelerde, Yerinde yapılan tespitlerde yapının projesine uygun olarak inşa edilmiş olduğu ancak, sığınak alanının depo alanına katıldığı, ve 36 m² yaşam alanına ayrıldığı 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 ayrılmıştır.

Yerinde yapılan tespitlerde yapının projesine uygun olarak inşa edilmiş olduğu ancak, içerisinde sığınakın depo alanına katıldığı, ve 36 m² yaşam alanına ayrıldığı anlaşılmıştır.

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

BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

7.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ulaşılabilir olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Yeni bina olması,
- Yapı Kullanma İzin Belgesinin olması.
- Talep gören alt yapısı tamamlanmış bölgede yer alması
- İlave yapılaşma hakkının bulunması

7.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

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, alanında 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:

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 7300 m2 arsası olan 3200 m2 kapalı alanı olan fabrika 2.950.000 TL bedelle satılıktır

Emsalin m² Birim Fiyatı: 2.950.000 TL / 3200 m² = 921.875 TL/m²

TEL: Özkan Emlak, 0534 685 02 34

Emsal 2:

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 15.000 m2 arsası olan 7500 m2 kapalı alanı olan fabrika 4.000.000 TL bedelle satılıktır

Emsalin m² Birim Fiyatı: 4000.000 TL / 7500 m² = 533.33 TL/m²

TEL: Barış Emlak 0507 460 11 22

Emsal 3:

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 20.000 m2 arsası olan 1000 m2 kapalı alanı olan fabrika 4.500.000 TL bedelle satılıktır

Emsalin m² Birim Fiyatı: 4.500.000 TL / 10000 m² = 450 TL/m²

TEL: Barış Emlak 0507 460 11 22

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 530-920 TL /m² aralığında gerçekleştiği tespit edilmiştir.

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

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi arsa birim fiyatı, 80 TL /m²

Arsa Fiyatı : 16,713.25 m² x 80 TL /m² = 1.337.060 TL

Bina Fiyatı : 3987 m² x 490TL /m² x (%4 yıpranma payı)= = 1.875.484,80 TL

Yatırımcı karı:%15

Toplam= 3.694.426,52TL olup 3.695.000TL

BÖLÜM 10. 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, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

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

3.695.000 TL

(Üçmilyonaltıyüzdoksanbeşbintürklirası)

(1.805.963 \$ - 1.313.077 €)

Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tatlıncı Mehmet Erenli Caddesi
Ormanlı Hanım Kayacan Sok. No:13 D:2 G:2 Kat:2/10
Tel: (0318) 339 96 00 - 369 99 00 F: (0318) 339 96 49
Kütüphane V.D. : 031 851 17 14

Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 23.12.203 tarihi itibarıyla 1 USD= 2.046 – 1€= 2.814 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER





nuryapı mimarlık

mühendislik - taahhüt - müşavirlik hizmetleri

Çark Caddesi Birlik Apartmanı No: 55 Daire: 6 ADAPAZARI - Tel&Fax: 0 (264) 281 08 45

PROJE MÜELLİFİ	ODA ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI
<p>NUR YAPİ MİMARLIK Mühendislik - Taahhüt - Müşavirlik Hizmetleri Eskişehir Çark Caddesi No: 55 Daire: 6 Görsel Tanıtım No: 2013-SPK040</p> 	<p>A. YILDIZ KARAKANTLI Eskişehir Mimarlar Odası</p>  İNS. MÜHÜR	<p>EGEEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Eskişehir Çark Caddesi No: 579 Eskişehir / Eskişehir / 05060 Kat: 3 Reklam Kuruluş No: 012 02 04</p>  Eskişehir Proje No: 1 Oda Sicil No: 22768 Denetim No: 10327

RESMİ KURUM ONAYI

<p>MİMARLAR ODASI Eskişehir Mimarlar Odası A 010340</p> <p>26.07.32.0145 16 Ocak 2017</p>	<p>Uludağ OKULUN Mühür Kurumu</p> 
---	--

PROJE SORUMLUSUNUN

ADI SOYADI - ÜNVANI	KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA SİCİL NO	BÜRO TESCİL NO
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR	MİMARLAR ODASI	22768	54 - 013

TAŞINMAZIN

SAHİBİ	REYSAŞ A.Ş.	KULLANIM AMACI	DEPO
İLİ	ESKİŞEHİR	YAPI SINIFI	İBİ
İLÇESİ	...	PAFTA NO	206
IDARESİ	O.S.B.	ADA NO	---
MAHALLESİ	...	PARSEL NO	9

BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

HİZMET SINFI	TASIVKI SİSTEM	KAT ADI	ALAN (m ²)	ZEMİN EMNİYET GEBELİĞİ	BETON SINFI	DOKLATI SINFI
					B20 (C30-44.20MPa)	İCII

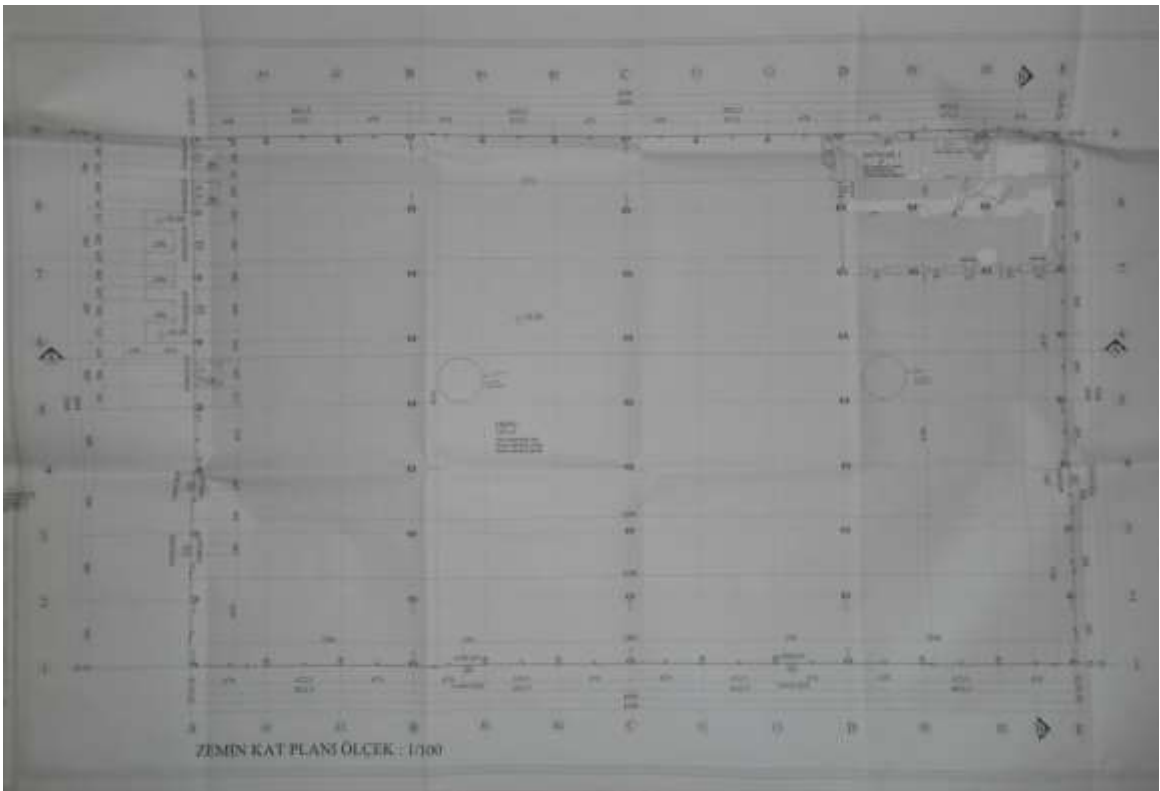
M

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ




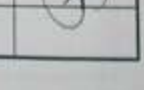

PROJE NO

ÖLÇEK

BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN TEKRARI VE 3. ŞAHİTLER YARARINA KULLANILMASI VE HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK HAKKI NURYAPI MİMARLIĞIN YAZILI İZİNE BAĞLIDIR.



YAPI RUHSATI Ruhsat Takip No: [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

1. Ruhsat veren kurum ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜD.		2. Ruhsatın veriliş 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"/> Fesih hakkı <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 Belediye ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜD. Muhafaza Organize Sanayi Bölgesi Muhafaz		6. İmar planı onay tarihi		8. Parçesinin plan onay tarihi / / 200		10. İmar durumu tarihi ve no su 25.01.2007			
7. Parsel no 9		8. Pafta no 125A-24C-4D		9. Ada no 206		11. Parselin kullandığı alan ve alan (m ²) DEPO 16716			
12. Tapu tesisi belgesi veren kurum		13. Tapu tesisi belgesi tarihi ve no		14. Zemin etid onay tarihi 2006		15. ÖSD Raporu onay tarihi / / 200			
16. Parçesinin inşaat bedeli		17. Parçesinin inşaat tutarı		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 ÇİFTÇİOĞLU-ÇİFTÇİOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN. İNŞ. TAHAH. İŞL.		25. Hukuki durumu		34. Adı, soyadı, ünvanı			
20. Bağımlı vergi dairesi CUMHURİYET		26. Kurum sicil no 13576		27. Bağımlı vergi daire ALİ FUAT CEBESÖY		28. Vergi dairesi sicil no 255 011 8872			
21. Vergi dairesi sicil no 735 019 1738		29. Sigorta sicil no		30. Sicil no		35. Büro tesisi no			
22. Adres Binek Cd. No 8 SAMANCIRA Kartal/İSTANBUL		32. Adres Ee-5 Karayolu Üzeri Bekirpaşa Karşısı ADAPAZARI		33. İmza		40. Adres			
42. Yapının Gözetim ve Kullandığı alan		43. Üstü sayfa		44. Yüzölçümü (m ²)		45. Belirli yapı sayısı			
DEPO		1		3987		1			
46. Yapıda başlatılan bölünme sayısı		47. Yapının yer kotu alt kat sayısı		48. Yapının yüksekliği (m)		49. Toplam yapı sayısı			
1		1		7,20 m		1			
50. Toplam başlatılan bölünme sayısı		51. Yapının yer kotu üst kat sayısı		52. Yapının yüksekliği (m)		53. Yapının inşaat maliyeti (YTL)			
1		1		1		295			
54. Yapının yer kotu üst kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı		56. Yapının arsa değeri (YTL)		57. Yapının inşaat maliyeti (YTL)			
1		1		165000		817935			
58. Yapının arsa değeri (YTL)		59. Yapının inşaat maliyeti (YTL)		60. Yapının arsa değeri (YTL)		61. Yapının inşaat maliyeti (YTL)			
1		3987		165000		82335			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
65. İSTİSMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAKKULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ			
<input type="checkbox"/> Üzerinden alınmış katlar <input type="checkbox"/> Sıva iç katlar <input type="checkbox"/> Kat katları <input type="checkbox"/> Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> Döşe <input type="checkbox"/> Kırım		<input type="checkbox"/> Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> Haberleşme tes. <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input type="checkbox"/> Arıtma 68. SICAK SU Tamın çekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Şöben <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> Müstahzek		<input type="checkbox"/> Parafone <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Yangın depo <input type="checkbox"/> Kapıcı barresi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kupa kupa <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Yığma (tağir) <input type="checkbox"/> Sakat (bakmaz) <input checked="" type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Anjap <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kazık <input type="checkbox"/> Yanarda dökm <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		<input type="checkbox"/> Braker <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hıfif panel <input type="checkbox"/> Tağ <input type="checkbox"/> Anjap <input type="checkbox"/> Kırpık <input type="checkbox"/> Gazbeton	
66. YAKIT ÇİNSİ <input type="checkbox"/> Kömür yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Ruzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik		<input type="checkbox"/> Yalıtım çizi <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kömür yakıt <input type="checkbox"/> Termal		<input type="checkbox"/> Havalandırma <input type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kupa kupa <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu		<input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kazık <input type="checkbox"/> Yanarda dökm <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik		71. KULLANILAN MALZEME <input type="checkbox"/> Braker <input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Hıfif panel <input type="checkbox"/> Tağ <input type="checkbox"/> Anjap <input type="checkbox"/> Kırpık <input type="checkbox"/> Gazbeton	
72. DÖŞEME <input checked="" type="checkbox"/> Plak kırık <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asfalt <input type="checkbox"/> Anjap									
YAPI PROJELERİ									
73. Onay tarihi		74. Adı, Soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tesisi no			
Mimar		BEKİR ÇATALBAŞ		22768					
Statik		MUHTEREM CEYLAN		50984					
Elektrik		NECMİ TİMUR		7627					
Mekanik tesisat		MUSTAFA MELETLİOĞLU		45460					
İnşaat		SELAHATTIN KILIÇ		1915					
77. Oda bel no		78. Adres		79. İmza					
		Çark Cd. Binek Apt. No 55 D 6 ADAPAZARI							
		Çark Cd. Değirmenci Apt.No 86 K 4 D 7 ADAPAZARI							
		Hasan Polatkan Cd. No 34/A ESKİŞEHİR							
		Sakarya Cd. Horozlu Plaj. No 14-15 ADAPAZARI							
		Atatürk Cd. Akarbaş/ Yokuşu No 7/A ESKİŞEHİR							

BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirbilek
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

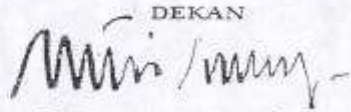
1987 - 1988

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.


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003