



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPO VE İDARİ BİNA DEĞERLEME RAPORU

BURSA / NİLÜFER

ARALIK, 2012

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul 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
3.3. Bursa İli Genel Bilgileri	14
3.4. Nilüfer İlçesi-BTŞO	15
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	18
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	18
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	18
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	19
TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	20
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	20
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	21
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	22
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	22
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	22
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
BÖLÜM 9. EMSALLER	23
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	24
BÖLÜM 11. SONUÇ	25
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	26
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	31

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	01.12.2012 / 2012-SPK047	
SAHA TESPİT TARİHİ	17.12.2012	
RAPOR TARİHİ	19.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareliçavuş Mahallesi, H21C05A1B pafta, 1489 ada, 23 parsel üzerindeki "2 Katlı Betonarme Fabrika, 3 Katlı Betonarme İdare Binası Ve Arsası "	
ADRES	Bursa Organize Sanayi Bölgesi, Ali Osman Sönmez Bulvarı No:15	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı Bursa İli, Nilüfer İlçesi Minareliçavuş Mahallesi, H21C05A1B pafta, 1489 ada, 23 parsel üzerindeki "2 Katlı Betonarme Fabrika, 3 Katlı Betonarme İdare Binası Ve Arsası "	
İMAR DURUMU	04.05.2001/5586 tasdik tarih ve sayılı, 1/1000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde, "Sanayi Alanı"nda kalmaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	25.961,23 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	24.937 m ²	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	36.359.000 TL (Otuzaltımilyonüçyüzellidokuzbintürklirası) (20.357.782 USD – 15.354.307 €) Takdir edilmiştir.	
Değerleme Uzmanları	Erdem AKYEL	Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

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

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

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Erdem AKYEL Değerleme Uzman Yardımcısı	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 01.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 19.12.2012 tarihli, 2012-SPK039 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareliçavuş Mahallesi H21C05A1B pafta, 1489 ada, 23 parsel üzerinde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 19.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, gayrimenkul değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır. Raporun hazırlanması ve saha çalışmaları esnasında Değerleme Uzman Yardımcısı Oğuz ARSLAN destek vermiştir.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.12.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 19.12.2012 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 01.12.2012 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

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

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu 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.

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

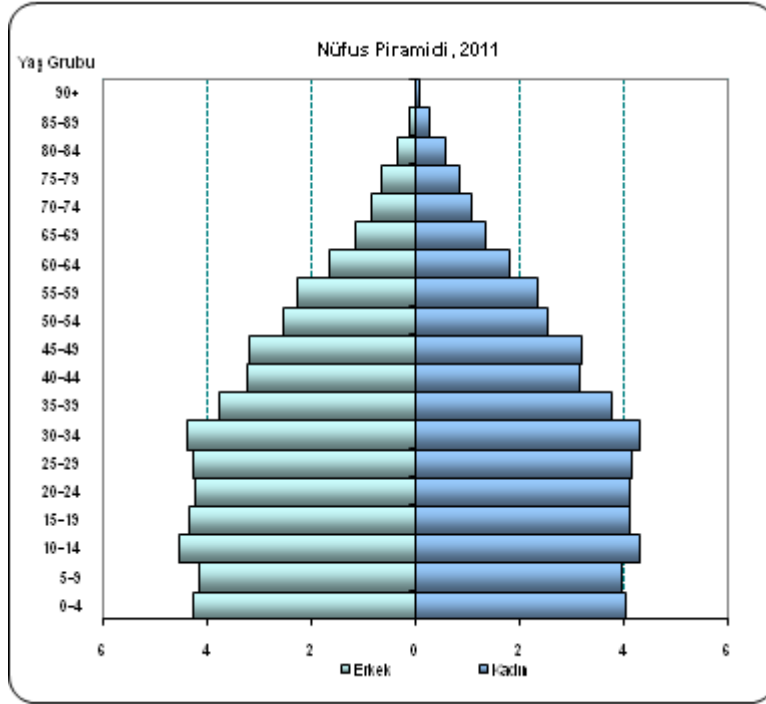
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla,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

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

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

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

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



Nüfusun % 67,4'ü 15 ile 64 yaşları arasındadır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.471 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.471 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

4.1.5. EKONOMİK VERİLER

Dünya ekonomisinde kriz sonrası alınan önlemler ile başlayan toparlanma yavaşlamaya başlamıştır. ABD’de ilk çeyrek büyümesi zayıflarken, iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ikinci çeyrekte de sürmektedir. AB’de ise Euro bölgesinde göreceli bir toparlanma yaşanmakla birlikte büyüme dengeli ve istikrarlı değildir. Yunanistan borç sorunu Euro bölgesindeki riskleri arttırmakta, beklentileri bozmaktadır. Japonya ise ilk çeyrekte yaşadığı deprem felaketi nedeniyle tekrar resesyona girmiştir. Gelişen ülkeler ise enflasyon ve ekonomideki aşınma riskleri nedeniyle ekonomilerini soğutma önlemleri almaktadır. OECD öncü göstergeleri de dünya genelinde toparlanmada bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2011 yılının ilk çeyrek döneminde dünya ekonomisinde büyüme yavaşlamaktadır. Kriz sonrası 2010 yılında hızlı bir büyüme gösteren dünya ekonomisinde yeni yılın ilk çeyrek döneminde bir yavaşlama ortaya çıkmaktadır. Özellikle ABD’de iktisadi faaliyetlerde büyüme hızı düşmektedir. Japonya’da ise deprem nedeni ile ekonomi yeniden resesyona girmiştir. Euro bölgesinde ise borç sorunları sıkıntı yaratmaya devam etmektedir. Çin ve diğer gelişen ülkeler ise aşırı ısınan ekonomilerini soğutmaya yönelik önlemler almaktadır.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

Türkiye ekonomisinde hızlı büyüme performansı 2011 yılının ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. Ekonomi ilk çeyrekte yüzde 11 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyümenin tüm alt sektörlerde gerçekleştiği görülmektedir. İlk çeyrek dönemde sanayi yüzde 12.3, ticaret yüzde 17.2, mali hizmetler kesimi yüzde 9.1 büyümüştür. Ekonomide ortaya çıkan cari riske karşı alınan önlemlere rağmen büyüme dinamiklerinin halen kuvvetli olduğu görülmektedir.

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q1	9.56	22.1	44.4	13.7	1.52	6.50
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.001
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.7	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43 ⁽¹⁾	77.1 ⁽²⁾	20.3 ⁽³⁾		1.78	5.75

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

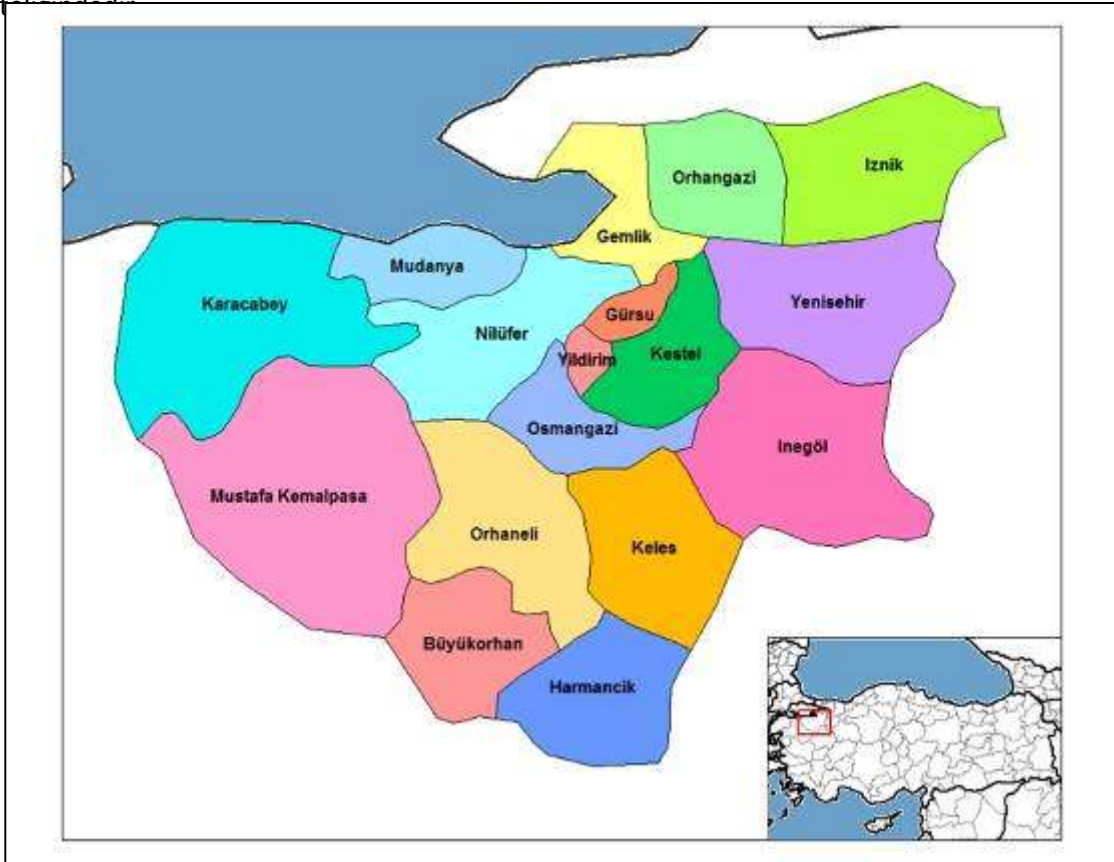
VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI ÜBARIYLA
(1) AB Politika faizit olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) DÖKAK, (3) ŞUBAT

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

3.3. Bursa İli Genel Bilgileri

Bursa ili Marmara Bölgesi'nde yer almakta olup, kuzeyinde Yalova İli, Kocaeli ili ve Marmara Denizi, doğusunda Bilecik İli, Batısında Balıkesir İli, güneyinde ise Kütahya İli bulunmaktadır. Bursa İli'nin merkezinde 2.245.895 kişi, kırsalında 484.855 kişi olmak üzere toplamda 2.730.750 kişi yaşamaktadır.

Bursa ilinin kent merkezi, Türkiye'nin büyük metropol kentlerinden biri konumundadır. Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı Devleti'nin kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir ve Türkiye'nin de en önemli sanayi kentlerindedir. Bursa ekonomik verilere göre İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatçı şehir niteliğindedir.



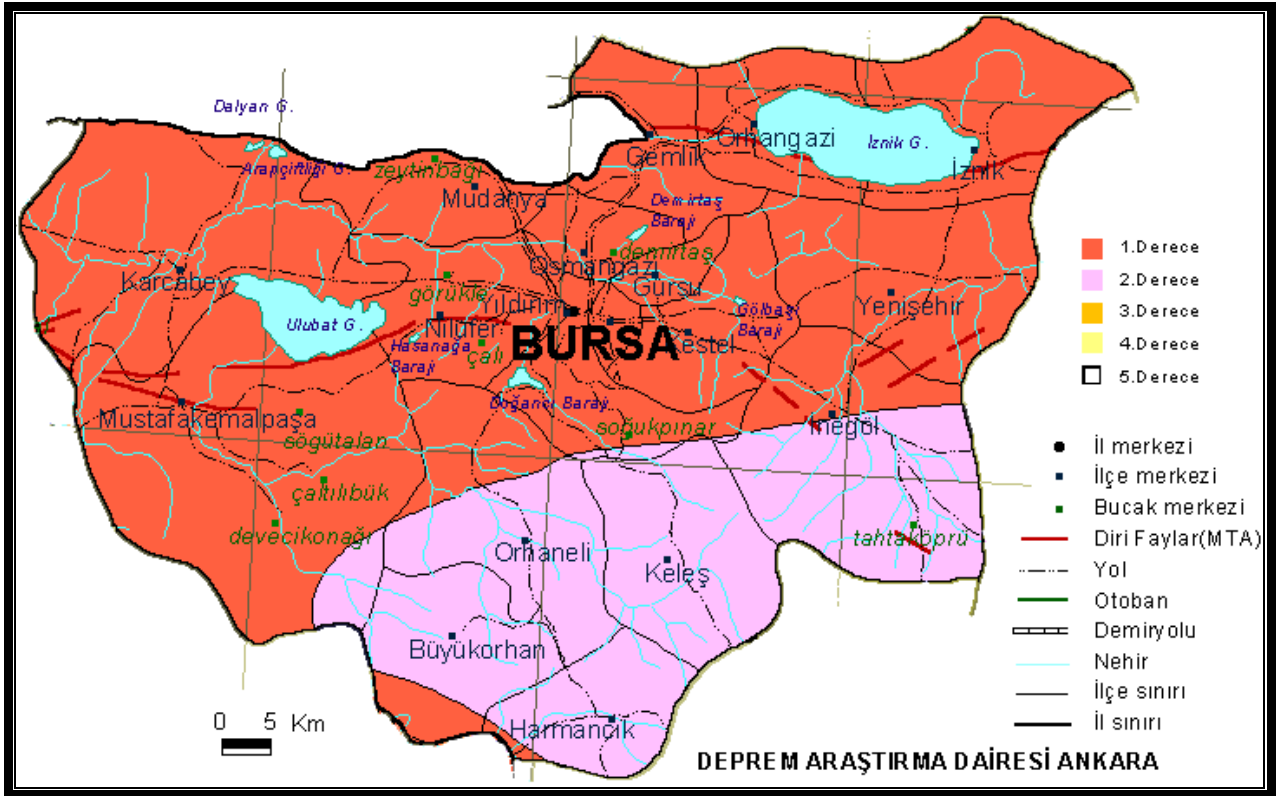
Şekil 1. Bursa Haritası

ilde bir adet havalimanı mevcut olup, Bursa Havalimanının yıllık yolcu kapasitesi yaklaşık 2.250.000 kişidir. Havalimanı hem iç hem dış hatlara hizmet vermektedir.

3.4. Nilüfer İlçesi-BTSS

Nilüfer, Bursa'nın, Osmangazi, Yıldırım, Mudanya, Gemlik, Kestel, Gürsu ile beraber merkez ilçelerinden biridir. Bursa'nın konut ihtiyacını karşılayabilecek toplu konut alanlarıyla yakın zamanda büyük bir gelişme gösteren ilçenin 2011 nüfus sayımında kırsalda 13.611 kişi, şehirde 303.142 kişi olmak üzere toplam 316.753 kişidir.

Nilüfer, Bursa'nın 1987 yılında büyükşehir olmasıyla ortaya çıkan üç merkez ilçeden biridir. Diğerleri de Yıldırım ve Osmangazi'dir. Nilüfer Bursa'nın konut ihtiyacını karşılayabilecek toplu konut alanlarıyla yakın zamanda büyük bir gelişme göstermiştir.



Harita 1: Bursa Deprem Haritası

Nilüfer İlçesi son yıllarda yoğun bir sanayileşmeye başlamıştır.. Bursa nüfusunun önemli bölümüne istihdam olanağı sağlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içindedir. Bursa'nın en büyük sanayi kuruluşları olan Oyak Renault, Bosch, Sifaş, Bisaş, Filament, Besaş, Coşkunöz, Polylen, SKT, Gemsat gibi önemli sanayi kuruluşların fabrikaları bu bölgededir.

Bursa-Mudanya yoluyla, Bursa-İzmir yolunun arasında çok geniş bir alana yayılan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Beşevler Küçük Sanayi Sitesi ve bu bölgelerin dışında Çalı, Kayapa, Hasanağa, Akçalar ve Görükle sınırları içindeki sanayi bölgeleri ile birçok büyük iş merkezini bünyesinde barındıran Nilüfer, bu özelliği ile Bursa nüfusunun % 80'ine istihdam olanağı yaratan ve ülke ekonomisine önemli oranda gelir sağlayan bir sanayi ilçesidir.

Devlet Planlama Teşkilatı adına yapılan araştırmalar sonucunda Bursa İli sanayi yatırımı için en uygun il seçilmiş ve bunun sonucunda gerçekleştirilen Bursa Organize Sanayi Bölgesi, türünün gerçekleştirilen ilk örneğidir.



Projeye Bursa Ticaret ve Sanayi Odası sahip çıkmış ve 1961 yılında kurulmuştur. Türkiye'de ilk modern uygulama olarak, 1962 yılında Milletlerarası Kalkınma Teşkilatı Artık Paralar Fonundan Maliye Bakanlığı'nca sağlanan 26.200.000 TL krediye Odamızın %10 oranında katkısı suretiyle kurulmaya başlanmış ve 1966 yılında resmi olarak hizmet vermeye başlamıştır.

Organize Sanayi Bölgesi'ne tahsis edilmiş olan arsalar Bursa Ticaret ve Sanayi Odası tarafından satın alınarak endüstriler için uygun parsellere bölünmüş ve daha sonra yol, su, drenaj, doğalgaz, elektrik ve telefon gibi altyapı hizmetleri tamamlanmıştır. Konut ihtiyacını karşılamak için ise, Bölgenin yakınındaki arazi yerleşim bölgesi olarak planlanmıştır.

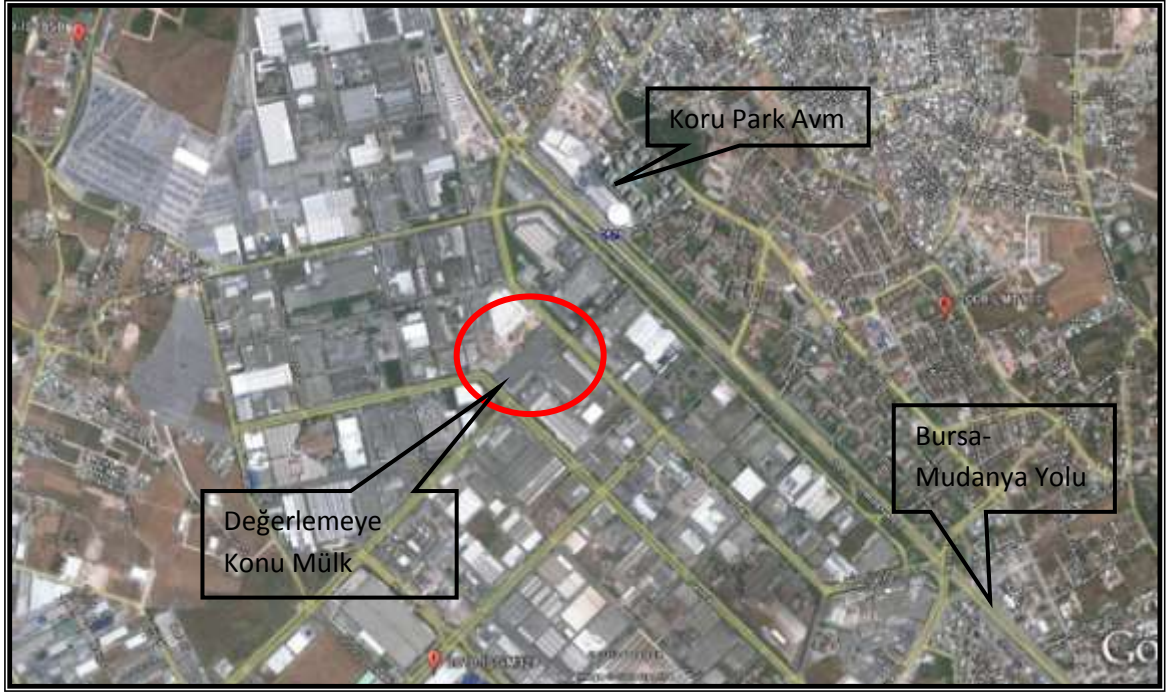
Başlangıçta Bölge'nin alanı 1.8 milyon metrekareydi ve 4 firma faaliyet halindeydi. Zamanla, parsel talabı arttı ve bu talebe karşılık verilemedi. Genişlemiş olan Bölgenin alanı şu anda, 6.8 milyon metrekareye ulaşmıştır. Bunun 2.450.000 metrekaresi altyapı tesislerinde, 3.850.000 metrekaresi de sanayi arsası olarak kullanılmaktadır.

Bölgemizde sanayicilere bütün altyapı hizmetleri sağlanmış durumdadır. Bütün bu hizmetlere 1992 yılından itibaren doğalgaz dağıtım şebekesi de eklenmiştir. 1998 yılı içerisinde devreye alınmış ve halen tam kapasiteyle çalışmaktadır.

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu gayrimenkul; tapuda; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareli Çavuş Mahallesi, 1489 ada, 23 parsel numarasında kayıtlı; Bursa Organize Sanayi Bölgesi, Ali Osman Sönmez Bulvarı No:15 posta adresinde konumlu Reysaş GYO A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.



KONUM KROKİSİ

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu mülke ulaşım için şehir merkezinden Mudanya yönüne ilerlenir ve Organize Sanayi Bölgesi'ne ulaşıldıktan sonra ilk kavşaktan sağa girilir yaklaşık 2km ilerlenir konu mülk Ali Osman Sönmez Bulvarı'nın üzerinde Nergis Holding'in arka cephesinde yer almaktadır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	BURSA
	İLÇESİ	NİLÜFER
	MAHALLESİ	MİNERALİ ÇAVUŞ
	MEVKİİ	-
	PAFTA	H21C05A1B
	ADA	1489
	PARSEL	23
	NİTELİĞİ	2 Katlı Betonarme Fabrika, 3 Katlı Betonarme İdare Binası Ve Arsası
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	25.961,23 m ²
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	45
	SAHİFE	4670

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 17.12.2012 tarih saat 16.00 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıda ayrıntısı yazılı bilgiler tespit edilmiştir.

Beyan:

Diğer(Konusu:taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB 'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.) Tarih:02.03.2012 sayı 02-437 Tarih:05.03.2012 yev:5782

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 1489 ada, 23 numaralı parsel; 04.05.2001/5586 tasdik tarih ve sayılı, 1/1000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde, “Sanayi Alanı”nda kalmakta olup, Ayrık nizam, Hmax= serbest (ihtiyaca göre) çekme mesafeleri; Ali Osman Sönmez Bulvarı”ndan 12 m, 4.Sokak”tan 8 m, Komşu parsellerden 4”er m, yapılanma koşullarına sahiptir.



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

Mimari Proje;

- 25.02.2010 Tarihli

Yapı Ruhsatları

04.03.2010 tarih ve 334 ruhsat numaralı (23.814 m² Fabrika Binası için)

Yapı Ruhsatı ve 04.03.2010 tarih ve 334 ruhsat numaralı 1.123m²Fabrika Binası için

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

31.03.2010 tarih ve 236 belge numaralı

Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 31.03.2010 tarih ve 236 belge numaralı

BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu gayrimenkul Bursa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan 1489 ada 23 parsel üzerinde yer alan iki katlı depo ve 3 katlı idari binadır. Binalar toplam 24.937 m² alana sahiptir.Parselin çevresi tel çit ile çevrilidir. Fabrika binası Betonarme-çelik karkas sistemde inşa edilmiş olan yapının çatısı, demir konstrüksiyon üstü poliüretanlı trapez kesitli çinko ile örtülüdür. Zeminler epoksi kaplıdır.Zemin kata 6 adet giriş ,bodrum kata ise 4 adet giriş kapısı bulunmaktadır.

İdari bina betonarme olup, projesine göre zemin+2 normal kattan meydana gelmekte olup zemin katta yemekhane, ofis bölümleri, lavabo-wc, bekleme salonu, trafo, normal katlarında ise ofis bölümleri, lavabo-wc bulunmaktadır.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Ana ulaşım akslarına yakın konumda yer almasından dolayı, ulaşılabilirliği iyi seviyede olması
- Parsel üzerinde yer alan binanın yapı kullanma izin belgesine sahip olması,
- OSB içersinde yer alması,
- Talep gören alt yapısı tamamlanmış bölgede yer alması

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Bölgede ticaret, sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe yer alması
- Bölgede araç trafiğinin yoğun olması

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 1489 ada,23 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır. En etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

BÖLÜM 9. EMSALLER

Emsal 1:

Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nde, 10.000 m² kapalı alan, 5.000 m² arsaya sahip fabrika 4.000.000 Euro bedelle satılıktır. (932 TL/m²)(400 EURO/M²)

TEL:0 224 221 11 11

Emsal 2:

Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nde, 11.000 m² kapalı alan (2.500 m² ofis alanı), 5.000 m² arsaya sahip fabrika 4.000.000 Euro bedelle satılıktır. (847 TL/m²)(363 EURO/M²)

TEL:0 224 246 41 66

Emsal 3:

Bursa Organize Sanayi Bölgesinde Taks: 0.70 bina yüksekliği: 10.50 metre yapılaşma koşullarına sahip 4.000 m² arsa 1.400.000 \$ bedelle satılıktır.(350 \$/m²)(620 TL/m²)

TEL:0 224 246 41 66

Emsal 4:

Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nde E:1.00 bina yüksekliği: 12.50 metre yapılaşma koşullarına sahip 20.000 m² arsa 8.000.000 \$ bedelle satılıktır. (400 \$/m²)(708 TL/m²)

Tel: 0 (532) 646 48 73

Emsal 5:

Emsal 5: Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde sanayi imarlı 60.000 m² arsa 30.000.000 TL bedelle satılıktır. (500 TL/m²)

Tel: 0 224 224 3060

Emsal 6:

Bursa OSB içinde 6700 m² kapalı alanlı fabrika binası 27.000TL den kiralıktır.

Tel: 0 533 333 37 33

Emsal 7:

BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bölgede yapılan araştırmada Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nin daha düzenli ve planlı olması sebebiyle talebin daha fazla olduğu arsa fiyatlarının ortalama 400-450 \$/m² civarında olduğu, Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde ise satış bedellerinin ortalama 300-350\$/m² olduğu fakat Nergis Holding, Kuru Park Avm'nin yakın çevresinde fiyatların 400\$ ve üzeri olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nde Depolama alanı imar haklarına sahip arsaların 450-500TL m² fiyatları ile satışa sunulduğu bilgisi öğrenilmiştir.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa yüz ölçümü m² değerinin imar şartları göz önünde bulundurularak gerekli indirgemeler yapılmış ve **600 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde de yazılı olan depo binası için 3A yapı sınıfı ve idari bina için 3B yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir. Ayrıca 5-10 yıllık taşınmazlar için amortisman payı değerlemede dikkate alınmıştır.

Arsa Değeri: 25.961,23 m² X 600 TL/m² = 15.576.738 TL

Yapı Değeri: 24.937 m² x 615 TL/m² x (%4 yıpranma payı)=14.722.804,80 TL

Arsa Değeri + Toplam Yapı Değeri + %20 yatırımcı karı = Piyasa Değeri

=36.359.451,36 TL olup 36.359.000 TL dir.

BÖLÜM 11. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minerali Çavuş Mahallesi, H21C05A1B pafta, 1489 ada 23 parsel üzerinde yer alan yapılar için;

Yasal Durum Değeri

36.359.000 TL

(Otuzaltımilyonüçyüzellidokuzbintürlirası)

(20.357.782 USD – 15.354.307 €)

Takdir edilmiştir.

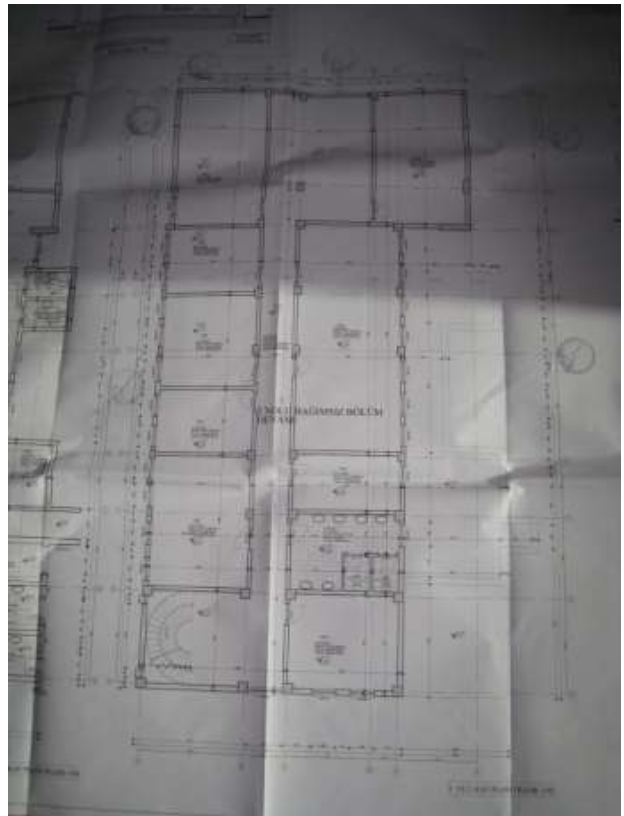


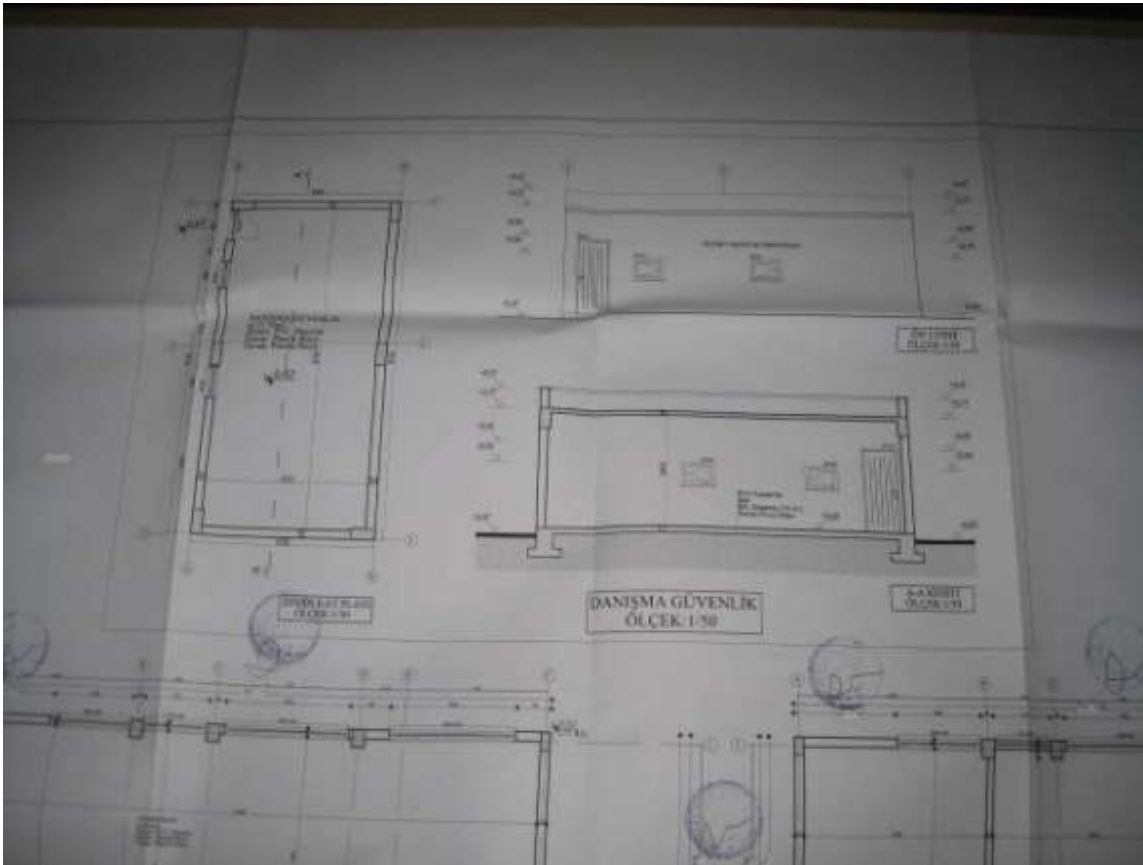
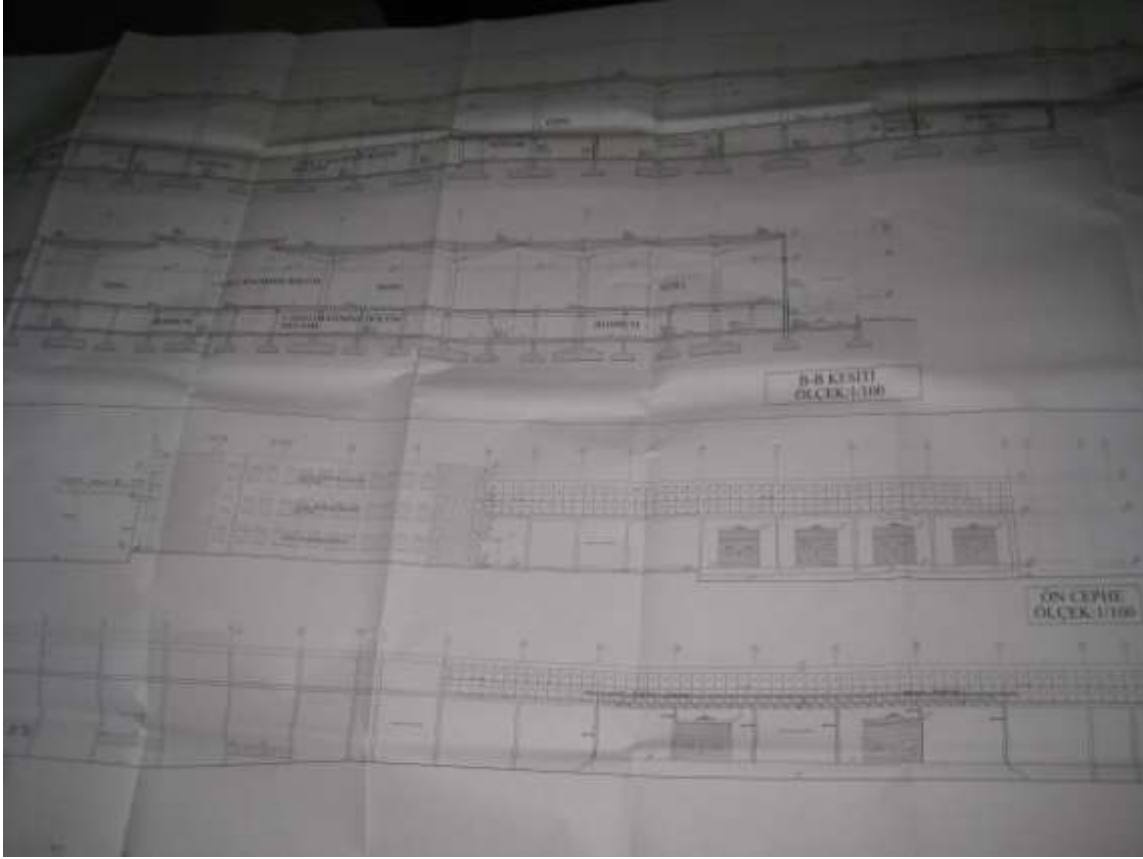
- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 19.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,786 – 1€= 2,368 TL olarak alınmıştır.

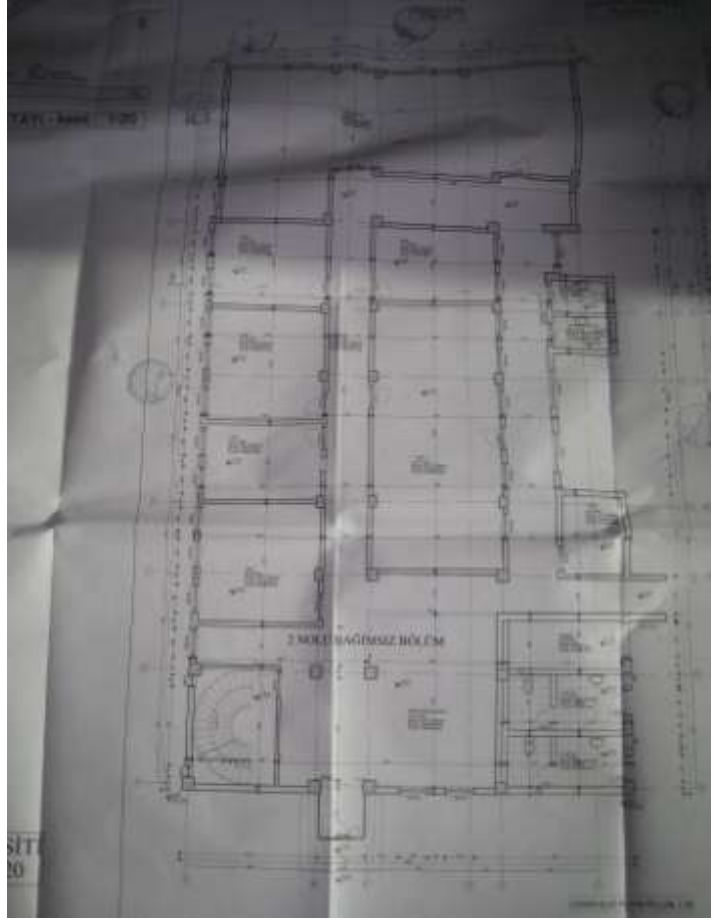
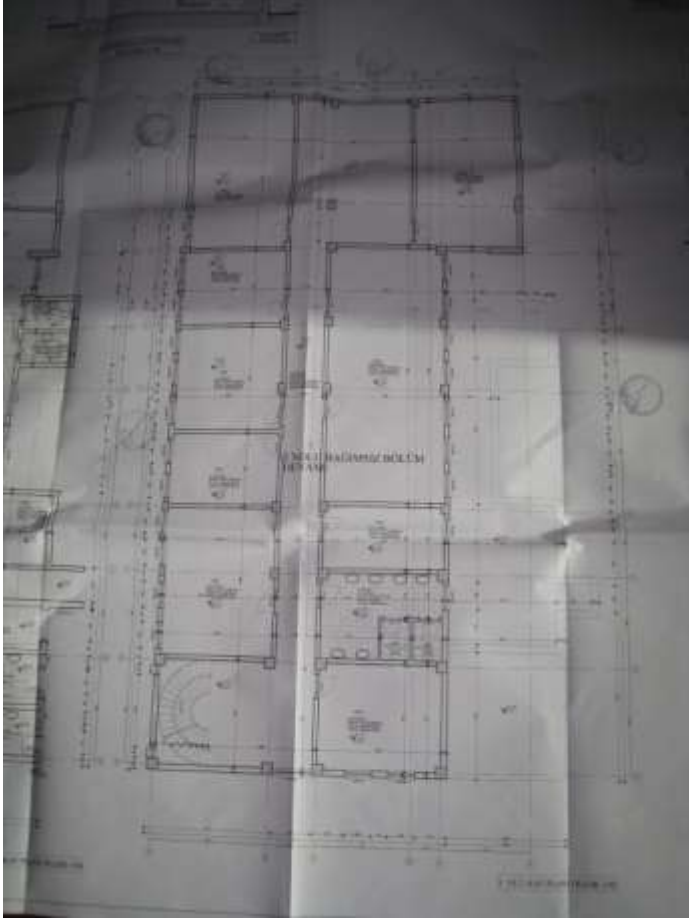
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER











TASINMADA BİR TAPE KAYDI

Tapu No	Ada Sayısı	Ada Parçesi	1/10000
Dağarcık No	221/0000	Yapılaşma	21.042.20.002
Ek. No	MUHÜR BAĞIMSIZ BÖLÜM	Ada No/No.lu	1 KATLI BEYERHARDT 1 HANELİ, 1 KATLI BEYERHARDT 2 HANELİ VE 2 HANELİ
Kayit No	00001/00		
Mülkiyet Türü	MÜHÜR BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Alan	11,24/100		
Kullanım	04/01		

TASINMAZ DEĞER / DEYAN / DEYFAK

Yılı	Değer	Mülk / Tapu No	Yerleşim	Yerleşim No / Tapu No
2012	500.000,00 TL	MUHÜR BAĞIMSIZ BÖLÜM / 21.042.20.002	BAĞIMSIZ BÖLÜM BEYERHARDT 1 HANELİ	04/01/001/001

MÜLAKAT BİLGİLERİ

Değer No	Mülk	Ekilendirme No	İmaratın Durumu	Mülkiyet	Edinim Tarihi - Yeri	Değerlendirme Tarihi - Yeri
00000000	MUHÜR BAĞIMSIZ BÖLÜM / 21.042.20.002	00000000	00000000	00000000	00000000 / 00000000	00000000 / 00000000

Değerlendirme: 19/04/2012
Kayıtlı Değerlendirme
23.04.2012
A pozitif



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



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



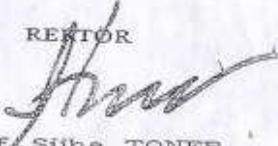
HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

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. Suha 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


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı

