



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

ESKİŞEHİR / ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

ARALIK, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	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	20
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	21
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	22
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	23
TAKYİDAT BİLGİLERİ	23
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	21
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	26
7.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	26
7.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	26
7.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
BÖLÜM 8. EMSALLER	27
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
BÖLÜM 10. SONUÇ	30
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	31
BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	11.12.2012 / 2014-SPK022	
SAHA TESPİT TARİHİ	19.12.2014	
RAPOR TARİHİ	24.12.2014	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Organize Sanayi Bölgesi, 125A24C4D pafta, 112 ada, 9 parsel üzerindeki depo binası ve arsası	
ADRES	Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, 21. Caddesi, No:11 Odunpazarı/Eskişehir	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassıhöyük 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	16.713,25 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.	
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	KDV HARIÇ DEĞER; 3.933.000 TL (Üçmilyondokuzyüzotuzüçbintürklirası) (1.691.540,-\$ - 1.386.665,- €.) Takdir edilmiştir.	KDV DAHİL DEĞER; 4.640.940 TL* (Dörtmilyonaltıyüzkırkıbindokuzyüzkırktürklirası) (1.996.017,-\$ - 1.636.265,- €.)** Takdir edilmiştir.
DEĞERLEME UZMANLARI	Mehmet Mutlu ÖZTÜRK	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile firmamız ve çalışanlarının ilgi ve ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili firmamız ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir 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.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışanının 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
Mehmet Mutlu ÖZTÜRK Makine Mühendisi	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 11.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 24.12.2014 tarihli, 2014-SPK022 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 24.12.2014 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 Makine Mühendisi Mehmet Mutlu ÖZTÜRK destek vermiştir.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 19.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 11.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	21.12.2012	30.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK-028	2013-SPK040	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	3.244.000TL	3.695.000 TL	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Nazan Erşahin-Ahmet Pınarbaşı	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 Likiditasyon Değeri

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

Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralınması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla 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 takdir 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 arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda planlanan bir proje ve/veya 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 2013 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

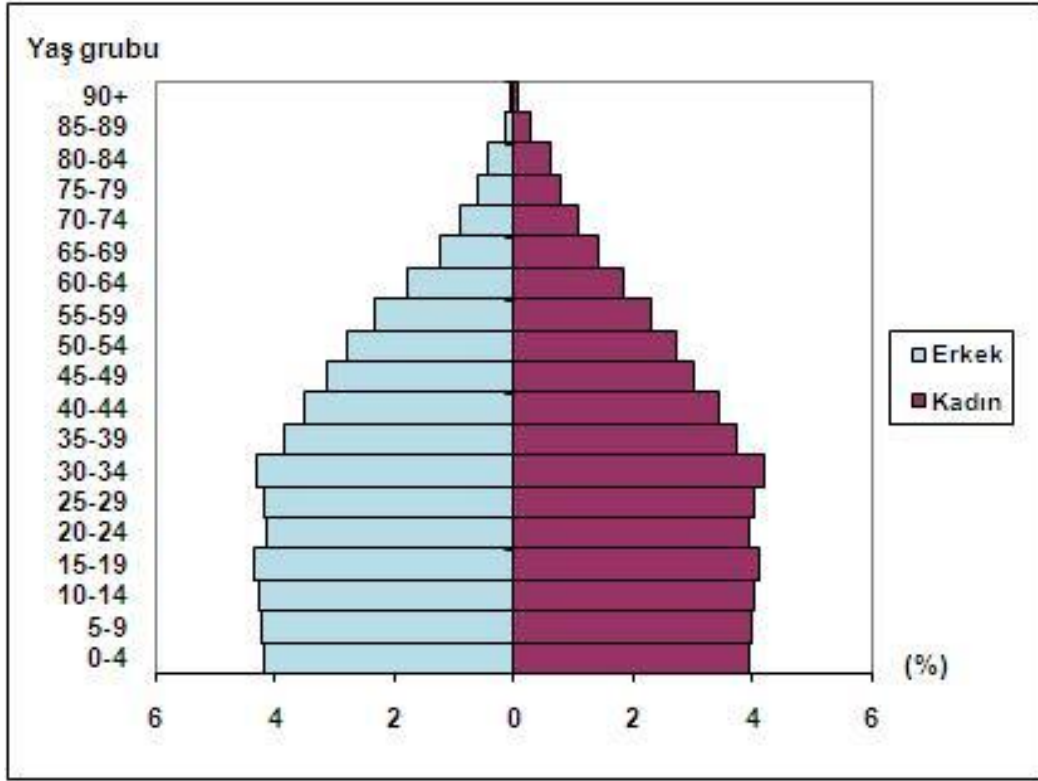
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile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

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

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

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

Nüfus Piramidi, 2013



4.1.1. EKONOMİK VERİLER

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

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

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

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

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

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. 2013 yılı ADKS 'ne göre Eskişehir ilinin nüfusu 799.724 kişidir. Nüfusun 710.830 'u merkezlerde, 78.920 'si ise kırsalda yaşamaktadır. Eskişehir ilinin 14 ilçesi bulunmaktadır. 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. Eskişehir demiryolu bakımından kavşak noktalarından biridir. Hızlı trenin sefere başlamasıyla birlikte Ankara yönüne ulaşım oldukça kısalmıştır.

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 Mahmutiye İlçeleriyle, Doğuda ise Alpu İlçesiyle sınırlıdır. 2.682 km² yüzölçümüne sahip İlçenin 2013 ADKS 'ne göre nüfusu 371.128 'dir. Eskişehir il sınırı ile belediye sınırı birleştirildiğinden nüfusun tamamının merkezde yaşadığı kabul edilmektedir.

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 - 2013

	İl/ilçe merkezi			Toplam		
Eskişehir	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Odunpazarı	371.128	182.581	188.547	371.128	182.581	188.547
Toplam	371.128	182.581	188.547	371.128	182.581	188.547

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. Santralin 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 Laboratuar 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.



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



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

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

Sektördeki hızlı değişim ve çözümlerin çeşitlenmesi beraberinde firma yapılarında da değişiklikler getirmektedir. Öngörüler önümüzdeki yıllarda birleşmeler ve satın almalarla firma adetlerinin azalacağı ve hacimlerin büyüyeceğini göstermektedir. Tüm bu sebeplerle yaşanan değişim, oluşan hizmet ve fiyat rekabeti mevcut sektör risklerinin de değişmesi ve çeşitlenmesine sebep olmaktadır.

Lojistik pazarında gelecekte öne çıkacak coğrafyalar olarak sırasıyla Asya-Pasifik, Latin Amerika, Doğu Avrupa ve Afrika-Ortadoğu bölgeleri ifade edilmektedir. Ülkemizin üç kıtanın kesişme

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

Lojistik sektörü ülkemizde özellikle son yıllarda büyük atılım göstermiştir. Coğrafi konum olarak Ortadoğu, Türk Cumhuriyetleri ve Avrupa arasında bir köprü vazifesi gören ülkemiz, bu avantajlı konumu ile birçok otorite tarafından da lojistik üssü olarak görülmektedir. Ülkemizin lojistik kavramı ile tanışması oldukça yenidir. Önce ihracat ve ithalat ile sonra da büyük ölçekli perakendecilik (süpermarket ve hipermarketler) ve elektronik ticaretle birlikte iyice ön plana çıkmıştır. Dünya üzerindeki gelişmiş ülkelerin tamamının entegre olduğu ve gelişmesini sürdüren lojistik sektörü, ülkemizde 1980'lerle 1990'lı yıllar arasında kara, hava, deniz, demiryolu ve kombine taşımacılık alanlarındaki yatırımlarla alt yapısını oluşturmaktadır. Türkiye son yıllarda lojistik sektöründe gösterdiği büyük ilerlemeyle bütün dünyanın dikkatini çekmektedir. Kara, hava, deniz, demiryolu ve kombine taşımacılık alanlarındaki yatırımlarla alt yapının oluşması sonrasında 90'lı yıllarda atılıma geçilmiştir. Türk lojistik sektörü 2000 yılının başına gelindiğinde emekleme evresini geride bırakarak, yerli ve uluslararası şirketlerle işbirliğine giden, yurtdışı bürolar açan, kalite çitasını yükselten, dinamik bir sektör haline gelmiştir. Hizmet sektörlerinden biri olan lojistik sektörünün, ülkemizde turizmden sonra en fazla potansiyel barındıran ikinci sektör konumundadır. Türkiye; Avrupa, Balkanlar, Karadeniz, Kafkaslar, Hazar, Orta Asya, Orta Doğu ve Kuzey Afrika ülkeleri için bir dağıtım ve toplama (aktarma) merkezi olabilecek özelliği ile uluslararası lojistik açısından da çok uygun bir konumdadır. Dış Ticaret Müsteşarlığı, dış ticarete

lojistiğin artan önemine paralel olarak 2007 yılı başında Anlaşmalar Genel Müdürlüğü bünyesinde "Dış Ticarete Lojistik Daire'sini kurmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılının ikinci yarıyılı itibarıyla 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının, 2014 yılı birinci yarıyılında 7,6 milyon m² ye ulaştığı, 2013 yılının ikinci yarıyılı itibarıyla 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının,

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

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

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

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

Jones Lang LaSalle (JLL) lojistik raporu

Dünya Gazetesi 2014

MÜSİAD 2013 Lojistik Sektör Raporu

Eskişehir OSB müdürlüğü

T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2013

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANIMI

KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu taşınmaz, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi 21. Cadde, No:11 üzerinde konumlu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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.

Söz konusu bölge gelişmekte olan bir bölge olup, bölgeye 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. Cadde üzerinden ilerlenerek sağdan 4. sokak olan 26. sokağa girilir. Taşınmaz Taşınmaz 21. Cadde ile 26. Cadde nin kesişiminde yer almaktadır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	ESKİŞEHİR
	İLÇESİ	ODUNPAZARI
	MAHALLESİ	YASSIHÖYÜK MAHALLSEİ
	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, 11.12.2014 tarih saat 08.52 itibariyle alınan takbis belgesine 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 kuruluşa 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.

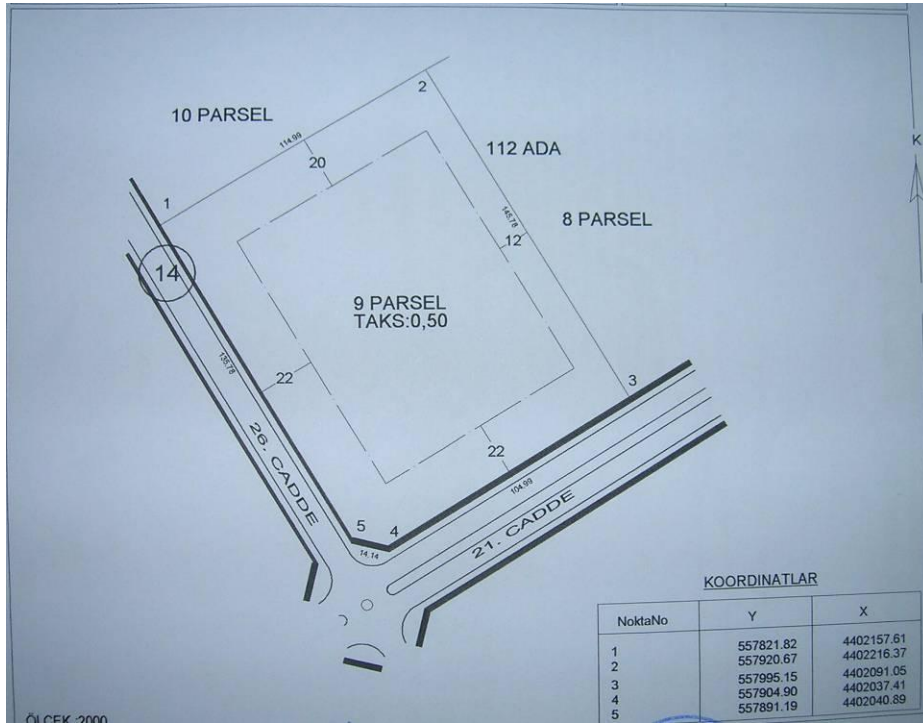
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

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 yapılaşma, 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 (192 ada 12,13 ve 23 parseller için alınmıştır.)

- 20.07.2007 tarih 139 sayılı yeni yapı ruhsatı (3987 m² için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 12.03.2007 tarih 350 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 alana sahip, ofis ve depo alanlarından oluşan binadır.

Parsel düz bir arazi yapısına ve dikdörtgen geometrik forma sahiptir. Parsel üzerinde yer alan depo bina çelik konstrüksiyon olup, dış cephesi sandviç paneldir .

Yapının ilgili belediyesinde incelenen mimari projesine göre söz konusu bina depo alanı ve sığınak hacimlerinden meydana gelmektedir. Yapı kullanma izin belgesine ve Yapı Ruhsatına göre 3987 m² lik alan depo ve sığınak alanı olarak belirtilmiştir.

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. Yapı içi alçıpan ile ayrılmışlardır.

Depo tek katlı olup zemin döşemeleri şap, duvarları ve çatı örtüsü poliüretanlı trapez kesitli sac panel, iç kapıları PVC doğramadan imaldir. Ofis olarak kullanılan bölümlerde de zemin döşemeleri PVC esaslı malzemeden imal edilmiştir.

BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

7.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

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

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 getiriyi 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. Taşınmazın 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, 24.600 m² arsası olan 12.600 m² kapalı alanı olan fabrika 10.000.000 TL bedelle satılıktır.(793,650 TL/m²)

TEL: 0 222 224 04 04

Emsal 2:

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 10.000 m² arsası olan 6600 m² kapalı alanı olan fabrika 3.000.000 TL bedelle satılıktır. (500 TL/m²)

TEL: 0 222 234 02 39

Emsal 3:

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 3.100 m² arsası olan 2.900 m² kapalı alanı olan fabrika 3.000.000 TL bedelle satılıktır.(1034 TL/m²)

TEL: 0262 655 57 31

Emsal 4:

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede, 5.000 m² arsası olan 2.500 m² kapalı alanı olan fabrika 2.250.000 TL bedelle satılıktır.(900 TL/m²)

TEL: 0222 230 50 50

Emsal 5:

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede,yakın konumda 20.000 m² arsası olan 5.000 m² kapalı alanı olan fabrika 8.500.000 TL bedelle satılıktır.(850 TL/m²)

TEL: 0222 224 23 10

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.

Taşınmaz tamamlanmış, nemalanmış, imarlı, iskanlı, cins tashihli bir yapı olarak değerlemeye alınmış , bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları da dikkate alınmıştır. Bölgede yapılan araştırmada konumu, büyüklüğü, cephesi, ilave inşaat hakkının bulunması vb. etkenlere bağlı olarak fabrika, depo binalarının arsa dahil m² birim satış değerlerinin 800-1000 TL /m² aralığında değiştiği görülmüştür. Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi arsa birim fiyatı, 80 TL /m² olup, Taşınmazın arsa m² birim değeri 80 TL/m² takdir edilmiştir.

Değerlemede Emsal karşılaştırma ve Maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi arsa birim fiyatları, 2014 yılı Çevre Bakanlığı 3A sınıfı yapı yaklaşık birim maliyeti kullanılmıştır.

inşaat maliyeti ve müteahhit karı göz önüne alınmıştır.

Maliyet Yöntemi

Arsa Değeri: $16,713.25 \text{ m}^2 \times 80 \text{ TL /m}^2 = 1.337.060 \text{ TL}$
Yapı Değeri: $3.987\text{m}^2 \times 550 \text{ TL/m}^2 \times 0,95(\text{Yıpranma Payı}) = 2.083.207,50 \text{ TL}$
Ayrıca %15 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,
Arsa Değeri + Yapı Değeri + %15 yatırımcı karı = Piyasa Değeri
$(1.337.060 \text{ TL} + 2.083.207,50 \text{ TL}) \times 1.15 = 3.933.307,62 \text{ TL}$ olup, 3.933.000 TL

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

$3987 \text{ m}^2 \times 950 \text{ TL/m}^2 = 3.787.650 \text{ TL}$

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Döviz kurundaki hızlı değişim nedeniyle piyasa koşullarının değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak ve maliyet yönteminde ise arsa ve bina değerlerine ulaşılırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için maliyet yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

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.

OSB Kanunun 18. maddesine göre OSB Katılımcılarına tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. Taşınmaz üzerinde "Taşınmazın icra yoluyla dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi bulunmaktadır. Söz konusu şerh taşınmazın değerinde ve satışında engel teşkil etmemektedir.

Yapı Kullanma İzin belgesi bulunan taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tebliğinin 22' .maddesi 1. fıkrasının c bendine ve 30 maddenin 1. fıkrasına göre portföye alınmasında engel teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazların portföyünde "Çelik Depo ve Arsası " olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

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

KDV HARIÇ DEĞER;

3.933.000 TL*

(Üçmilyondokuzyüzotuzüçbintürkirası)

(1.691.540,-\$ - 1.386.665,- €.)**

Takdir edilmiştir.

KDV DAHİL DEĞER;

4.640.940 TL

(Dörtmilyonaltıyüzkırkıbindokuzyüzkırktürkirası)

(1.996.017,-\$ - 1.636.265,- €.)**

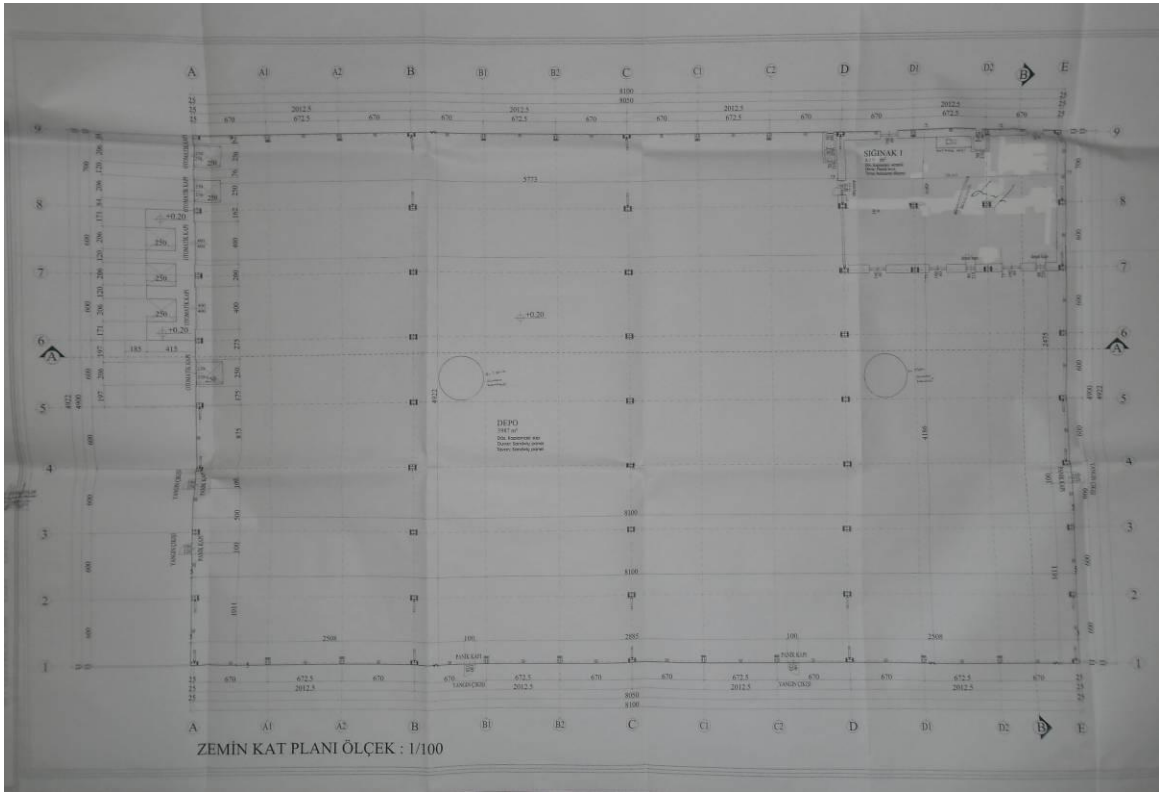
Takdir edilmiştir.

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 24.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,3251 – 1€= 2,8363 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER



 nuryapı mimarlık mühendislik - taahhüt - müşavirlik hizmetleri Çark Caddesi Bülk Apartmanı No: 55 Daire: 6 ADAPAZARI Tel&Fax : 0 (264) 281 08 45		
PROJE MÜELLİFİ	ODA ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI
NUR YAPI MİMARLIK Mimarlık - Taahhüt - Müşavirlik Hizmetleri Bekir ÇATALBAŞ Çark Caddesi Bülk Apartmanı No: 55 Daire: 6 Görsel: 0264 281 08 45	A. BİLEK KARAMANLI Bölge Müdürü	ESGEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Etiler - Beşiktaş - İstanbul Kat: 379 Ünvan: YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Hisse Kat: 3 Mecidiyeköy - Beşiktaş - İstanbul Tel: 212 02 02 04
RESMİ KURUM ONAYI		
MİMARLAR ODASI A 0103665 26.07.32.0145 16 Şubat 2007		
PROJE SORUMLUSUNUN		
ADI SOYADI - ÜNVANI	KAYITLI OLDUĞU ODA	ODA SİCİL NO
BEKİR ÇATALBAŞ - MİMAR	MİMARLAR ODASI	22768
BÜRO TESCİL NO		54 - 013
TAŞINMAZIN		
SAHİBİ	REYSAŞ A.Ş.	KULLANIM AMACI
İLİ	ESKİŞEHİR	YAPI SINIFI
İLÇESİ	YUNUS EMRE	PAFTA NO
İDARESİ	O.S.B.	ADA NO
MAHALLESİ	YUNUS EMRE	PARSEL NO
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ		
HİZMET SINFI	TASIVYICI MİTİM	KAT ADI
ALANI (m2)	ZEMİN EMNİYET GEREKLİĞİ	BETON SINFI
		B520 (C20-64-20MPa)
DONATI SINFI		
M	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	
	PROJE NO	
	ÖLÇEK	
BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN TEKRARI VE 3. ŞAHISLAR YARARINA KULLANILMASI VE HER TÜRÜLÜ DEĞİŞİKLİK HAKKI NURYAPI MİMARLIK'IN YAZILI İZNİNE BAĞLIDIR.		





YAPI RUHSATI				Ruhsat Takip No: [] [] [] [] [] [] [] []					
1. Ruhsat veren kurum ORGANİZE SANAYİ BÖL. MÜD.		2. Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni yapı ☐ Tave ☐ Kat katları ☐ Taktik ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ Sınat duvarı ☐ Başka duvar ☐ Yeniden ☐ Yenden		3. Ruhsatın onay tarihi 12.03.2007		4. Ruhsat no 350			
5. ESKİŞEHİR İlçe MERKEZ Bucak : Köy : Belediye ORGANİZE SANAYİ BÖL. MÜD. Mahalle Organize Sanayi Bölgesi Muhafazatı		6. İnşaat planı onay tarihi		7. Parçesi no 125A-24C-4D		8. Ada no 206			
9. Parçesi no		10. İnşaat durumu tarihi ve no su 25.01.2007		11. Parçesi kullanma amacı 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. ÇED Raporu onay tarihi		16. Planların inşaatı başı ile			
17. Planların inşaatı bitiş tarihi		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi		19. YAPİ SAHİBİNİN 19. Adı, soyadı, ünvanı REYSAŞ TAŞIMACILIK LOJİSTİK TİC. A.Ş. 20. Bağlı olduğu vergi dairesi CUMHURİYET 21. Vergi dairesi sicil no 735 019 1738 22. Adres İsmail Cd. No 8 SAMANDIRA Kartal İSTANBUL		20. YAPİ MÜTEAHHİDİNİN 24. Adı, soyadı, ünvanı HİMET ÇİFTÇİOĞLU-ÇİFTÇİOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN. İNŞ. TAHAH. İŞL. 26. Kurum sicil no 13576 27. Bağlı olduğu vergi dairesi ALİ FUAT CEBESÖY 255 011 6872 28. Vergi dairesi sicil no 29. Sigorta sicil no 30. Sözleşme tarihi ve no 31. Mühür nitelik kame no 32. Adres Ee-5 Karayolu (Üzeri Bekirpaşa Karşısı) ADAPAZARI		21. ŞANTİYE ŞEFİNİN 34. Adı, soyadı, ünvanı 35. Oda sicil no 36. Büro tesisi no 37. Oda belge no 38. Sigorta sicil no 39. Sözleşme tarihi ve no 40. Adres 41. İmza	
42. Yapının ünlere ilişkin kullanma amacı		43. Ünlere ilişkin sayıları		44. Yutulmuş (m ²)		45. Benzer yapı sayısı			
46. Toplam yapı sayısı		47. Yapının taban alanı (m ²)		48. Toplam taban alanı (m ²)		49. Yapıda başlımsız bölüm sayısı			
50. Toplam başlımsız bölüm sayısı		51. Yapı inşaat alanı (m ²)		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		53. Yapının toplam kat sayısı			
54. Yapının toplam kat sayısı		55. Yapının toplam kat sayısı		56. Zemin kat sayısı		57. Yapının grubu			
58. Zemin kat sayısı		59. Yapının grubu		60. Yapının grubu		61. 1 m ² maliyeti (YTL)			
62. Yapının inşaat maliyeti (YTL)		63. Yapının arsa değeri (YTL)		64. Arsa dahil yapının maliyeti		65. İSTİMA SİSTEMLERİ			
66. TESİSATLAR		67. ORTAK KULLANIM ALANLARI		68. YAPIM SİSTEMLERİ		69. KULLANILAN MALZEME			
70. YAKIT ÇİNSİ		71. DÖŞEME		72. YAPIM SİSTEMLERİ		73. KULLANILAN MALZEME			
74. Adı, Soyadı		75. Oda sicil no		76. Büro tesisi no		77. Oda bel. no			
78. Adres		79. İmza		80. Adres		81. İmza			
82. Adres		83. İmza		84. Adres		85. İmza			
86. Adres		87. İmza		88. Adres		89. İmza			
90. Adres		91. İmza		92. Adres		93. İmza			
94. Adres		95. İmza		96. Adres		97. İmza			
98. Adres		99. İmza		100. Adres		101. İmza			
102. Adres		103. İmza		104. Adres		105. İmza			
106. Adres		107. İmza		108. Adres		109. İmza			
110. Adres		111. İmza		112. Adres		113. İmza			
114. Adres		115. İmza		116. Adres		117. İmza			
118. Adres		119. İmza		120. Adres		121. İmza			
122. Adres		123. İmza		124. Adres		125. İmza			
126. Adres		127. İmza		128. Adres		129. İmza			
130. Adres		131. İmza		132. Adres		133. İmza			
134. Adres		135. İmza		136. Adres		137. İmza			
138. Adres		139. İmza		140. Adres		141. İmza			
142. Adres		143. İmza		144. Adres		145. İmza			
146. Adres		147. İmza		148. Adres		149. İmza			
150. Adres		151. İmza		152. Adres		153. İmza			
154. Adres		155. İmza		156. Adres		157. İmza			
158. Adres		159. İmza		160. Adres		161. İmza			
162. Adres		163. İmza		164. Adres		165. İmza			
166. Adres		167. İmza		168. Adres		169. İmza			
170. Adres		171. İmza		172. Adres		173. İmza			
174. Adres		175. İmza		176. Adres		177. İmza			
178. Adres		179. İmza		180. Adres		181. İmza			
182. Adres		183. İmza		184. Adres		185. İmza			
186. Adres		187. İmza		188. Adres		189. İmza			
190. Adres		191. İmza		192. Adres		193. İmza			
194. Adres		195. İmza		196. Adres		197. İmza			
198. Adres		199. İmza		200. Adres		201. İmza			
202. Adres		203. İmza		204. Adres		205. İmza			
206. Adres		207. İmza		208. Adres		209. İmza			
210. Adres		211. İmza		212. Adres		213. İmza			
214. Adres		215. İmza		216. Adres		217. İmza			
218. Adres		219. İmza		220. Adres		221. İmza			
222. Adres		223. İmza		224. Adres		225. İmza			
226. Adres		227. İmza		228. Adres		229. İmza			
230. Adres		231. İmza		232. Adres		233. İmza			
234. Adres		235. İmza		236. Adres		237. İmza			
238. Adres		239. İmza		240. Adres		241. İmza			
242. Adres		243. İmza		244. Adres		245. İmza			
246. Adres		247. İmza		248. Adres		249. İmza			
250. Adres		251. İmza		252. Adres		253. İmza			
254. Adres		255. İmza		256. Adres		257. İmza			
258. Adres		259. İmza		260. Adres		261. İmza			
262. Adres		263. İmza		264. Adres		265. İmza			
266. Adres		267. İmza		268. Adres		269. İmza			
270. Adres		271. İmza		272. Adres		273. İmza			
274. Adres		275. İmza		276. Adres		277. İmza			
278. Adres		279. İmza		280. Adres		281. İmza			
282. Adres		283. İmza		284. Adres		285. İmza			
286. Adres		287. İmza		288. Adres		289. İmza			
290. Adres		291. İmza		292. Adres		293. İmza			
294. Adres		295. İmza		296. Adres		297. İmza			
298. Adres		299. İmza		300. Adres		301. İmza			
302. Adres		303. İmza		304. Adres		305. İmza			
306. Adres		307. İmza		308. Adres		309. İmza			
310. Adres		311. İmza		312. Adres		313. İmza			
314. Adres		315. İmza		316. Adres		317. İmza			
318. Adres		319. İmza		320. Adres		321. İmza			
322. Adres		323. İmza		324. Adres		325. İmza			
326. Adres		327. İmza		328. Adres		329. İmza			
330. Adres		331. İmza		332. Adres		333. İmza			
334. Adres		335. İmza		336. Adres		337. İmza			
338. Adres		339. İmza		340. Adres		341. İmza			
342. Adres		343. İmza		344. Adres		345. İmza			
346. Adres		347. İmza		348. Adres		349. İmza			
350. Adres		351. İmza		352. Adres		353. İmza			
354. Adres		355. İmza		356. Adres		357. İmza			
358. Adres		359. İmza		360. Adres		361. İmza			
362. Adres		363. İmza		364. Adres		365. İmza			
366. Adres		367. İmza		368. Adres		369. İmza			
370. Adres		371. İmza		372. Adres		373. İmza			
374. Adres		375. İmza		376. Adres		377. İmza			
378. Adres		379. İmza		380. Adres		381. İmza			
382. Adres		383. İmza		384. Adres		385. İmza			
386. Adres		387. İmza		388. Adres		389. İmza			
390. Adres		391. İmza		392. Adres		393. İmza			
394. Adres		395. İmza		396. Adres		397. İmza			
398. Adres		399. İmza		400. Adres		401. İmza			
402. Adres		403. İmza		404. Adres		405. İmza			
406. Adres		407. İmza		408. Adres		409. İmza			
410. Adres		411. İmza		412. Adres		413. İmza			
414. Adres		415. İmza		416. Adres		417. İmza			
418. Adres		419. İmza		420. Adres		421. İmza			
422. Adres		423. İmza		424. Adres		425. İmza			
426. Adres		427. İmza		428. Adres		429. İmza			
430. Adres		431. İmza		432. Adres		433. İmza			
434. Adres		435. İmza		436. Adres		437. İmza			
438. Adres		439. İmza		440. Adres		441. İmza			
442. Adres		443. İmza		444. Adres		445. İmza			
446. Adres		447. İmza		448. Adres		449. İmza			
450. Adres		451. İmza		452. Adres		453. İmza			
454. Adres		455. İmza		456. Adres		457. İmza			
458. Adres		459. İmza		460. Adres		461. İmza			
462. Adres		463. İmza		464. Adres		465. İmza			
466. Adres		467. İmza		468. Adres		469. İmza			
470. Adres		471. İmza		472. Adres		473. İmza			
474. Adres		475. İmza		476. Adres		477. İmza			
478. Adres		479. İmza		480. Adres		481. İmza			
482. Adres		483. İmza		484. Adres		485. İmza			
486. Adres		487. İmza		488. Adres		489. İmza			
490. Adres		491. İmza		492. Adres		493. İmza			
494. Adres		495. İmza		496. Adres		497. İmza			
498. Adres		499. İmza		500. Adres		501. İmza			
502. Adres		503. İmza		504. Adres		505. İmza			
506. Adres		507. İmza		508. Adres		509. İmza			
510. Adres		511. İmza		512. Adres		513. İmza			
514. Adres		515. İmza		516. Adres		517. İmza			
518. Adres		519. İmza		520. Adres		521. İmza			
522. Adres		523. İmza		524. Adres		525. İmza			
526. Adres		527. İmza		528. Adres		529. İmza			
530. Adres		531. İmza		532. Adres		533. İmza			
534. Adres		535. İmza		536. Adres		537. İmza			
538. Adres		539. İmza		540. Adres		541. İmza			
542. Adres		543. İmza		544. Adres		545. İmza			
546. Adres		547. İmza		548. Adres		549. İmza			
550. Adres		551. İmza		552. Adres		553. İmza			
554. Adres		555. İmza		556. Adres		557. İmza			
558. Adres		559. İmza		560. Adres		561. İmza			
562. Adres		563. İmza		564. Adres		565. İmza			
566. Adres		567. İmza		568. Adres		569. İmza			
570. Adres		571. İmza		572. Adres		573. İmza			
574. Adres		575. İmza		576. Adres		577. İmza			
578. Adres		579. İmza		580. Adres		581. İmza			
582. Adres		583. İmza		584. Adres		585. İmza			
586. Adres		587. İmza		588. Adres		589. İmza			
590. Adres		591. İmza		592. Adres		593. İmza			
594. Adres		595. İmza		596. Adres		597. İmza			
598. Adres		599. İmza		600. Adres		601. İmza			
602. Adres		603. İmza		604. Adres		605. İmza			
606. Adres		607. İmza		608. Adres		609. İmza			
610. Adres		611. İmza		612. Adres		613. İmza			
614. Adres		615. İmza		616. Adres		617. İmza			
618. Adres		619. İmza		620. Adres		621. İmza			
622. Adres		623. İmza		624. Adres		625. İmza			
626. Adres		627. İmza		628. Adres		629. İmza			
630. Adres		631. İmza		632. Adres		633. İmza			
634. Adres		635. İmza		636. Adres		637. İmza			
638. Adres		639. İmza		640. Adres		641. İmza			
642. Adres		643. İmza		644. Adres		645. İmza			
646. Adres		647. İmza		648. Adres		649. İmza			
650. Adres		651. İmza		652. Adres		653. İmza			
654. Adres		655. İmza		656. Adres		657. İmza			
658. Adres		659. İmza		660. Adres		661. İmza			
662. Adres		663. İmza		664. Adres		665. İmza			
666. Adres		667. İmza		668. Adres		669. İmza			
670. Adres		671. İmza		672. Adres		673. İmza			
674. Adres		675. İmza		676. Adres		677. İmza			
678. Adres		679. İmza		680. Adres		681. İmza			
682. Adres		683. İmza		684. Adres		685. İmza			
686. Adres		687. İmza		688. Adres		689. İmza			
690. Adres		691. İmza		692. Adres		693. İmza			
694. Adres		695. İmza		696. Adres		697. İmza			
698. Adres		699. İmza		700. Adres		701. İmza			
702. Adres		703. İmza		704. Adres		705. İmza			
706. Adres		707. İmza		708. Adres		709. İmza			
710. Adres		711. İmza		712. Adres		713. İmza			
714. Adres		715. İmza		716. Adres		717. İmza			
718. Adres		719. İmza		720. Adres		721. İmza			
722. Adres		723. İmza		724. Adres		725. İmza			
726. Adres		727. İmza		728. Adres		729. İmza			
730. Adres		731. İmza		732. Adres		733. İmza			
734. Adres		735. İmza		736. Adres		737. İmza			
738. Adres		739. İmza		740. Adres		741. İmza			
742. Adres		743. İmza		744. Adres		745. İmza			
746. Adres		747. İmza		748. Adres		749. İmza			
750. Adres		751. İmza		752. Adres		753. İmza			

[illegible]

BÖLÜM 12.

SERTİFİKALAR



SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Adres: Tütüncü Mehmet Efendi Cad Oramiral Kemal Kayacan Sok. No:13 D:2
Göztepe-İstanbul/Türkiye

Kapsam: Gayrimenkul değerleme, gayrimenkul etüd ve proje danışmanlık hizmetleri, proje geliştirme kontrol ve fizibilite çalışmaları, en iyi ve en yüksek kullanım değeri analizi, risk- teminat etüdüleri, piyasa etüdüleri

Kapsam Dışı Maddeleri: 7.3,7.5.2,7.6

Sertifika No: NİS YB 372-01

Düzenlendiği Yer ve Tarihi: ANKARA-28.04.2010

İlk Düzenlendiği Tarih: 01.05.2007

TS EN ISO 9001:2008
Kalite Yönetim Sistemi

Kuruluşumuz, yukarıdaki bilgileri bulunan kuruluşun Kalite Yönetim Sistemi'ni kurmuş ve sürdürmekte olduğunu belgelerdir. İşbu belge, NİSSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standardın gereklerine uyulduğu, periyodik denetlemeleri yapıldığı sürece 27.04.2013 tarihine kadar geçerlidir.

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011  

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012  

NİSSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

Bu belgenin geçerliliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mail adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapılırca ilgili bölüme bandrol yapıştırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerinin tarihi geçtiği halde bandrol yapıştırılıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.



Kalite Yönetim Sistemi
TS EN ISO IEC 17021
AB-0009-YS

Adres: Gimat 3. Blok No:29 PK 06370
Mecanköy Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: nissert@nissert.com



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 DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Mslm

Mslm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ő.



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDİYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

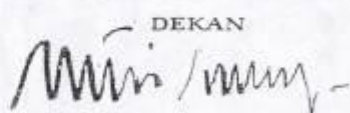
1987 - 1988

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

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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

Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı
Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.