REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
(UDES-1 PAZAR DEĞERİ)

ESKİŞEHİR İLİ, ODUNPAZARI İLÇESİ, YASSIHÜYÜK MAHALLESI, 112 ADA, 9 PARSEL NUMARASINDA KAYITLI "ÇELİK DEPO VE ARSASI" VASIFLI TAŞINMAZ

RAPOR NO: RYS-201700032
RAPOR TARİHİ: 29.12.2017

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ ... 3
1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI ... 3
1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI ... 3
1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI ... 3
1.4 DEĞERLEME TARİHİ ... 3
1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI ... 3
1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA ... 3
1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR ... 3
1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER ... 3
1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER ... 3
1.10 UYGUNLUK BEYANI ... 4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI ... 4
2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ ... 4
2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ ... 5
2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI ... 5
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ ... 6
3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI ... 6
3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ ... 7
3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER ... 8
3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER ... 8
4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ ... 9
4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ... 9
4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI ... 10
4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ ... 13
4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ... 13
4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ... 13
4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER ... 13
4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ ... 14
5. GENEL VE ÖZEL VERİLER ... 15
5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER ... 16
5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ... 21
6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER ... 29
6.1 PAZAR YAKLAŞIMI ... 29
6.2 GELİR YAKLAŞIMI ... 29
6.3 MALİYET YAKLAŞIMI ... 30
6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ ... 30
6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ ... 31
7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ ... 33
7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER ... 33
7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ ... 33
7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ ... 33
7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI ... 36
7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ ... 36
7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ... 37
7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ... 37
7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ... 38
8.SONUÇ BÖLÜMÜ ... 39
8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ ... 39
8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ ... 39
9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER) ... 40

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ VE NUMARASI
Rapor tarihi 29.12.2017, rapor no: RYS-201700032'dir.

1.2 DEĞERLEMENİN AMACI-DEĞERLEMESİ YAPILACAK VARLIĞIN TANIMLANMASI
Bu rapor; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Yassıhüyük Mahallesi, 112 Ada 9 Parsel numarasında kayıtlı "Çelik Depo ve Arsası" vasıflı taşınmazın Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.3 RAPORU HAZIRLAYANLAR VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANLARI
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Gökan KALIR – SPK Lisans No: 401529
Sorumlu Değerleme Uzmanı: Esra BAŞÇINAR – SPK Lisans No: 400488

1.4 DEĞERLEME TARİHİ
Değerleme tarihi 28.12.2017'dir.

1.5 DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI
İş bu rapor 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.6 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA
Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 4 (dört) nüsha ve Türkçe olarak tanzim edilmiştir.

1.7 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR
Bu rapor "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." ile karşılıklı olarak imzalanmış 31.01.2017 tarihli 2017/003 numaralı sözleşmeye istinaden, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

1.9 DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER
Herhangi bir olumsuz faktöre rastlanmamıştır.

1.10 UYGUNLUK BEYANI

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına ilişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında belirlenen "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

BÖLÜM 2

2. ŞİRKET- MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 11.07.2011 Tarih ve 7855 Sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde şirket ana sözleşmesine göre "yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi vb. kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizat, vb. malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermek" olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile 270.000,00-Türk Lirası sermaye ile kurulmuş, halihazırda sermayesi 500.000,00-Türk Lirası'dır. Şirket, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 02.12.2011 tarih ve 11/539 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır. Ayrıca şirkete, T.C Başbakanlık Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun (BDDK) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı, Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kararı uyarınca; "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde takdir etmek, gayrimenkullerin ayrılmaz bir parçası niteliğindeki makine ve teçhizatların yerinde tespitini yaparak değer takdirinde bulunmak, gayrimenkul ve

gayrimenkule bağlı haklara ilişkin hukuksal, mali ve bilimsel danışmanlık yapma" konularında hizmet etme yetkisi verilmiştir.
Faaliyetlerini İstanbul Merkez ofisi, Adana, Ankara, Diyarbakır, İzmir, Konya Şubeleri, Isparta İrtibat bürosu ve sözleşmeli çözüm ortağı olarak Türkiye'nin farklı bölgelerine yayılmış birimleri vasıtasıyla sürdürmekte olan Bilgi Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Türkiye genelinde bankalara, kamu kurumlarına, belediyelere, özel ve tüzel kişiliklere değerleme hizmeti vermektedir.
Şirketimiz, Kozyatağı Mahallesi, Kaya Sultan Sokak, No:77, D:8 Kozyatağı-Kadıköy / Istanbul adresinde hizmet vermektedir.
Telefon: 0216 4102678, Faks: 0216 4102679

2.2 MÜŞTERİ BİLGİLERİ

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., şirket ana sözleşmesine göre Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak 03.09.2008 tarihinde tescil edilmiş, halka açık anonim ortaklıktır. Şirketin çıkarılmış/tamamı ödenmiş sermayesi 246.000.001,00-Türk Lirası'dır.
Şirketin merkez adresi Küçük Çamlıca Mahallesi Erkan Ocaklı Sokak No:11 PK:34696 Üsküdar/İSTANBUL'dur.
Telefon: 0216 5642000, Faks: 0216 5642099

2.3 KULLANILAN DEĞER TANIMLARI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

2.3.1 PAZAR:

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.
Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlenen varlığın veya yükümlülüğün değerleme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.
Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerleme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerleme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

2.3.2 PAZAR DEĞERİ:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın

hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen pazar değeri değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İşbu değerleme raporundaki değer esası, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ TAPU KAYITLARI

112 ADA - 9 PARSEL		
İLİ	:	ESKİŞEHİR
İLÇESİ	:	ODUNPAZARI
MAHALLESİ	:	YASSIHÜYÜK
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	PLANINDADIR
PAFTA NO	:	İ25A24D3C
ADA NO	:	112
PARSEL NO	:	9
YÜZÖLÇÜMÜ	:	16.713,25
NİTELİĞİ	:	ÇELİK DEPO VE ARSASI
CİLT NO	:	28
SAHİFE NO	:	2747
TARİH	:	20.08.2010
YEVMİYE NO	:	11032
MALİK	:	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

112 ADA 9 PARSEL
Odunpazarı Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme ve takbis sisteminden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11.32'de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı raporda yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda detayları verilen kayıtlar bulunmaktadır. **Rehinler Bölümü:** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. **Şerhler Bölümü:** - Taşınmazın icra yoluyla satışı 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 niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşu satılması halinde kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek ve tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek ve tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır. (09.04.2010 tarih ve 469 yevmiye numarası ile)* **İrtifak Bölümü:** - H: Kamulaştırma haritasında tesbit edildiği üzere 75 m2 lik sahada Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 15.000 TL sı bedelle hükmen daimi irtifak hakkı (02/09/2010 tarih ve 11921 yevmiye numarası ile) (Tapu Müdürlüğünde ve OSB'de yapılan incelemede konu hakkın terkin edildiği bilgisi verilmiştir.)* **Beyanlar Bölümü:** - Tedaş tarafından pilon yeri olarak kullanılan kısımların uygulama imar planının tatbiki sırasında müstakil parsel olarak hazine mülkiyetinde bırakılacağına dair şerh 17/05/2005 YEV:5581 (24/09/2013 tarih ve 24300 yevmiye numarası ile.) (Tapu Müdürlüğünde ve OSB yapılan incelemede konu beyanın terkin edildiği bilgisi verilmiştir.)* **Şerhe ilişkin açıklama:** Taşınmazın üçüncü kişilere devredilmesine ilişkin Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden uygunluk görüşü alınması halinde devredilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır. ***Söz konusu takyidatların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.**

3.2.1 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN BİR SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ, VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11.32'de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre taşınmazın üçüncü kişilere devredilmesine ilişkin Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden uygunluk görüşü alınması halinde devredilmesine ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Eskişehir Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu 112 ada, 9 parsel, 13.10.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve ayrık nizam, E:0.70, Hmax:Serbest şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur.

Parselin kullanım şekli ve yapılanması, mer'i imar planında belirtilen yapılaşma şartlarına uygundur.

3.3.1 ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TEKNİK OFİS ARŞİVİNDE TAŞINMAZA AİT İŞLEM DOSYASINDA YAPILAN İNCELEMELER

Organize Sanayi Bölgesi Teknik Ofisinde taşınmaza ait 09 Nisan 2007 gün Organize Sanayi Müdürlüğü onaylı mimari proje incelenmiş; 12.03.2007 gün ve 350 sayılı ilk yapı ruhsatı, 06.05.2010 gün ve 742 sayılı yenileme ruhsatı ile 08.06.2010 gün ve 266 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.
Yapı kullanma izin belgesi; 2-B yapı sınıfında, zemin kat olmak üzere, toplam 1 kat ve 3.987 m2 inşaat alanlı depo nitelikli yapı için verilmiştir.

Parsel üzerindeki yapı, mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır. (Mahallinde yapılan incelemede, yapının zemin katında 165 m2 ve asma kat 35 m2 olmak üzere, katın iç hacminde tavan yüksekliklerinden faydalanılarak prefabrik olarak ofis ve yemekhane bölümü oluşturulmuştur. Söz konusu alan kat alanının içerisine yapılmış olması ve sökülüp takılabilir malzemeden imal edilmiş olması sebebiyle brüt alanda dikkate alınmamıştır.)

3.3.2 YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerindeki yapının denetimi, ESGEN Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.3.3 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerindeki yapıya ait mimari proje, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta; yapı anılan resmi belgelere uygun şekilde inşa edilmiştir.

3.4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü portalı üzerinden 10.11.2017 tarihinde, saat: 11.32'de alınan değerleme konusu taşınmaza ait "TAKBİS" kaydı rapor ekinde yer almakta olup; anılan belgeye göre son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4.2 İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Eskişehir Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu 112 ada, 9 parsel, 13.10.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, sanayi alanındadır ve ayrık nizam, E:0.70, Hmax:Serbest şartlarını haiz yapılaşmaya uygundur. Plan tasdik tarihi 2015 olmakla birlikte, imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

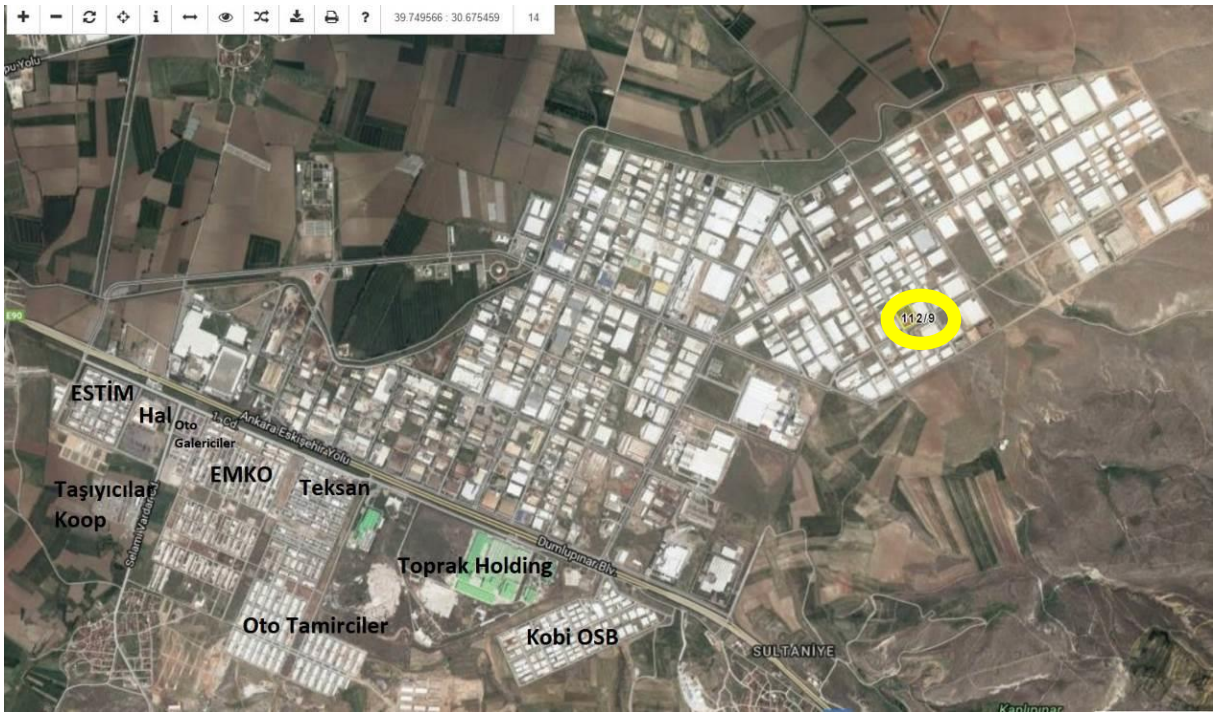
BÖLÜM 4

4.GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Rapora konu taşınmaz, Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Organize Sanayi Bölgesi, 21. Cadde, No:11 adresinde yer almakta ve **N: 39.749413, E: 30.675448** coğrafi koordinatlarda konumludur. Değerleme konusu taşınmaz kiracıları tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi, şehir merkezine yaklaşık 10 km uzaklıkta Anakara yolu üzerindedir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için Eskişehir merkezden Ankara istikametine giderken sağ kol üzerinde kalan Estim Toptancılar Sitesini geçtikten sonra OSB sol tarafta yer almaktadır. Konu depo, OSB son kısmında kalmaktadır. Organize Sanayi Bölgesinin bulunduğu kısımda, ESTİM Toptancılar Sitesi, Meyve ve Sebze Hali, Oto Galericiler Sitesi, Emko Sanayi Sitesi, Teksan Sanayi Sitesi, Oto Tamirciler Sanayi Siteleri, Toprak Holding Fabrikaları ve Kobi Organize Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Hadımköy İstanbul Caddesi üzerinde kuzey yönde devam edilirken sağa sapılarak girilen İhsangazi Sokak ve bitiminde sağdan devam eden Prof. Dr. Mehmet Bozkurt Caddeleri kullanılmaktadır. Yakın çevresinde genel olarak depo ve fabrika/imalathane olarak kullanılan büyük ölçekli yapılar ile henüz üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan boş arsalar mevcuttur.



Taşınmaz OSB içerisinde 21. Cadde ile 26. Caddenin kesiştiği noktada konumludur. Ankara yoluna 3.5 km uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir. Bölge, Odunpazarı Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup Organize Sanayi Bölgesi yetki alanındadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

4.2 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI

Rapora konu taşınmaz; Eskişehir İli, Odunpazarı İlçesi, Organize Sanayi Bölgesi, 21. Cadde, No:11 adresinde yer alan 112 ada 9 parselde kayıtlı 16.173,25 m² yüzölçümlü "Çelik Depo ve Arsası" vasfı ile tescilli taşınmaz ve üzerindeki yapıdır. Parsel üzerinde 2007 yılında çelik yapı tarzında inşa edilmiş tek katlı depo nitelikli yapı bulunmaktadır. Taşınmaz, 21. Cadde ile 26. Caddenin kesiştiği noktada konumlu olup, depo girişi mevcutta 26. Cadde üzerindendir.

4.2.1 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI

4.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı : BETONARME ÇELİK
Yapı Sınıfı : II-C
Yapının Yaşı : 7
Yapı Nizamı : AYRIK
Otopark : VAR (AÇIK)
Güvenlik : VAR
Sosyal Tesis : YOK
Su Deposu : YOK
Hidrofor : YOK
Asansör : YOK
Elektrik : VAR
Su : VAR
Kanalizasyon : VAR
Dış Cephe : POLİÜRETANLI TRAPEZ KESİTLİ SAC PANEL KAPLAMA
Çatı : ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ ALÜMİNYUM PANEL
Isıtma-Soğutma: YOK
Yangın Tesisatı : VAR
Diğer : 26. Cadde cephesinde 5 adet seksiyonel araç kapısı, 1 adet personel giriş kapısı ve 1 adet yangın çıkış kapısı bulunmaktadır. Parselin 26. Cadde cephesinde otomatik kapıların bulunduğu kısımda 150 m^2 rampa alanı bulunmaktadır. Deponun 26. Cadde cephesinde 440 m^2 alan saha betonu olup, parselin diğer kısımları toprak şeklindedir. Parsel sınırlarında bahçe duvarı veya tel örgü bulunmamaktadır.

4.4 FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Gayrimenkule ilişkin,

İnşaat Kalitesi : ORTA
Malzeme Kalitesi : ORTA
Fiziksel Eskime : ORTA
Altyapı : TAMAMLANMIŞ

4.5 GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakları, üzerindeki yapının fiziksel durumu, konumu, alanı ve bölgedeki emsal taşınmazların kira ve satış değerleri göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.6 GAYRİMENKUL MAHALLİNDE YAPILAN TESPİTLER

Parsel üzerinde zemin katlı, depo nitelikli, 1 adet yapı bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapının oturduğu bölüm dışındaki alanın yaklaşık 440 m2'lik bölümü saha betonu kaplıdır.

Mimari projesine göre depo, zemin kattan oluşmakta olup toplam tek katlıdır. Brüt 3987 m2 alanlı zemin katta depo bölümü bulunmaktadır. Bina projesine göre ve yerinde toplam 3987 m2 brüt inşaat alanlı olup, zemin kat yüksekliği 7,20 metredir. Mahallinde yapılan incelemede, yapının zemin katında 165 m2 ve asma kat 35 m2 olmak üzere, katın iç hacminde tavan yüksekliklerinden faydalanılarak prefabrik olarak ofis ve yemekhane bölümü oluşturulmuştur. Söz konusu alan kat alanının içerisine

yapılmış olması ve sökülüp takılabilir malzemeden imal edilmiş olması sebebiyle brüt alanda dikkate alınmamıştır.

Kat	Mahali Özellikler	İnşaat Alanı
Zemin Kat	Ofis, Yemekhane, Depo, Soğuk Hava Depo alanı	3987,00 m²
		3987,00 m²

4.7 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN İÇ MEKAN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemede binanın depolama amaçlı kullanılmakta olduğu, zemin kattan oluştuğu görülmüştür. Zemin katın 165 m²'lik kısmında büro, wc ve yemekhane, ilave yapılan asma katında 35 m² kullanım alanlı ofis odası bulunmaktadır. Binanın depolama amaçlı kullanılan bölümlerinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı, duvarlar poliüretanlı trapez kesitli saç panel; ofis ve büro bölümlerinde zemin laminat parke kaplı, duvarlar plastik boyalıdır. Çatı kaplaması ise sandviç paneldir. Binada 5 adet katlanabilir (seksiyonel kapı) nakliye kapısı, 2 adet yangın çıkış kapısı bulunmaktadır.

BÖLÜM 5

5. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

5.1 GENEL VERİLER- SOSYAL VE EKONOMİK VERİLER

5.1.1 DEMOGRAFİK VERİLER

Türkiye'nin Coğrafi Yapısı

Türkiye eski dünyayı oluşturan Avrupa, Asya ve Afrika'nın birbirlerine en yakın olduğu ve Avrupa ile Asya'nın kucaklaştıkları bir noktada yer almaktadır. Coğrafi konumu nedeniyle ana kara parçası olan Anadolu, tarihin şekillenmesine yol açan değişik halk kitlelerinin toplu göçlerine şahit olmuştur. Sayılamayacak kadar medeniyetin sahibi olan Anadolu her biri kendi öz kimliğine bağlı ancak birbirinden etkilenen kültürlerin bir bileşkesini geliştirmiştir. Ülkenin çoğunluğu Güney Batı Asya'da bulunduğu Türkiye, Avrupa ve Asya'nın hudutlarını kucaklaştırmaktadır ve Avrupa'da toplam 780.580 km² lik bir yüzölçümü vardır. Ülke doğuda Gürcistan, Ermenistan ve İran ile Güney'de Irak, Suriye ve Akdeniz ile çevrelenmiştir. Batıya doğru Ege Denizi, Yunanistan ve Bulgaristan Kuzeye doğru Karadeniz diğer hudutları oluşturur. Türkiye'nin coğrafi koordinatları 36° 00' - 42° 00' Kuzey Enlem ve 26° 00' - 45° 00' Güney Boylamdır. 81 idari ili olan Türkiye, Karadeniz Bölgesi, Marmara Bölgesi, Ege Bölgesi, Akdeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi, Doğu ve Güneydoğu Bölgesi olmak üzere yedi coğrafi bölgeye bölünmüştür.

5.1.2 NÜFUS

TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU

ADRESE DAYALI NÜFUS KAYIT SİSTEMİ (ADNKS) VERİ TABANI

Yıllara ve cinsiyete göre il/ilçe merkezleri ve belde/köyler nüfusu, 1927-2016 — Population of province/district centers and towns/villages by years and sex, 1927-2016

Yıl	Toplam - Total: Toplam Total	Toplam - Total: Erkek Male	Toplam - Total: Kadın Female	İl ve ilçe merkezleri Province and district centers: Toplam Total	İl ve ilçe merkezleri: Erkek Male	İl ve ilçe merkezleri: Kadın Female	Belde ve köyler Towns and villages: Toplam Total	Belde ve köyler: Erkek Male	Belde ve köyler: Kadın Female	Toplam - Total: Toplam Total	Toplam - Total: Erkek Male	Toplam - Total: Kadın Female	İl ve ilçe merkezleri Province and district centers: Toplam Total	İl ve ilçe merkezleri: Erkek Male	İl ve ilçe merkezleri: Kadın Female	Belde ve köyler Towns and villages: Toplam Total	Belde ve köyler: Erkek Male	Belde ve köyler: Kadın Female	Year
	Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi[2]									Address Based Population Registration System (%)									
2007	**70 586 256**	35 376 533	35 209 723	**49 747 859**	24 928 985	24 818 874	**20 838 397**	10 447 548	10 390 849	**100,0**	100,0	100,0	**70,5**	70,5	70,5	**29,5**	29,5	29,5	2007
2008 [3]	**71 517 100**	35 901 154	35 615 946	**53 611 723**	26 946 806	26 664 917	**17 905 377**	8 954 348	8 951 029	**100,0**	100,0	100,0	**75,0**	75,1	74,9	**25,0**	24,9	25,1	2008 [3]
2009	**72 561 312**	36 462 470	36 098 842	**54 807 219**	27 589 487	27 217 732	**17 754 093**	8 872 983	8 881 110	**100,0**	100,0	100,0	**75,5**	75,7	75,4	**24,5**	24,3	24,6	2009
2010	**73 722 988**	37 043 182	36 679 806	**56 222 356**	28 308 856	27 913 500	**17 500 632**	8 734 326	8 766 306	**100,0**	100,0	100,0	**76,3**	76,4	76,1	**23,7**	23,6	23,9	2010
2011	**74 724 269**	37 532 954	37 191 315	**57 385 706**	28 853 575	28 532 131	**17 338 563**	8 679 379	8 659 184	**100,0**	100,0	100,0	**76,8**	76,9	76,7	**23,2**	23,1	23,3	2011
2012	**75 627 384**	37 956 168	37 671 216	**58 448 431**	29 348 230	29 100 201	**17 178 953**	8 607 938	8 571 015	**100,0**	100,0	100,0	**77,3**	77,3	77,2	**22,7**	22,7	22,8	2012
2013 [4]	**76 667 864**	38 473 360	38 194 504	**70 034 413**	35 135 795	34 898 618	**6 633 451**	3 337 565	3 295 886	**100,0**	100,0	100,0	**91,3**	91,3	91,4	**8,7**	8,7	8,6	2013 [4]
2014	**77 695 904**	38 984 302	38 711 602	**71 286 182**	35 755 990	35 530 192	**6 409 722**	3 228 312	3 181 410	**100,0**	100,0	100,0	**91,8**	91,7	91,8	**8,2**	8,3	8,2	2014
2015	**78 741 053**	39 511 191	39 229 862	**72 523 134**	36 376 395	36 146 739	**6 217 919**	3 134 796	3 083 123	**100,0**	100,0	100,0	**92,1**	92,1	92,1	**7,9**	7,9	7,9	2015
2016	**79 814 871**	40 043 650	39 771 221	**73 671 748**	36 936 010	36 735 738	**6 143 123**	3 107 640	3 035 483	**100,0**	100,0	100,0	**92,3**	92,2	92,4	**7,7**	7,8	7,6	2016

Kaynak: Genel Nüfus Sayımı sonuçları, 1927-2000 ve Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları, 2007-2016

(1) Cinsiyete göre nüfus 1945 ve 1955 yılı cinsiyet oranlarından tahmin edilmiştir.

(2) İl, ilçe, belediye ve köylere göre nüfuslar belirlenirken; Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından, ilgili mevzuat ve idari kayıtlar uyarınca Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT)'nda yerleşim yerlerine yönelik olarak yapılan idari bağlılık ve tüzel kişilik değişiklikleri dikkate alınmıştır.

(3) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 5747 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

(4) Bir önceki yıla göre "il ve ilçe merkezleri" ile "belde ve köyler" nüfuslarındaki büyük farklılıkların ana nedeni, 6360 sayılı Yasa uyarınca yapılan idari bölünüş değişiklikleridir.

Source: Results of Population Censuses, 1927-2000 and results of Address Based Population Registration System, 2007-2016

(1) Population by sex has been estimated by 1945 and 1955 sex ratios.

(2) Population of provinces, districts, municipalities and villages are determined according to the administrative attachment, legal entity and name changes recorded in the National Address Database (NAD) by the General Directorate of Civil Registration and Nationality (GDCRN) in accordance with the related regulations and administrative registers.

(3) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 5747.

(4) The main reason of the major differences in the population of "province and district centers" and "towns and villages" compared to the previous year is the administrative division changes regulated by Law No. 6360.

5.1.3 EKONOMİK VERİLER

Taşınmaz sektörü son yıllarda gelişen sektörlerin başında yer almaktadır. Bu gelişmeye etki eden faktörlerin başında sektörün karlılık oranının her geçen gün artması ve buna paralel olarak gayrimenkul ürünlerinin ülkemizde en belirgin yatırım araçlarından biri olması gelmektedir. Gayrimenkul ürünleri temel ihtiyaçlar hiyerarşisi bağlamında incelendiğinde, gayrimenkullerin barınma ihtiyacını karşıladığını ve dolayısıyla söz konusu sektörün de gıda sektörü gibi her zaman dinamik bir sektör olarak ayakta kalacağını görmekteyiz. Öte yandan, ülkemizdeki arz ve talep dengelerine bakarsak, konut fiyatlarının neden özellikle ülkemizde büyük şehirlerde çok yüksek olduğunu analiz edebiliriz. Söz konusu Pazar, yüksek arz açığına rağmen, yüksek bedellerle satılan gayrimenkullere talebin yüksek olduğu bir pazardır.

Doğal bir afet olan deprem gayrimenkul sektöründe değişimi de beraberinde getirmiştir. İnşaat maliyetleri büyük ölçülerde artmış olsa da deprem sonrası yapılan ve satılan gayrimenkullerin fiyatları deprem öncesi fiyatlarla karşılaştırıldığında yaklaşık iki misli artmıştır. Deprem aslında bir kriz gibi gözükse de deprem sonrası gayrimenkul piyasası belli bir durgunluktan sonra deprem öncesinden bile daha canlı olmuştur. Bu yüzden literatür de bilindiği üzere bazı krizler bazı fırsatlar da yaratabilmektedir. Şu an itibarıyla arz açığı temeline bağlı kalarak yüksek fiyatlarla satılan gayrimenkuller bile çoğu zaman maket üzerinden satılmaktadır. Dolayısıyla, pazar dinamik bir yapıda gelişmektedir.

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir, 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmakla birlikte, olumlu etkileri 2008 yılında beklenirken, küresel ekonomiden kaynaklanan dalgalanmalar konut talebi önemli ölçüde azalma göstermiştir.

ABD mortgage krizinde, borçlulardan, kredi veren kuruluşlara, menkul kıymet ihraç edenlerden kredi derecelendirme ve yatırımcılara kadar tüm mortgage piyasası taraflarının sorumlu olduğu görülmektedir. Özellikle sorunlu kredilerin büyük kısmını oluşturan subprime mortgage kredilerinin hükümet tarafından desteklenmesi ve batık kredilerin hükümet politikaları gereği fonlanması, değerleme ve ölçümü zor olan bir sistemin oluşmasına neden olmuştur. ABD'de başlayan sorunların diğer ülke piyasalarında domino etkisi yaratmasına neden olmuş, sonuçta ise ABD kaynaklı ortaya çıkan mortgage krizi tüm dünya piyasalarını derinden etkilemiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkeler henüz mortgage sistemi uygulamasının çok başlarında oldukları için taşınmaz piyasalarında önemli ölçüde kırılmalar yaşamadılar. Ancak krizin etkileri ülkemizde de psikolojik olarak daha sonra belirginleşmeye başladı. Yakın geçmişte açıklanan rekor küçülme rakamları da bunu kanıtlamaktadır.

2009 yılında derinleşen ekonomik krizin etkisiyle inşaat sektörü daralmış, gayrimenkul piyasasında fiyatlar gerilemiştir. Ancak ekonomik krize rağmen yurtiçi faiz oranlarında düşüş yaşanmış, kredi faiz oranlarının düşük seviyelerde seyretmesi gayrimenkule olan talebin daha da fazla düşmesine engel olarak gayrimenkul fiyatlarındaki gerilemeyi sınırlamıştır.

2010 yılında Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasaları da canlanmıştır. Küresel finans krizi sebebiyle daralma yaşayan ekonominin yıl boyunca iyileşme gösterip nitelikli Konut projeleri sayısında artış izlenmiştir. Yine ofis ve alışveriş merkezi kiralama taleplerinde ve yeni yatırımlarda artış görülmüştür.

2011 yılının üçüncü çeyrek döneminde konut sektöründe alınan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izni belgesi sayısı artmıştır. Konut kredisi faiz oranları ikinci çeyrekte yüzde 1'in üzerine çıktıktan sonra artışını yılın üçüncü ve son çeyreğinde de sürdürmektedir. Merkez Bankası'nın sıkılaştırıcı önlemleri uyguladığı Ağustos ayından sonra ticari ve tüketici kredisi faizleri yükselme eğilimine girmiştir. Buna bağlı olarak konut kredisi aylık ortalama faiz oranları da yükselmiştir. Tüketicilerin konut satın alma eğilimi 2011 yılı genelinde dalgalanma göstermiştir. Yılın ilk çeyrek döneminde artan satın alma eğilimi ikinci çeyrekte zayıflamış, üçüncü çeyrekte ise son dönemlerin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Yılın dördüncü çeyrek döneminde ise Ekim ayı verilerine göre tüketicilerin konut satın alma eğilimi yeniden gerilemiştir.

Perakende yatırım pazarı, 2011 yılı içerisinde uluslararası yatırımcıların ilgisini yoğun bir şekilde çekmeye devam etmiştir. 2011 yılında ekonomide yaşanan canlanmayla birlikte, lojistik pazarında kiracı talebinde gözle görülür bir düzelme görülmüş fakat bu düzelme tam anlamıyla kira işlemleri ve kira oranları üzerinde etkili olamamıştır. Uluslararası piyasalarda görülen toparlanmayla beraber, Türkiye otel piyasasına olan ilgi de artmıştır.

2012 de Avrupa piyasalarında ciddi bir belirsizlik söz konusu iken, ülkemiz Avrupalı gayrimenkul yatırımcıları için Avrupa'da orta ve uzun vadedeki yatırım seçeneklerinden biri olmaya devam etmiştir.

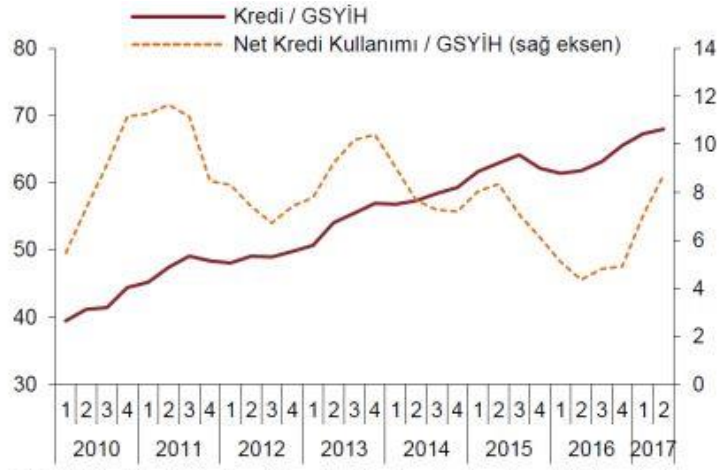
2013 yılı itibariyle gelinen nokta konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiğidir. Konut kredisi faiz oranları açısından yaklaştığımızda ise, yılın ilk yarısında tarihin en düşük oranları gözlemlenmiş, yılın ikinci yarısında ise özellikle Amerika'nın parasal politikalarından kaynaklanan unsurların etkisi ile yılsonunda aylık %1 seviyelerini zorlamıştır.

Türkiye'de gerek reel, gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılında ise 2015 Kasım seçimlerinden sonra tekrar tek partili hükümet döneminin başlaması ile piyasalar yeniden dengeli bir görünüme kavuşmuş fakat iç tüketimde yaşanan artışa rağmen hız

kaybeden stok artışı nedeniyle büyüme ilk çeyrekte yavaşlamıştır. 2016 yılının son çeyreğinde Amerika Birleşik Devletleri'nde yapılan başkanlık seçimleri ile birlikte dünya ekonomisinde önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. Seçim sonucu piyasalarda büyük bir belirsizlik oluşturmuştur. Bu belirsizliğin etkileri Türkiye'de de kendini göstermektedir.

2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Ancak her türlü olumsuz gelişmeye karşın 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir. 2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir.

Yurtiçi Kredi Stoku ve Net Kredi Kullanımı (GSYH'ye Oranı Yıllık,%)*



* Yurt içi krediler, katılım bankaları dahil toplam bankacılık sektörü kredileri olup, yurt dışı şubeler ve kredi kartları dahildir. Kur etkisinden arındırılmamıştır. Net Kredi Kullanımı nominal kredi stokunun yıllık değişimi olarak hesaplanmaktadır. Kur etkisinden arındırılmıştır. 2017 yılı ikinci çeyrek GSYİH verisi tahmindir.

Kaynak: TCMB

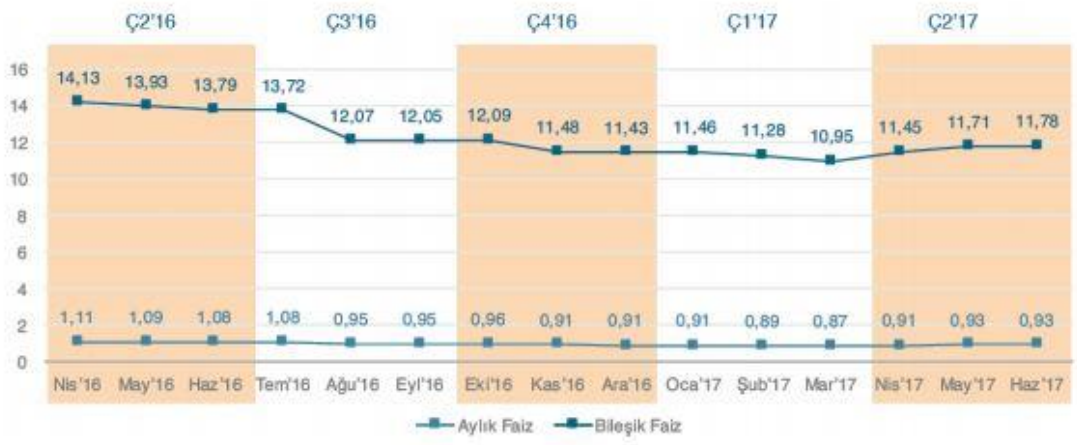
Bu çerçevede, finansal olmayan kesime kullandırılan, kur etkisinden arındırılmış toplam kredilerin yıllık büyümesi artarak yaklaşık yüzde 18,8 oranında gerçekleşmiştir. 2016 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren artış eğiliminde olan toplam kredilerin büyüme oranı, 2017 yılının ikinci çeyreği boyunca, ticari krediler kaynaklı olarak geçmiş yıllar ortalamasının üstünde seyretmiştir. Ancak KGF destekli kredilerin önceden belirlenen sınırlara yaklaşması neticesinde, Haziran ayı ortasından itibaren Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinde gözlenen dengelenme, toplam kredi büyümesine de yansımış ve toplam kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 21 Temmuz 2017 itibarıyla yaklaşık yüzde 21,6 olarak gerçekleştirilmiştir

2017 yılı ilk yarı itibarı ile makro dengeleri sağlamak ve belli bir büyüme potansiyeline ulaşmak için iktisat-maliye politikaları kullanılmaya başlamış (KGF-Kredi Garanti Fonu) devreye alınmış, TCMB tarafında ise sıkı para politikası ve örtülü faiz artışı silahları devreye sokulmuştur. Uygulanan araçlar büyüme üzerinde oldukça olumlu sonuçlar vermiştir. Ancak faiz maliyetleri istenilen yerde olmaktan uzaktır.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine

gelmiştir.2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu aranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Ağustos 2017 döneminde konut faizleri geçen bir yılın zirvesine işaret etmektedir.

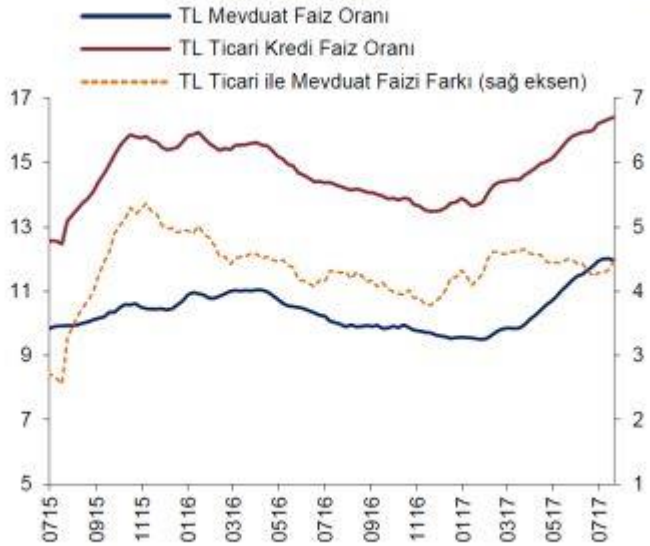
Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)



Kaynak: TCMB ve GYODER

Konut kredisi faiz oranlarının artış nedenlerine bakıldığında ise en önemli gerekçe olarak bankaların fonlama maliyetlerindeki artışı verdikleri kredilere yansıtmasıdır.
Bankalar açısından diğer bir sorunda en önemli finansman kaynağı olan ve ağırlıklı olarak üç aydan kısa vadeye sahip mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlardır. Mevduat faiz oranlarında yaşanan artışlar kredi faiz oranlarına da yansımıştır.

TL Ticari Kredi ve TL Mevduat Faizi (Akım Veri, Yıllık Faiz 4 Haftalık H.O,%)



Kaynak: TCMB

Kredilere ait diğer önemli bir veri de dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır.

Kullandırılan Konut Kredisi (Miktar-TL)

Dönem	Ç1'15	Ç2'15	Ç3'15	Ç4'15	Ç1'16	Ç2'16	Ç3'16	Ç4'16	Ç1'17
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.483	12.748	11.173	10.382	11.223	13.280	13.215	19.378	18.815
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	129.040	116.023	100.141	92.963	98.016	110.918	115.179	151.019	134.212

Kaynak: TBB, GYODER

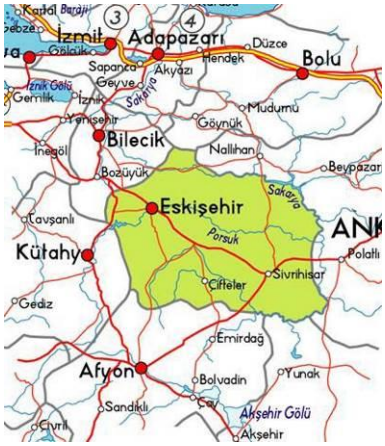
Kullandırılan konut miktarı ise çeyrek dönemler itibarıyla son iki çeyrekte artış göstermiştir.

2015 yılında yapılan toplam satışlar 1.289.320 adet olurken ipotekli konut satışı ise 434.388 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,6 dır). 2016 yılında yapılan toplam konut satış adedi 1.341.453 olurken bu rakamın 449.508 tanesi ipotekli satışlardan kaynaklanmıştır (Oranı yaklaşık %33,5 dır). 2017 yılı ilk yedi aylık sürecinde ise yapılan toplam satışlar 770.232 adet olurken ipotekli satışlar 283.950 adet olmuştur (Oranı yaklaşık %33,3 dır). 2017 yılı içinde ipotekli satış oranı şimdiden son iki seneki oranı yakalamıştır. Yılsonu itibarı ile son iki senedeki oranı geçebilme ihtimali son derece yüksektir.

5.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

ESKİŞEHİR İLİNE AİT BİLGİLER

COĞRAFİ KONUM:



İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatında 29-32 derece doğu boylamları ile 39-40 derece kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Kuzeyinde Bolu, doğusunda Ankara, güneyinde Konya ve Afyonkarahisar, batısında Kütahya ve Bilecik illeri bulunmaktadır. Eskişehir'in ilçelerinden Seyitgazi'nin küçük bir bölümü Ege'nin, Sarıcakaya İlçesi'nin tümü ile Merkez ve Mihallıçık ilçelerinin bir bölümü Karadeniz Bölgesi'nin etkisindedir. Ancak Eskişehir, coğrafi karakterini genellikle İç Anadolu Bölgesi'nden alır.

Kuzeyden Bozdağ ve Sündiken Dağları, güneyden Emirdağ, doğudan Orta Asya Vadisi, batıdan Türkmen Dağı gibi doğal sınırlarla çevrili olan il alanı, yaklaşık 13.653 km2 dir. Bu alanıyla il, Türkiye topraklarının %1.8' ini kaplamaktadır. İl merkezinin denizden yüksekliği ise 792 m dir.

Eskişehir ili, güneyden Afyonkarahisar'ın Emirdağ ve İnsaniye; güneydoğudan Konya'nın Yunak; doğudan Ankara'nın Polatlı, Nallıhan ve Beypazarı; kuzeybatıdan Bolu'nun Göyük; batıdan Bilecik'in Gölpazarı, Söğüt, Bozüyük ilçeleri ve Kütahya ile çevrelenmiş durumdadır.

Yaklaşık %22'sini dağların oluşturduğu ilin, yeryüzü şekilleri içinde ovaların payı %26 dolayındadır.

İç Anadolu'nun kuzeybatı köşesinde yer alan Eskişehir ilinin topografik yapısını, Sakarya ve Porsuk havzalarındaki düzlükler ile bunları çevreleyen dağlar oluşturur. Havza düzlüklerini, kuzeyden Bozdağ-Sündiken Sıradağları, batı ve güneyden ise İç Batı Anadolu eşiğinin doğu kenarında yer alan Türkmen Dağı, Yazılıkaya Yaylası ve Emirdağ kuşatır.

- Eskişehir İli'nin Türkiye İçindeki Konumu

ULAŞIM

Karayolu

Eskişehir, ülke ulaşım sistemi içinde önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un İç Anadolu ile Ankara'nın da Güney Marmara ve Batı Anadolu ile bağlantısını sağlayan yollar üzerinde önemli bir duraktır. Eskişehir'in ana karayolu bağlantısı İstanbul-Eskişehir-Ankara devlet yoludur. Adapazarı'ndan ayrılan bu yol güneye inerek Bilecik'ten geçer ve Bozüyük'ten doğuya yönelerek Eskişehir İl sınırı içine girer. Tüm ili kuzeybatı-güneydoğu yönünde geçen bu yol il ulaşımının omurgasıdır. Merkez ilçe ve Sivrihisar bu yol üzerinde yer alır. İl'in diğer karayolu bağlantıları bu yoldan ayrılır. Eskişehir'de ulaşımı olmayan köy bulunmamaktadır.

ESKİŞEHİR'İN KOMŞU İLLERE OLAN UZAKLIĞI	
İLLER	**UZAKLIK (km)**
Eskişehir – Kütahya	78
Eskişehir – Bilecik	80
Eskişehir – Afyon	144
Eskişehir – Ankara	233
Eskişehir – Bolu	297
Eskişehir – Konya	338
ESKİŞEHİR'İN ÖNEMLİ MERKEZLERE OLAN UZAKLIĞI	
Eskişehir-İstanbul	330
Eskişehir-Ankara	233
Eskişehir-İzmir	412
Eskişehir-Bursa	149

İL MERKEZİNİN İLÇELERE UZAKLIĞI (KM)	
Eskişehir – Alpu	40 km
Eskişehir – Beylikova	77 km
Eskişehir – Çifteler	64 km
Eskişehir – Günyüzü	134 km
Eskişehir – Han	105 km
Eskişehir – İnönü	36 km
Eskişehir – Mahmudiye	53 km
Eskişehir – Mihalgazi	52 km
Eskişehir – Mihalıççık	92 km
Eskişehir – Seyitgazi	42 km
Eskişehir – Sarıcakaya	47 km
Eskişehir – Sivrihisar	96 km

Demiryolu

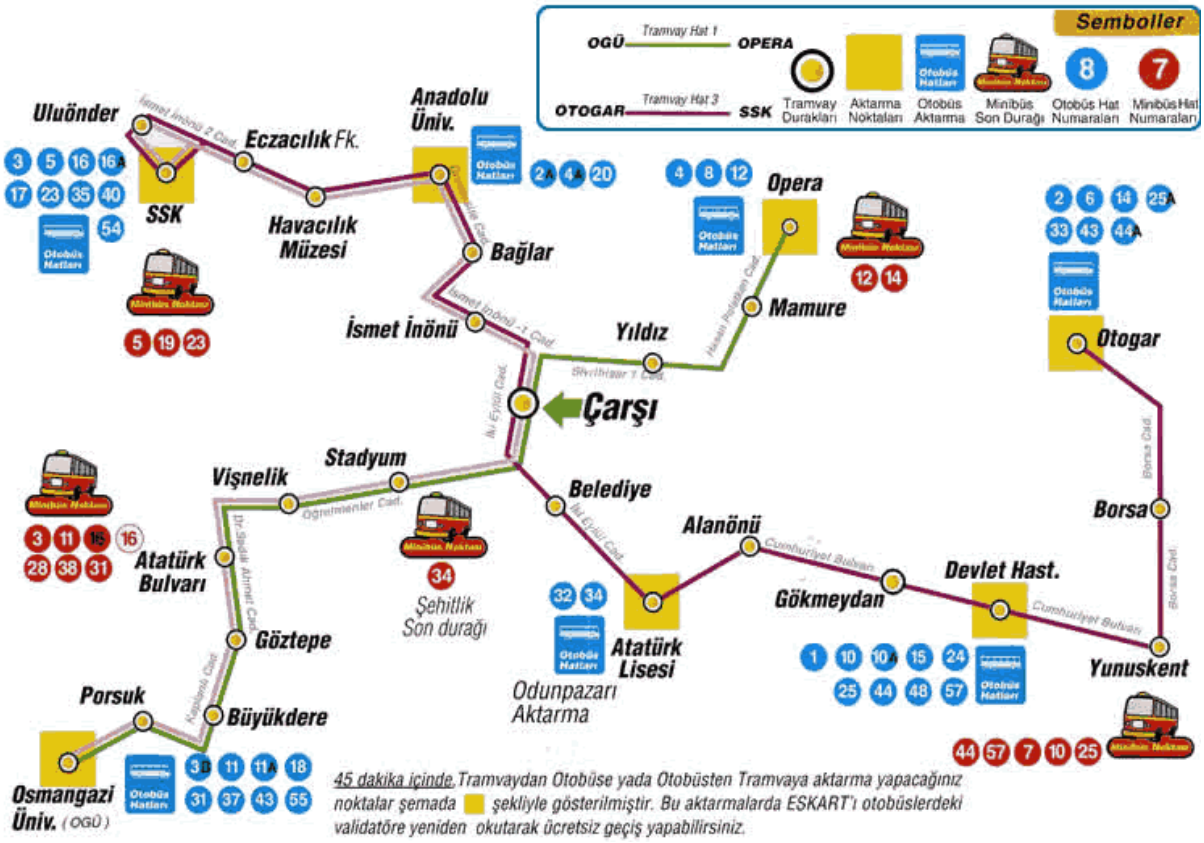
Eskişehir, ülke demiryolu sisteminin en önemli kavşak noktalarındandır. Ankara ve tüm Anadolu'ya bağlantılıdır. Merkezi garlar arasındaki mesafeler Eskişehir-Ankara 264 km. Eskişehir-Haydarpaşa 375 km. Eskişehir-Afyon 162 km.dir. Devlet Demiryollarının il içindeki uzunluğu 215 km.dir. Her yöne giden ekspres ve posta trenlerinin kilit noktası durumundadır. Ankara - Eskişehir - Ankara Arasında Her Gün İşleyen Yüksek Hızlı Trenler seferleri vardır. Eskişehir-Ankara arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 1,5 saat sürmektedir. Ankara - Konya – Ankara Arasında Her Gün İşleyen Yüksek Hızlı Trenler seferleri vardır. Eskişehir-Konya arası Yüksek Hızlı Tren ile seyahat 2 saat sürmektedir.

Havayolu

Eskişehir Anadolu Üniversitesi Hasan Polatkan Havalimanı bulunmaktadır. Özel sektöre hava taşımacılığı ve havaalanı işletmeciliği yapabilme hakkı 1983 yılında yayınlanan 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu ile verilmiştir. Anadolu Üniversitesi Havacılık ve Uzay Bilimleri Fakültesi'ne aittir, Anadolu Üniversitesi İki Eylül Kampüsü'nde bulunmaktadır. Eskişehir Anadolu Havalimanı, Tren Garına uzaklığı 6,4 km'dir. Eskişehir otogarına uzaklığı 5,8 km'dir. Yurtiçi seferleri, yolcu sayısının yetersiz olması nedeniyle kaldırılmıştır. Sadece Brüksel-Eskişehir, Eskişehir-Brüksel arası uçak seferleri vardır. Eskişehir'e en yakın havaalanı Ankara Esenboğa Havalimanıdır. Eskişehir'e uzaklığı 272km'dir.

Şehir İçi

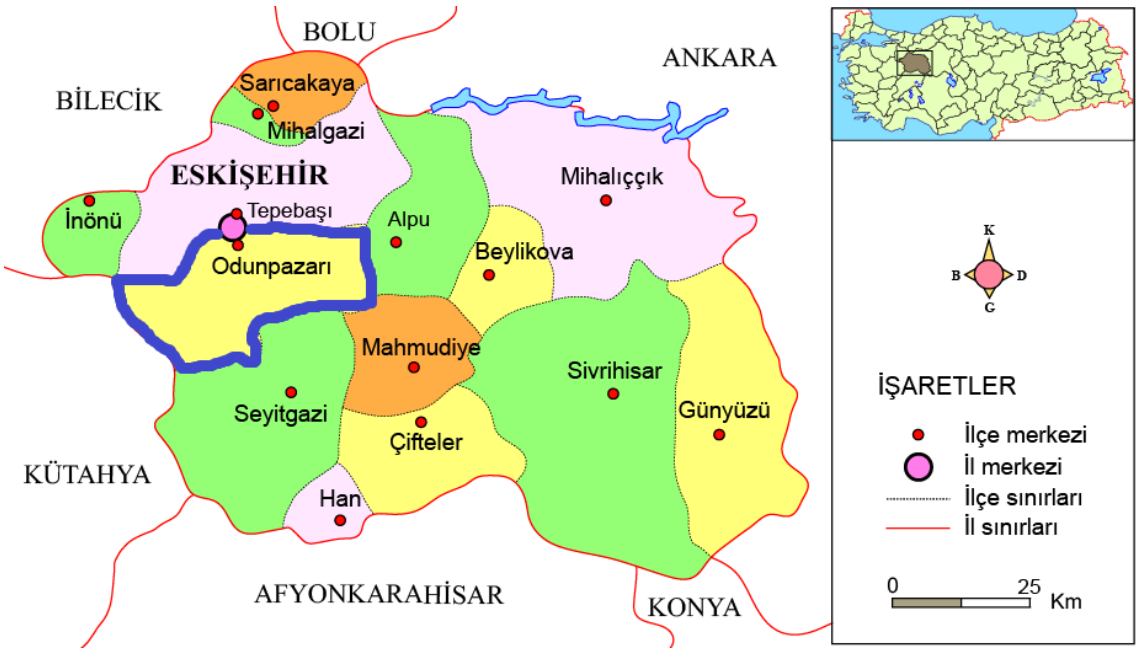
Eskişehir şehir içi ulaşımında, hafif raylı sistem ve kara yolunda otobüs, minibüs seferleri ile şehrin her yerine ulaşım kolaydır. Şehir merkezinde en önemli arterler genelde araç trafiğine kapalı olması ve şehir merkezindeki birçok önemli noktanın birbirine yürüme mesafesinde olmasından dolayı Eskişehir yaya ulaşımına en uygun şehir olarak bilinmektedir. Tramvay güzergahının olmadığı kısımlarda genelde belediye otobüs halkın tercihidir. Porsuk çayı üzerinde turistlik amaçlı bot turları bulunmakta olup henüz şehir ulaşımı için kullanılmamaktadır.



ODUNPAZARI İLÇESİNE AİT BİLGİLER

İlçe deniz seviyesinden 869 metre yüksektedir. Coğrafi konumu 39.758888 enlem ve 30.525833 boylamdır. Odunpazarı İlçesi, kuzeyde ve batıda Tepebaşı İlçesiyle, güneyde Kütahya İli, Seyitgazi ve Mahmudiye İlçeleriyle, doğuda ise Alpu İlçeleriyle sınırlıdır. İlçenin en önemli yeryüzü şekli Türkiye' nin de en önemli akarsularından biri olan Sakarya Nehrinin kolu Porsuk çayıdır. İlçenin iklimi tipik bir kara iklimi özelliği gösterir. Yağışlar, kışın kar ve yağmur halinde görülür. Aralık ayından itibaren yağışlar daha çok kar şeklindedir. Nisan ayı sonundan itibaren havalar ısınmaya başlar.

2016 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 391,106 olup, ilin 2. büyük ilçesidir. İlçenin yıllık nüfus artış hızı binde 19,7 olup, binde 21,7 olan Eskişehir'e yakın, binde 13,5 olan Türkiye ortalamasının ise üzerindedir.



Odunpazarı İlçesinin yıllara göre değişen nüfus oranı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yıl	Odunpazarı Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	**391.106**	192.606	198.500
2015	**383.523**	188.508	195.015
2014	**376.650**	185.282	191.368
2013	**371.128**	182.581	188.547
2012	**368.589**	182.788	185.801
2011	**365.764**	181.195	184.569
2010	**358.713**	176.579	182.134
2009	**351.923**	173.913	178.010
2008	**342.515**	169.591	172.924

ESKİŞEHİR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNE AİT BİLGİLER

Eskişehir'de, sanayi yatırımlarının planlı bir şekilde gerçekleştirilmesi, çevre korunmasına verilen önem ve modern şehircilik anlayışının bir sonucu olarak, 1969 yılında Eskişehir Sanayi Odası'nın öncülüğünde bir Organize Sanayi Bölgesi kurulması çalışmalarına başlanmıştır. İlk aşamada 1 milyon metrekare olarak planlanan OSB alanı 1973 yılında yatırımcıların hizmetine sunulmuştur. Eskişehir Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi (EOSB)'de ilk parsellerin kısa sürede satılması neticesinde bölgenin genişletme çalışmalarına başlanmış, 1979 yılında 2 milyon m²'lik gelişme alanı ile birlikte toplam alan, 3 milyon m²'ye ulaşmıştır. 1992 yılında da toplam alan yeni genişleme sahasıyla birlikte 21 milyon m²'ye çıkarılmıştır. Eskişehir'deki sanayileşmenin son yıllarda ivme kazanması sonucunda,

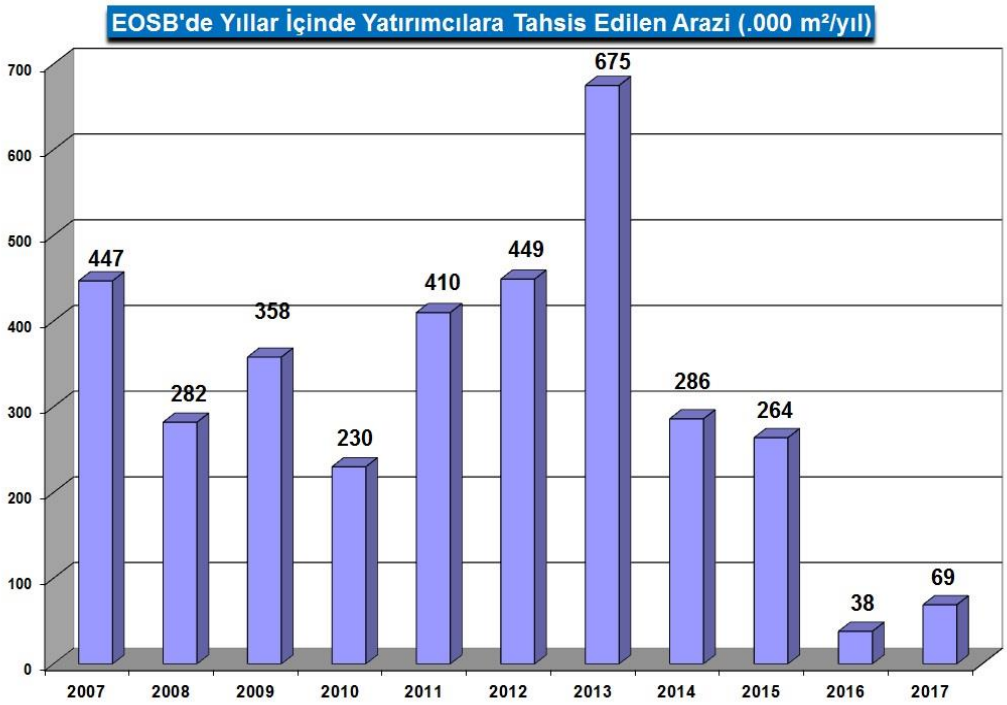
Eskişehir Sanayi Odası bölgenin genişletilmesi kararını almıştır. Kısa sürede sonuçlandırılan çalışmalar neticesinde EOSB'nin alanı 1996 yılı sonunda 32 milyon m²'ye genişletilmiştir.
OSB alanının tarihsel gelişimi içindeki en önemli kilometre taşlarından ilki, 1997 yılında temeli atılan ve inşa çalışmalarına başlanan "Bilim Parkı"dır. Bu alan içindeki "Eskişehir Teknoloji Geliştirme Bölgesi", 10 Nisan 2003 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan "2003/5390 Sayılı Bazı Alanların Teknoloji Geliştirme Bölgesi Olarak Tespit Edilmesine İlişkin" Bakanlar Kurulu kararı ile yasal olarak kurulmuştur. 2004 yılında ilk, 2005 yılında ikinci piramit bina, 2008 yılında Yazılım Kule hizmete açılarak hem Türkiye hem de Eskişehir sanayiinin bilimsel ve teknolojik gelişimine önemli katkılar sağlayacak firmaların yer alacağı tesisler kullanıma açılmıştır.
Bölge içindeki diğer bir önemli yatırım ise 1998 yılında faaliyete geçen "Doğalgaz Elektrik Santrali"dir. İlk ünitesi 40 MW gücünde olan santral, OSB'deki tüm kuruluşların elektrik ihtiyaçlarını kesintisiz ve düzenli bir şekilde karşılamaktadır. Santralın ikinci ünitesi olan 20 MW gücündeki "Buhar Türbini" yatırımı ise 2001 yılının ilk yarısında devreye alınmıştır.
2005 yılında küçük ve orta büyüklükteki işletmeler için farklı bir fırsat yaratmayı hedefleyen Eskişehir Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesi, KOBİ-OSB ismini verdiği 550 bin m² alanı küçük ve orta ölçekteki sanayicilerin hizmetine sunmak için altyapı çalışmalarına başlamıştır. 350 bin m²'lik parsel alanına sahip bu bölgede toplam 98 firmaya yer verilmiştir.
Yine Eskişehir OSB'nin gelişimi çerçevesinde Türkiye'de tek örnek olan ve lojistik hizmetlerini bünyesinde barındıran "Lojistik Merkez" 2004 yılının başında, bölgede diğer hizmet sektörleri için bir merkez olması planlanan "İş ve Ticaret Merkezi" de 2004 yılının sonunda hizmete açılmıştır.
Bölgede faaliyet gösteren firmaların evsel ve endüstriyel nitelikteki atık sularını toplamak üzere 70 bin m² alan üzerinde Atıksu Arıtma Tesisi kurulmuş ve 2008 yılında işletmeye alınmıştır. Tesiste ayrıca Akredite 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.

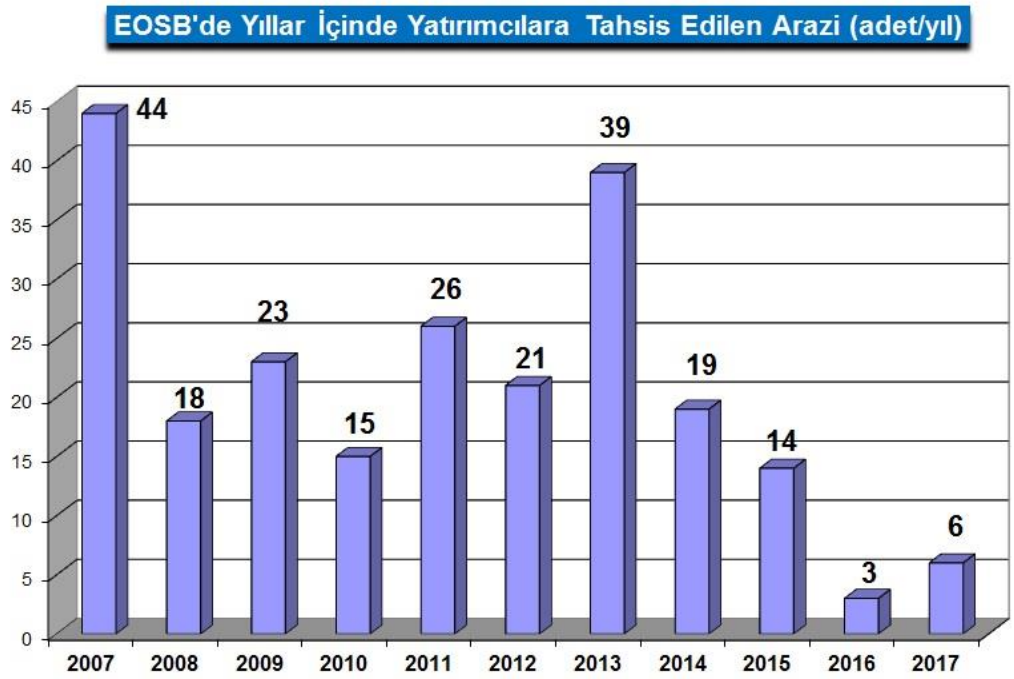
Eskişehir Sanayi Odası Organize Sanayi Bölgesinde altyapı yönünden bir sorun bulunmamakta, tüm yatırımcılara eşit şartlarda eksiksiz hizmet sağlanmaktadır. Düz bir arazi üzerinde kurulması, bölge içinde her parsel sınırında su, elektrik, doğalgaz, buhar, pis su hattı ve telefon ile destek hizmetlerinin bulunması bölgeyi yeni yatırımlar açısından tercih edilir kılmaktadır.

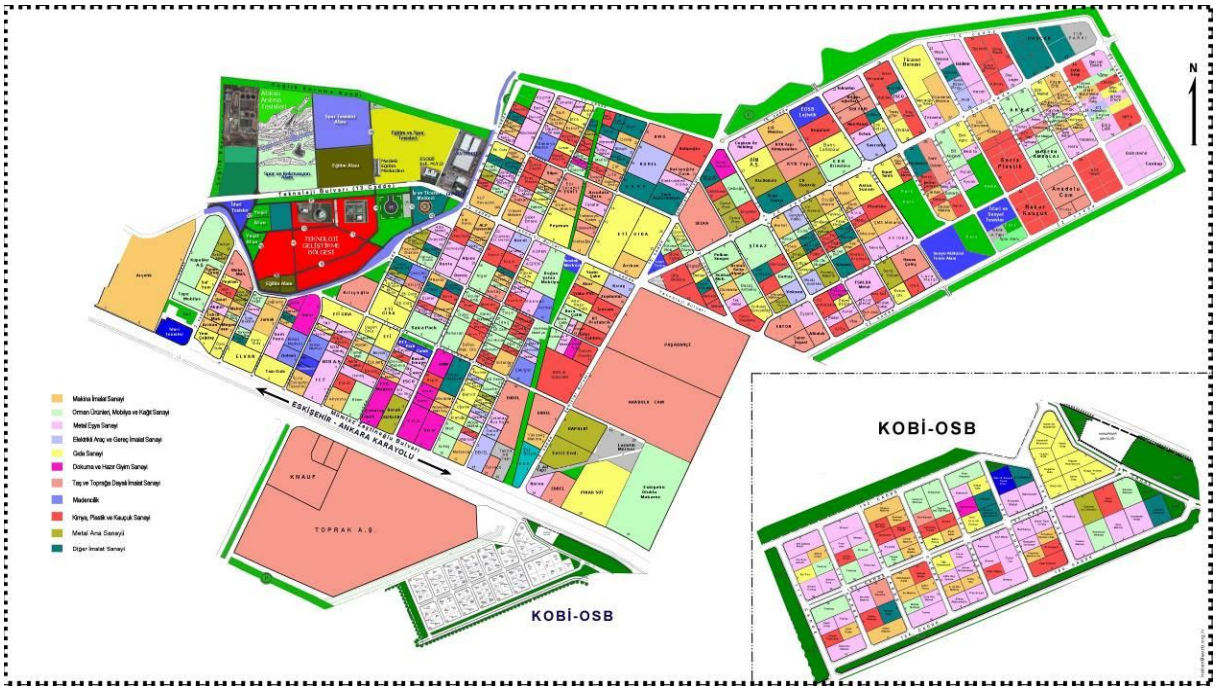
Alt Yapı İmkanları

- Yol : 1. Sınıf asfalt kaplama.
- Su : 4-6 bar basınçta içme suyu kalitesinde, 180 Lt/sn.
- Elektrik : Her parsel sınırında 34.5 kv.
- Doğalgaz : Her parsel sınırında 4 bar PE boru, 12-19 bar çelik boru.
- Kanalizasyon : Her parsel sınırında, uygun çapta 200-600 mm. beton boru.
- Yağmursuyu : Her parsel sınırında.
- Telefon : Her parsel sınırında istenilen hat sayısında sunulmaktadır.

Yıllar	Üretimdeki Kuruluş Sayısı	Yıllık Artış
1997	168	22
1998	182	14
1999	186	4
2000	194	8
2001	201	7
2002	204	3
2003	204	0
2004	208	4
2005	229	21
2006	259	30
2007	279	20
2008	307	28
2009	332	25
2010	347	15
2011	385	38
2012	413	28




EOSB'de Yıllar İçinde Yatırımcılara Tahsis Edilen Arazi (adet/yıl)
45
40
35
30
25
20
15
10
5
0
44
18
23
15
26
21
39
19
14
3
6
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017


N
ESKİŞEHİR - ANKARA KARAYOLU
KNAUF
TOPRAK A.Ş.
KOBİ-OSB
KOBİ-OSB

BÖLÜM 6

6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçeve kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerleme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

6.1 PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

6.2 GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

6.3 MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

6.4 KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Taşınmazın rayiç değerinin tespitinde **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Pazar Yaklaşımı"** yöntemleri kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımı içerisinde kullanılan arsa değerinin tespitinde **"Pazar Yaklaşımı"** yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

6.5 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

 # Emsal Satılık Arsalar

*** Emsal-1: OSB Bölge Müdürlüğü: 0 222 236 10 80**

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünde alınan bilgiye göre konu OSB, yatırımcıya tahsis edilebilecek çok az arsa nitelikli taşınmazın olduğunu belirtilmiş, 2. el arsa satışını izin verilmemektedir. 2017 yılı için Bölge Müdürlüğünün arsa metrekare fiyatı katılım bedeli ile birlikte 150 TL/m²'dir. (150.-TL/m²)

*** Emsal-2: OSB Bölge Müdürlüğü: 0 222 236 10 80**

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü tarafından alt yapısı hazır şekilde İmişehir bölgesinde yapılan OSB bölgesinde arsa metrekare fiyatı katılım bedeli ile birlikte 80 TL/m²'dir. (80.-TL/m²)

*** Emsal-3: Es-En Emlak: 0 222 322 11 66**

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesine yakın konumda, sanayi imarlı, 3.252 m2 alanlı arsa 600.000.-TL bedelle satılıktır. (184.-TL/m²)

 # Emsal Satılık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-4: Defnehir Emlak: 0 530 282 02 76**

OSB 20. Cadde ile 35. Caddenin kesiştiği noktada konumlu, 22.564 m² arsa üzerine, yeni inşa edilmiş tek katlı 13.570 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası 11.000.000.-TL bedel ile satıştadır. (810-TL/m²)

*** Emsal-5: Turyap Bulvar: 0 222 226 26 34**

OSB 29. Cadde üzerinde, 8.010 m² arsa üzerine, yeni inşa edilmiş 4150 m² üretim alanı, 512 m² iki katlı idari bölümü bulunan toplam 4.662 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası 5.500.000.-TL bedel ile satıştadır. (1.180-TL/m²)

*** Emsal-6: Empa Emlak: 0 222 226 54 00**

OSB 6. Cadde üzerinde, 7.700 m² arsa üzerine, 10 yıllık, 2.000 m² üretim alanı, 500 m² idari bölümü bulunan toplam 2.500 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası 1.000.000.-USD (3.817.300-TL) bedel ile satıştadır. (1.526-TL/m²)

*** Emsal-7: Coldwell Gayrimenkul: 0 535 293 36 22**

OSB 23. Cadde üzerinde, 12.345 m² arsa üzerine, yaklaşık 10-12 yıllık, 5.473 m² üretim alanı, 1.124 m² idari bölümü bulunan toplam 6.597 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası 7.250.000.-TL bedel ile satıştadır. (1.099-TL/m²)

*** Emsal-8: Sorente Gayrimenkul: 0 532 745 64 66**

OSB'de, 10.000 m² arsa üzerine, 15 yıl üzerinde, 3.000 m² üretim alanı, 750 m² idari bölümü bulunan toplam 3.750 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası 3.750.000.-TL bedel ile satıştadır. (1.000-TL/m²)

 # Emsal Kiralık Depo ve Fabrikalar

*** Emsal-9: Degnehir Emlak: 0 530 282 02 76**

OSB 20. Cadde ile 35. Caddenin kesiştiği noktada konumlu, 22.564 m² arsa üzerine, yeni inşa edilmiş tek katlı 13.570 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası, aylık 65.000 TL + KDV bedelle kiracılıdır. (4.79-TL/m²/Ay)

*** Emsal-10: Empa Emlak: 0 222 226 54 00**

OSB 6. Cadde üzerinde, 7.700 m² arsa üzerine, 10 yıllık, 2.000 m² üretim alanı, 500 m² idari bölümü bulunan toplam 2.500 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası aylık 14.750 TL + KDV bedelle kiracılıdır. (5,90-TL/m²/Ay)

*** Emsal-11: Coldwell Gayrimenkul: 0 535 293 36 22**

OSB 29. Cadde üzerinde, 8.010 m² arsa üzerine, yeni inşa edilmiş 4150 m² üretim alanı, 512 m² iki katlı idari bölümü bulunan toplam 4.662 m² kapalı kullanım alanına sahip fabrika binası aylık 27.000 TL bedelle kiralıktır. (5,79-TL/m²/Ay)

*** Emsal-12: Mert Gayrimenkul: 0 532 569 34 74**

OSB bünyesinde, yakın konumda, 15.200 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, 4 yıllık, 7700 m² kapalı alanı bulunan, yüksekliği 9 metre olan fabrika binası aylık 30.000 TL bedelle kiracılıdır. (3,89-TL/m²/Ay)

*** Emsal-13: Turyap Vişnelik: 0 222 224 28 28**

OSB bünyesinde, yakın konumda, 9.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, yeni inşa edilmiş, 5.500 m² kapalı alanı bulunan, yüksekliği 8 metre olan fabrika binası aylık 25.000 TL bedelle kiralıktır. (4,55-TL/m²/Ay)

Yukarıda listelenmiş fabrika emsalleri, OSB bünyesinde yer almakta, halihazırda satışta olan gayrimenkullerdir. OSB Müdürlüğü 2. el arsa satışına izin vermemekte, satışlar OSB tarafından yapmaktadır. Satın alınan arsa üzerinde belli bir süre yatırım veya inşa yapılmaması durumunda OSB tarafından arsa tashihi feshedilerek, arsa geri alınmaktadır. Arsa ve satılık fabrika ilanlarının yan sıra benzer konum ve kullanım özelliklerine sahip kiralık depo/fabrika ilanları da rapora eklenmiştir. Emsallere ilişkin veriler beyana dayalıdır. Emsal taşınmazların bir kısmının konumu yaklaşık olarak, bir kısmının ise tam olarak tespit edilmiş olup bu konumları gösteren kroki aşağıdaki gibidir.

- Emsallerin konumunu gösteren kroki

BÖLÜM 7

7. GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- OSB bölgesinde bulunması.
- Sanayi yatırımcıları tarafından tercih edilen bir bölgede konumlu olması.
- Parselin ilave yapılaşma hakkının bulunması
- Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşa edilmiş olması.
- Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması.

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Sanayi imarlı olması nedeniyle alıcı kitlesinin kısıtlı olması.
- Çevre duvarının bulunmaması.

7.2 EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, topoğrafik özellikleri ve imar durumu ile bölgede talep gören gayrimenkul nitelikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanımının mevcut haliyle depo olarak kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.3 GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.3.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Maliyet yaklaşımında, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılarak yıpranma bedeli düşülerek değer takdiri yapılır.

Arsa Değeri

Eskişehir Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü tarafından alt yapısı hazır, yeterli miktarda arsa üretimi yapılır durumda olmasından dolayı yeni arsa talepleri karşılanabilir durumdadır. Bu nedenle söz konusu bölgede 2. el arsa satışına izin verilmemekte, 2017 yılı için OSB tarafından belirlenen, konu taşınmazın bulunduğu Organize Sanayi Bölgesinde yer alan arsaların m2 birim değeri 150 TL/m^2, İmişehir Bölgesinde yer alan arsaların m2 birim değeri ise 80 TL/m^2'dir.

6.5 maddesinde listelenmiş arsa emsalleri içinden taşınmaza en çok benzerlik gösteren 3 adet emsal taşınmaz seçilerek aşağıdaki emsal karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
SATIŞ FİYATI		*150*	*80*	*600.000*
ALAN	16.713,25	*1*	*1*	*3.252*
BİRİM M² DEĞERİ		*150*	*80*	*185*
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÜÇÜK 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.70	E:0.70	E:0.70
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.70	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		BENZER	KÖTÜ	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	0%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	10%
DİĞER BİLGİLER				
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		0%	40%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**150**	**150**	**112**	**185**

Salt Arsa Değeri	(1 / 1)	x	150 TL/M²	x	16.713,25 m²	=	**2.507.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere değerleme konusu taşınmazın arsa birim değeri için 150.-TL/m², taşınmazın toplam arsa değeri için ise 2.507.000-TL takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Değeri

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan depo/imalathane yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılır haldedir. Depo yapıları, ruhsat belgelerine göre II-B yapı sınıfında olmalarına karşın, inşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak II-C yapı grubunda inşa edilmiş oldukları saptanmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı II-C olan yapıların m2 birim bedeli 502,-TL'dir. Yapı 2007 yılında inşa edilmiş olup, yaklaşık %10 amortisman indirgemesi yapılarak inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Bu kabulden hareketle yapının maliyetine ilişkin yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir;

Proje Maliyetinin Analizi	DEPO/FABRİKA	
Toplam İnşaat Alanı		3.987,00 m²
İnşaat Birim m² Değeri (II-C)		502 ₺/m²
Toplam İnşaat Maliyeti		2.001.474,00 ₺
Amortisman	*10%*	200.147,40 ₺
Saha Düzenlemesi		30.000,00 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri		1.831.326,60 ₺
Toplam Proje İnşaat Gideri (Yuvarlatılmış)		1.831.000,00 ₺

Taşınmazın yukarıda ayrı ayrı hesaplanmış olan arsa ve inşai yatırımlar değerlerinin toplanması sonucunda elde edilmiş toplam mevcut değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

Arsa TOPLAM DEĞERİ =	150	TL/M²	X	16.713,25	M²	=	**2.507.000**	**.-TL**
İnşai Yarıtımların TOPLAM DEĞERİ	459,24	TL/M²	X	3.987,00	M²	=	**1.831.000**	**.-TL**
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ							**4.338.000**	**.-TL**

Maliyet yöntemine göre yapılan hesaplamalar sonucu arsa değeri 2.507.000.-TL, yeniden inşa maliyeti 1.831.000.-TL olmak üzere taşınmazın arsa + yapı maliyeti toplam değeri 4.338.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

7.3.2 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, halihazırda pazarda satışta olan depo/fabrika nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yapı özellikleri, yaşı, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m2 birim fiyatı tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)						
BİLGİ		Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8
SATIŞ FİYATI		*11.000.000*	*5.500.000*	*3.817.300*	*7.250.000*	*3.750.000*
ALAN	3.987,00	*13.570*	*4.662*	*2.500*	*6.597*	*3.750*
BİRİM M² DEĞERİ		*811*	*1.180*	*1.527*	*1.099*	*1.000*
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.70	E:0.70	E:0.70	E:0.70	E:0.70
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.70	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi	Sanayi
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER						
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	-10%	-20%	0%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**1.070**	**892**	**1.062**	**1.222**	**1.099**	**900**

Değerlemeye Konu Taşınmazın Değeri	(1 / 1)	x	1.070 TL/M²	x	3.987,00 m²	= **4.266.000 ₺**

Bu bilgiler ışığında oluşan incelenen emsaller avantaj ve dezavantajlı oldukları konulara göre analiz edildiğinde değerlemeye konu taşınmazın satışa esas rayiç değerinin 1.070.-TL/m2 olacağı sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 112 ada 9 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan mevcut duruma esas toplam değeri **4.266.000.-TL'**dir.

7.4 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri hesaplanırken Maliyet Yöntemi ve Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. İki yöntem ile elde edilen değerler arasında yaklaşık %2'lik bir fark olduğu gözlemlenmiştir. Her iki yöntem ile de uyumlu sonuçlar elde edilmektedir. Taşınmazın kullanım amacı ve özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi"nden elde edilen değerin nihai değer olarak kullanılmasının daha doğru olacağı kanaat oluşmuştur.

7.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konum, yapı ve kullanım özelliğine sahip kiralık depo nitelikli taşınmazlar analiz edilmiştir. Ulaşılan emsaller yapı ve

kullanım özellikleri, ulaşılabilirlik, reklam kabiliyeti gibi yönleri ile analiz edilmiş ve birbirleri ile karşılaştırılmıştır. Yapılan analiz neticesinde avantajlı ve dezavantajlı durumları yorumlanan emsaller ile ulaşılan birim kira değeri baz alınarak değerlemeye konu taşınmaz için yaklaşık kira değeri takdir edilmiştir. Kiralık emsallerin karşılaştırmasını gösteren tablo aşağıda verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (Kira)						
BİLGİ		Emsal 9	Emsal 10	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13
AYLIK KİRA DEĞERİ		*65.000*	*14.750*	*27.000*	*30.000*	*25.000*
ALAN	3.987,00	*13.570*	*2.500*	*4.662*	*7.700*	*5.500*
BİRİM M² DEĞERİ		*5*	*6*	*6*	*4*	*5*
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		E:0.70	E:0.70	E:0.70	E:0.70	E:0.70
KULLANIM KOLAYLIĞINA İLİŞKİN DÜZELTME	E:0.70	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İNŞAAT KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ULAŞIM REKLAM KABİLİYETİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT YÜKSEKLİĞİ **KAT YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER **PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME**		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-5%	-5%	0%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**5,01**	**5,03**	**5,61**	**5,50**	**3,90**	**4,32**

Taşınmazın Aylık Kira Değeri	(1 / 1)	x	5,01 TL/M²	x	3.987,00 m²	=	**20.000 ₺**
Taşınmazın Yıllık Kira Değeri			**20.000 ₺**	x	12	=	**240.000 ₺**

Yukarıdaki tablodan da anlaşılacağı üzere, değerlemeye konu olan 112 ada 9 parsel nolu taşınmazın Pazar yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan aylık kira değeri **20.000,00-TL,** yıllık kira değeri ise **240.000,00-TL'**dır.

7.6 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.7 YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Arsa üzerinde inşa edilmiş olan fabrika binası için gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 8

8.SONUÇ BÖLÜMÜ

8.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu taşınmaz konumu ve yapılaşma özellikleri itibariyle talep gören bir bölgede konumludur.

8.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, halihazır durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle pazar değeri için 4.338.000.-TL (DörtMilyon-ÜçYüzOtuzSekizBinTürkLirası) kıymet takdir edilmiştir.

112 Ada 9 Parsel	TL	USD
Pazar Değeri (KDV Hariç)	**4.338.000-TL**	**1.136.405-$**

Bu değerlere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 5.118.840,-TL'dir.

* 29.12.2017 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8104.-TL; Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 3,8173.-TL'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

** Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.

*** Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Gökan KALIR
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401529

Esra BAŞÇINAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400488

BÖLÜM 9

9.EKLER (DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN GRAFİK, TAPU ÖRNEĞİ VE BENZERİ BELGELER)

TAPU BELGESİ

İli	ESKİŞEHİR
İlçesi	ODUNPAZARI
Mahallesi	YASSIHÜYÜK
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
1.995.000,00	i25A24D3C	112	9		16.713,25 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği	ÇELİK DEPO VE ARSASI
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 14084114
Edinme Sebebi	Tamamı EGELOG DOĞALGAZ AKARYAKIT TAŞIMACILIK DEPOLAMA TURİZM LİMİTED ŞİRKETİ adına kayıtlı iken REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		11032	28	2747		20/08/2010		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicil Müdürdür.
Ahmet BOSTANCI
Odunpazarı Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT: * Müdürlüğünün ... kütüğüne mühürlenmesi gerekmektir.
** Tasarruf ... Tapu Sicil Müdürlüğünü bilgilendirecektir.

ATILIM A.Ş. 2006 Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

TAKBİS BELGESİ

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıdı Alan:SELİM ÖZKUTLU *Tarih:11/10/2017 11:32:58 AM*

MakbuzNo:182517547239	DekontNo:20171110-2317-F00578	BaşvuruNo:54723

Taşınmaz Tipi:	AnaTasinmaz	**Ada/Parsel:**	112/9
Taşınmaz ID:	14084114	**Yüzölçüm(m2):**	16713.25
İl/İlçe	ESKİŞEHİR/ODUNPAZARI	**Ana Taşınmaz Nitelik:**	ÇELİK DEPO VE ARSASI
Kurum Adı:	Odunpazarı TM		
Mahalle/Köy Adı:	YASSIHÜYÜK M		
Mevkii:			
Cilt/Sayfa No:	28/2747		
Kayıt Durum:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Irtifak	H:KAMULAŞTIRMA HARİTASINDA TESBİT EDİLDİĞİ ÜZERE 75 M2 LİK SAHADA TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHINE 15.000 TL SI BEDELLE HÜKMEN DAİMİ İRTİFAK HAKKI	(SN:6394785) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304314,(SN:6394785) TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8790304314,	Odunpazarı 1.Bölge(Kapatildi) TM 10/07/2009 - 8657	Odunpazarı TM 02/09/2010 - 11921
Beyan	TEDAŞ TARAFINDAN PİLON YERİ OLARAK KULLANILAN KISIMLARIN UYGULAMA İMAR PLANININ TATBİKİ SIRASINDA MÜSTAKİL PARSEL OLARAK HAZİNE MÜLKİYETİNDE BIRAKILACAĞINA DAİR ŞERH 17/05/2005 YEV:5581	-	Eskişehir 3.Bölge (Kapatildi) TM 17/05/2005 - 5581	Odunpazarı TM 24/09/2013 - 24300
Serh	: Taşınmazın icra yoluyla satışı 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 niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapabilir.Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir.Taşınmazların kredi alacaklısı kuruluşusatılması halinde kredi alacaklısı kuruluş,satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek ve tüzel kişilere engeç iki yıl içersinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek ve tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır	-	Odunpazarı TM 09/04/2010 - 469	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 116133618	(SN:6590583) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:7350641817	-	1 / 1	16713.25	Odunpazarı TM Satış 20/08/2010 - 11032	-

İMAR DURUMU

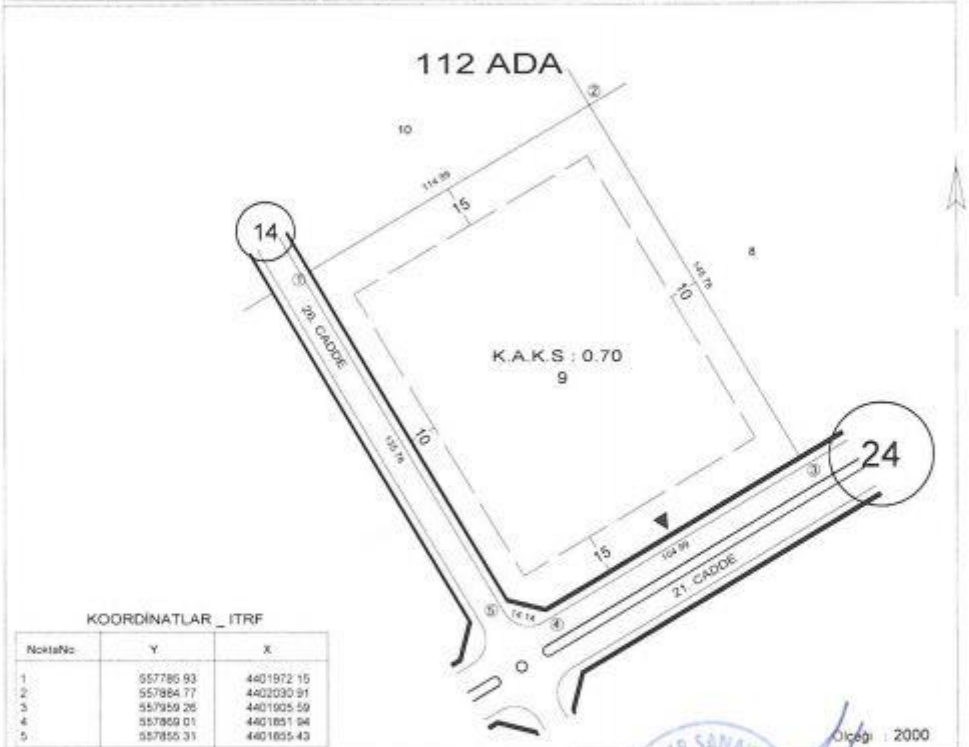
Sayı	4721
Mahallesi	ORGANİZE SANAYİ
Caddesi/Sokağı	21. CADDE
PAFTA	I25A24D3C-I25A24C4D I25D04A2B-I25D04B1A
ADA	112
PARSEL	9
İmar Pafta No	I25A24D3C-I25A24C4D I25D04A2B-I25D04B1A
Yüzölçümü (m2)	16713.25 m2
K.A.K.S.	0.70

ESKİŞEHİR SANAYİ ODASI
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

İMAR FORMÜLÜ

Ön bahçe mesafesi	15.00
Komşu mesafe	10.00
Arka bahçe mesafesi	15.00

Tanzim tarihi	12 Aralık 2017
Adı/Soyadı	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ADRES	ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 21. CADDE NO:11 ESKİŞEHİR
Kat Adedi	
Kot Alın Yer	
Subasman Kotu	
Bina yüksekliği	
Bina derinliği	
Cephe	----------



KOORDİNATLAR _ ITRF

NoktaNo	Y	X
1	557786.93	4401972.15
2	557884.77	4402030.91
3	557959.26	4401905.59
4	557869.01	4401851.94
5	557855.31	4401855.43

İmar Formülü
Tarafından Tanzim ve Kontrol Edilmiştir

Kemal CEREN
Harita Teknikeri

Necdet YÜREKLİ
Harita Teknikeri

BÖLGE MÜDÜRÜ
Erhan TATAŞ
Bölge Müdürü

AÇIKLAMALAR :

1. İmar durumu ve inşaat şartları, geçerli İmar planı ve mevzuatına uygun olarak boş arsa için yukarıda gösterilmiştir
2. İmar formülü ile yalnız proje tanzim ettirilebilir İnşaat yapılamaz
3. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez
4. İş bu İmar formülü ve İnşaat İskânatı Rölevesi (1) bir sene için geçerlidir Üzerinde silinti ve düzeltme bulunan formüller geçersizdir
5. Sığınak yönetmeliği, Yangın Yönetmeliği, Otopark/Park bölgelerinde yapılacak yapılar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır
6. U.A._

YENİ YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No.

1. Ruhsat veren kurum: ORGANİZE SANAYI BÖL.MÜD.	2. Ruhsatın veriliş amacı: ■ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ Istinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐	3. Ruhsatın onay tarihi: 12.03.2007	4. Ruhsat no: 350
İl: ESKİŞEHİR		5. Pafta no: I25A-24C-4D	6. Ada no: 206 / 7. Parsel no: 9
İlçe: MERKEZ	8. İmar planı onay tarihi:	9. Parselasyon planı onay tarihi: ../../200..	10. İmar durumu tarihi ve no.su: 25.01.2007
Bucak: ------- / Köy: --------	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2): DEPO 16716	12. Tapu tescil belgesi veren kurum:	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no:
Belediye: ORGANİZE SANAYI BÖL.MÜD. / Mahalle: Organize Sanayi Bölgesi / Muhtarlık:	14. Zemin etüd onay tarihi: 2006 / 15. ÇED Raporu onay tarihi: ../../200..	16. Planlanan inşaata başl.tar.:	17. Planlanan inşaatı bit.tar.: / 18. Ruhsatın geçerlilik tar.: ../../200..

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı, soyadı, ünvanı: REYSAŞ TAŞIMACILIK LOJİSTİK TİC.A.Ş. ■ Özel ☐	24. Adı, soyadı, ünvanı: HİMMET ÇİFTÇİOĞLU-ÇİFTÇİOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN. İNŞ.TAAH.İŞL.	25. Hukuki durumu	34. Adı, soyadı, ünvanı:	35. Oda sicil no.
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: CUMHURİYET	26. Kurum sicil no.: 13576	27. Bağlı olduğu vergi dai.: ALİ FUAT CEBESOY	28. Vergi dairesi sicil no.: 255 011 6872	36. Büro tescil no. / 37. Oda belge no.
21. Vergi dairesi sicil no.: 735 019 1738	29. Sigorta sicil no.	30. Sözleşme tarihi ve no.	31. Müteahhitlik karne no.	38. Sigorta sicil no. / 39. Sözleşme tarihi ve no.
22. Adres: Elmas Cd. No:6 SAMANDIRA Kartal /İSTANBUL / 23. İmza	32. Adres: Ee-5 Karayolu Üzeri Bekirpaşa Karşısı ADAPAZARI		33. İmza	40. Adres / 41. İmza

42. Yapının ünitelerinin kullanma amac	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m2)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m2)	48. Toplam taban alanı (m2)
DEPO	1	3987	1	1	3987	3987
			49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	51. Yapı inşaat alanı (m2): 3987	52. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 3987
			53. Yapının yol kotu altı kat sayısı	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	55. Yapının toplam kat sayısı: 1	56. İlave kat sayısı
			57. Yapının yüksekliği (m): 7,20 m	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı: 2	60. Yapının grubu: B
Toplam	1	3987	61. 1 m2 maliyeti (YTL.): 205	62. Yapının inşaat maliyeti (YTL): 817335	63. Yapının arsa değeri (YTL.): 165000	64. Arsa dahil yapının maliyeti: 982335

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISTMA SİSTEMİ	67. TESİSATLAR		69. ORTAKKULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN MALZEME	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer	☐ Yangın tesisatı	☐ Paratoner	☐ Rez.Alanı	☐ Yığma (kargir)	☐ Biriket	☐ Beton blok
☐ Bina içi kalorifer	☐ Haberleşme tes.	■ Elektrik	☐ Sığınak	☐ İskelet (karkas)	■ Tuğla	☐ Hafif panel
☐ Kat kaloriferi	☐ Kanalizasyon	☐ Jeneratör	☐ Otopark	■ Çelik	☐ Taş	☐
☐ Doğalgaz sobası	☐ Fosseptik	☐ Hidrofor	☐ Yangın merdiveni	☐ Ahşap	☐ Ahşap	☐
☐ Soba	☐ Arıtma	☐	☐ Asansör	☐ Betonarme	☐ Kerpiç	☐
☐ Klima	68. SICAK SU		☐ Ortak depo	☐ Tünel kalıp	☐ Gazbeton	☐
☐	Temin şekli	Yakıt cinsi	☐ Kapıcı dairesi	☐ Yerinde dökme	72. DÖŞEME	
☐	☐ Termosifon	☐ Doğalgaz	☐ Bekçi kulübesi	☐	■ Plak kiriş	
66. YAKIT CİNSİ	☐ Şofben	☐ LPG	☐ Su deposu	☐ Kompozit	☐ Mantar döşeme	
☐ Katı yakıt ☐ Güneş	☐ Kombi	☐ Fuel-oil	☐ Kuyu suyu	☐ Prefabrik	☐ Asmolen	
☐ Fuel-oil ☐ Termal	☐ Güneş kollektörü	☐ Elektrik	■ Şehir suyu		☐ Ahşap	
☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar	☐ Müşterek	☐ Katı yakıt	☐		☐	
☐ LPG ☐	☐	☐ Termal	☐		☐	
☐ Elektrik ☐		☐	☐		☐	

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi		74. Adı Soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tes.no	77. Oda bel.no	78. Adresi	79. İmza
Mimari	PROJE MÜELLİFİNİN	BEKİR ÇATALBAŞ	22768			Çark Cd. Birlik Apt. No:55 D:6 ADAPAZARI	
Statik		MUHTEREM CEYLAN	50984			Çark Cd. Değirmenci Apt.No:86 K:4 D:7 ADAPAZARI	
Elektrik		NECMİ TİMUR	7927			Hasan Polatkan Cd. No:34/A ESKİŞEHİR	
Mekanik tesisat		MUSTAFA MELETLİOĞLU	45460			Sakarya Cd. Horozlu Psj. No:14-15 ADAPAZARI	
Jeoloji		SELAHATTİN KILIÇ	1915			Atatürk Cd. Akarbaşı Yokuşu No:7/A ESKİŞEHİR	

YENİLEME YAPI RUHSATI

YAPI RUHSATI 763115

1.Ruhsat Veren Kurum: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB)
2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ESKİŞEHİR İlçe: ODUNPAZARI Bucak: Köy: Belediye: ESKİŞEHİR SAN ODASI(OSB) Mahalle: OSB Mahalle tanıtım kodu: 2 Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: 21 Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1021 Dış kapı no: 11 Site adı: Mevki adı:
3.Pafta No: I25A24C4D 4.Ada No: 112 5.Parsel No: 9 6.Blok No: 7.Bağımsız bölüm no:
8.Ruhsatın Verliş Amacı: 1.Yeni Yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek Bina, 5.Kat İlavesi, 6.İlave, 7.Değişi, 8.Tadilat, 9.Dokü, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım Değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik Tesisat, 15.Elektrik Tesisatı, 16.İsim Değişikliği, 17.İstinat Duvarı, 18.Bahçe Duvarı, 19.
9.Ruhsatın onay tarihi: 06.05.2010 10.Ruhsat no: 742 11.İlk ruhsat tarihi: 12.03.2007 12.İlk ruhsat no: 350
13.İmar planı onay tarihi: 27.10.2005 14.İmar durumu tarihi: 25.01.2007 15.İmar durumu no: 16.Zemin etüdü onay tarihi: ../../.....
17.Parselasyon plan onay tarihi: ../../..... 18.Parselin kullanma amacı: DEPO 19.Parselin alanı(m2): 18716
20.Tapu tescil belgesi veren kurum: 21.Tapu tescil belgesi tarihi: ../../..... 22.Tapu tescil belgesi no:
23.CED raporu onay tarihi: ../../..... 24.Planlanan inşaata başlama tarihi: ../../..... 25.Planlanan inşaatı bitirme tarihi: ../../..... 26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 20.04.2012

Yapı Sahibinin
27.Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 11668115470 — Özel / Kamu / Yabancı
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: CUMHURİYET
29.Vergi kimlik no: 11668115470
30.Adres: ELMAS CAD.NO:6 SAMANDIRA/İSTANBUL 31.İmza

Yapı Müteahhidinin
32.Adı soyadı,ünvanı, TC kimlik no: HİMMET ÇİFTÇİOĞLU - ÇİFTÇİOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN.İNŞ.TAAH.İŞL. 49096147190
33.Oda sicil no: 13576 34.Oda sicil durum belge no: ---
35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALİ FUAT CEBESOY 36.Vergi kimlik no: 2550116872
37.Sigorta sicil no: -- 38.Sözleşme tarihi: 25.01.2007 39.Sözleşme no: --- 40.Yapı müteahhidi yetki belge no: ---
41.Sicile esas adres: E-5 KARAYOLU ÜZERİ BEKİRPAŞA KARŞISI ADAPAZARI 42.İmza

Şantiye Şefinin
43.Adı soyadı,ünvanı:
44.TC kimlik no:
45.Oda sicil durum belge no:
46.Sigorta sicil no: 47.Sözleşme tarihi: ../../..... 48.Sözleşme no:
49.Adres: 50.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Yüzölçümü (m2)
(12744) Depo (bina dışında)	1	3987
Toplam (12744) Depo (bina dışında)	1	3987

Yapı İle İlgili Özellikler

54.Benzer yapı sayısı	55.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	56.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	57.Yapının taban alanı(m2)	58.Yapı inşaat alanı(m2)
1	1		3987	3987

59.Toplam yapı sayısı	60.Toplam bağımsız bölüm sayısı	61.Toplam konut birimi(daire) sayısı	62.Toplam taban alanı(m2)	63.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	1		3987	3987

64.Yapının yol kotu altı sayısı	65.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	66.Yapının toplam kat sayısı	67.İlave kat sayısı
0	1	1	

68.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	69.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	70.Yapının toplam yüksekliği(m)	71.İlave kat yüksekliği(m)
0	7,2	7,2	

72.Yapının sınıfı	73.Yapının grubu	74.1 m2 maliyeti (YTL)	75.Yapının maliyeti (YTL)	76.Yapının arsa değeri(YTL)	77.Arsa dahil yapının maliyeti(YTL)	78.Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL)
2	B	205	817335	165000	982335	817335

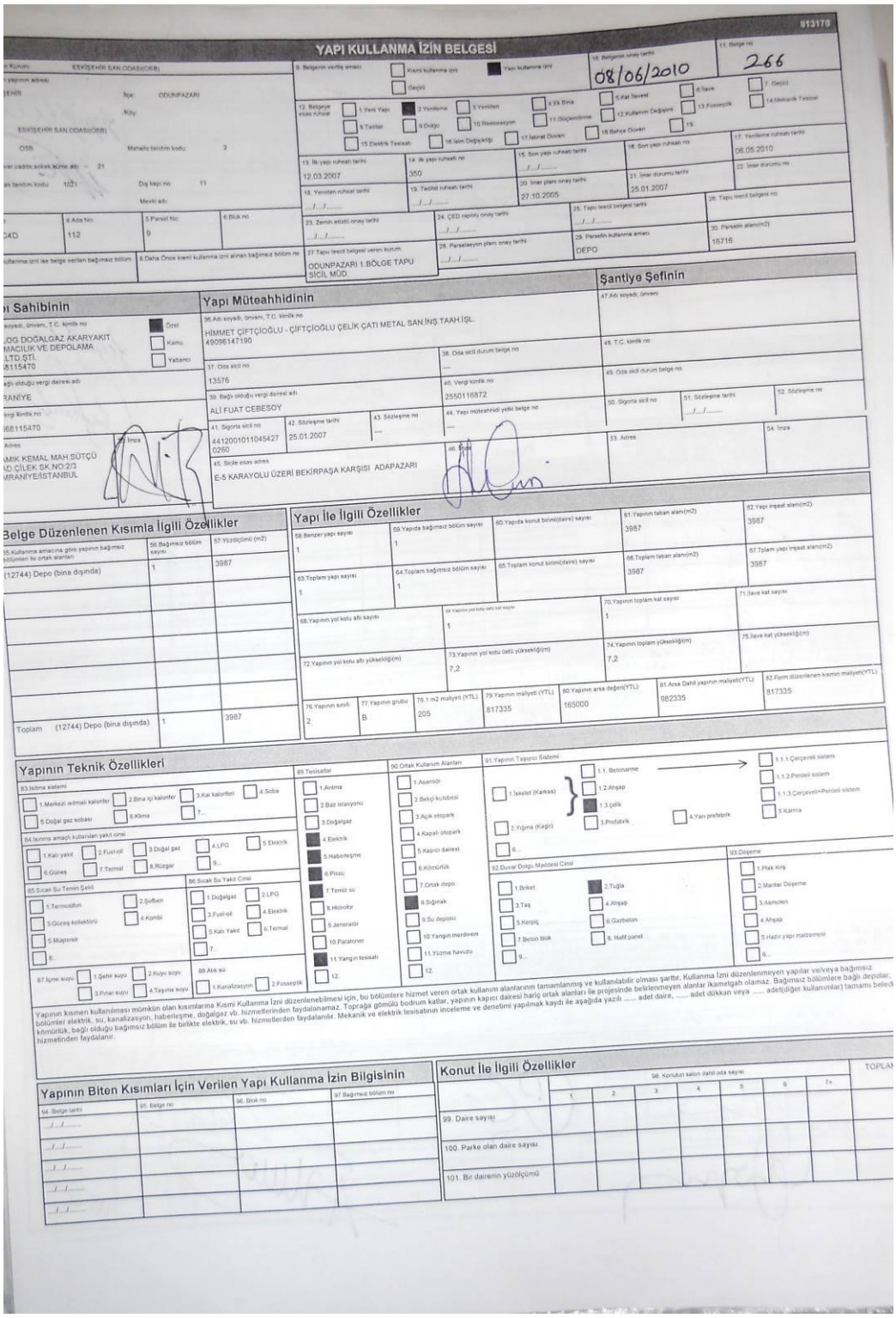
Yapının Teknik Özellikleri

79.Isıtma sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.
80.Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.
81.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştarek, 6.
82.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.
83.İçme suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu
84.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik
85.Tesisatlar: 1.Arıtma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pissu, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.
86.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.
87.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) → 1.1. Betonarme → 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.
88.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif, 9.
89.Döşeme: 1.Plak Kriş, 2.Mantar Döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı malzemesi, 6.

Yapı Projeleri

90.Onay tarihi		91.Adı soyadı	92.TC kimlik no	93.Oda sicil durum belge no	94.Adresi	95.İmza
Mimari ../../.....	PROJE MÜELLİFİNİN	BEKİR ÇATALBAŞ	45325794616	22768	ÇARK CAD.BİRLİK APT.NO:55/6 ADAPAZARI	
Statik ../../.....		MUHTEREM CEYLAN	31973244474	50984	ÇARK CAD.DEĞİRMENCİ APT.NO:86/7 ADAPAZARI	
Elektrik ../../.....		NECMİ TIMUR	11297225212	7927	HASAN POLATKAN BLV.NO:34/A ESKİŞEHİR	
Mekanik tesisat ../../.....		MUSTAFA MELETLİOĞLU	10718457126	45460	SAKARYA CAD.HOROZLU PSJ.NO:14-15 ADAPAZARI	
ZEMİN ETÜT ../../.....		SELAHATTİN KILIÇ	37720344640	1915	AKARBAŞI MAH.M.KEMAL ATATÜRK CAD.7/A ESKİŞEHİR	
../../.....						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

8. Belgenin veriliş amacı: Kısmi kullanma izni / Yapı kullanma izni / Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 08/06/2010
11. Belge no: 266

Yapı Müteahhidinin
36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: HİMMET ÇİFTÇİOĞLU - ÇİFTÇİOĞLU ÇELİK ÇATI METAL SAN.İNŞ.TAAH.İŞL. 49096147190
37. Oda sicil no: 13576
39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ALİ FUAT CEBESOY
40. Vergi kimlik no: 2550116872
41. Sigorta sicil no: 4412001011045427 0260
42. Sözleşme tarihi: 25.01.2007
45. Sicile esas adres: E-5 KARAYOLU ÜZERİ BEKİRPAŞA KARŞISI ADAPAZARI

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler
55. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: (12744) Depo (bina dışında)
56. Bağımsız bölüm sayısı: 1
57. Yüzölçümü (m2): 3987
Toplam (12744) Depo (bina dışında): 1 / 3987

Yapı İle İlgili Özellikler
58. Benzer yapı sayısı: 1
59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
60. Yapıda konut birimi(daire) sayısı:
61. Yapının taban alanı(m2): 3987
62. Yapı inşaat alanı(m2): 3987
63. Toplam yapı sayısı: 1
64. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1
65. Toplam konut birimi(daire) sayısı:
66. Toplam taban alanı(m2): 3987
67. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 3987
68. Yapının yol kotu altı sayısı:
69. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1
70. Yapının toplam kat sayısı: 1
71. İlave kat sayısı:
72. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):
73. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 7,2
74. Yapının toplam yüksekliği(m): 7,2
75. İlave kat yüksekliği(m):
76. Yapının sınıfı: 2
77. Yapının grubu: B
78. 1 m2 maliyeti (YTL): 205
79. Yapının maliyeti (YTL): 817335
80. Yapının arsa değeri(YTL): 165000
81. Arsa Dahil yapının maliyeti(YTL): 982335
82. Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL): 817335

Yapının Teknik Özellikleri
83. Isıtma sistemi: 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer; 2. Bina içi kalorifer; 3. Kat kaloriferi; 4. Soba; 5. Doğal gaz sobası; 6. Klima; 7...
84. Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 1. Katı yakıt; 2. Fuel-oil; 3. Doğal gaz; 4. LPG; 5. Elektrik; 6. Güneş; 7. Termal; 8. Rüzgar; 9...
85. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon; 2. Şofben; 3. Güneş kolektörü; 4. Kombi; 5. Müşterek; 6...
86. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz; 2. LPG; 3. Fuel-oil; 4. Elektrik; 5. Katı Yakıt; 6. Termal; 7...
87. İçme suyu: 1. Şehir suyu; 2. Kuyu suyu; 3. Pınar suyu; 4. Taşıma suyu
88. Atık su: 1. Kanalizasyon; 2. Fosseptik
89. Tesisatlar: 1. Anıtma; 2. Baz istasyonu; 3. Doğalgaz; 4. Elektrik; 5. Haberleşme; 6. Pissu; 7. Temiz su; 8. Hidrofor; 9. Jeneratör; 10. Paratoner; 11. Yangın tesisatı; 12.
90. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör; 2. Bekçi kulübesi; 3. Açık otopark; 4. Kapalı otopark; 5. Kapıcı dairesi; 6. Kömürlük; 7. Ortak depo; 8. Sığınak; 9. Su deposu; 10. Yangın merdiveni; 11. Yüzme havuzu; 12.
91. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas); 2. Yığma (Kagir); 3...; 1.1. Betonarme; 1.2. Ahşap; 1.3. çelik; 3. Prefabrik; 4. Yarı prefabrik; 1.1.1. Çerçeveli sistem; 1.1.2. Perdeli sistem; 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem; 5. Karma
92. Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: 1. Briket; 2. Tuğla; 3. Taş; 4. Ahşap; 5. Kerpiç; 6. Gazbeton; 7. Beton blok; 8. Hafif panel; 9...
93. Döşeme: 1. Ptak kılıç; 2. Mantar Döşeme; 3. Aamolen; 4. Ahşap; 5. Hazır yapı malzemesi; 6...

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı bele-d hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin
94. Belge tarihi / 95. Belge no / 96. Blok no / 97. Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler
98. Konutun salon dahil oda sayısı: 1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7+ / TOPLA
99. Daire sayısı
100. Parke olan daire sayısı
101. Bir dairenin yüzölçümü

MİMARİ PROJE

nuryapı mimarlık

mühendislik - taahhüt - müşavirlik hizmetleri

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

PROJE MÜELLİFİ	ODA ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI
NUR YAPI MİMARLIK Mühendislik - Müşavirlik - Taahhüt Hizmetleri Bekir ÇATALBAŞ Çark Cd. No: 55 Daire: 6 Gümrükçü V.D. 251 021 3478	A. Tahsin KARAMANLI Bölge Müdürü İNŞ. MÜH. Sugi ADER Oda Sicil No: 28488	ESGEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Bayındırlık Bak. Belge No: 379 Lindenbaum Yerübaşı İş Hanı Kat: 3 No:379 ESKİŞEHİR Tel: 232 02 84 Ömer Faruk AVAN (Mimar) Proje v. Oda Sicil No: 6708 Denetçi No: 10327

RESMİ KURUM ONAYI

MİMARLAR ODASI ONAY 54.013 26.07.32.0145 16 Şubat 2007

Hülya OKUTAN Mesleki Denetim Görevlisi

PROJE SORUMLUSUNUN

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

TAŞINMAZIN

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

Projelerin Belediye Yönetmelik Şartlarına uygun olup olmadığına ve kullanılan malzemenin kullanılan yerde uygunluğunun incelenmesinde sakınca yoktur. 09 Nisan 2007

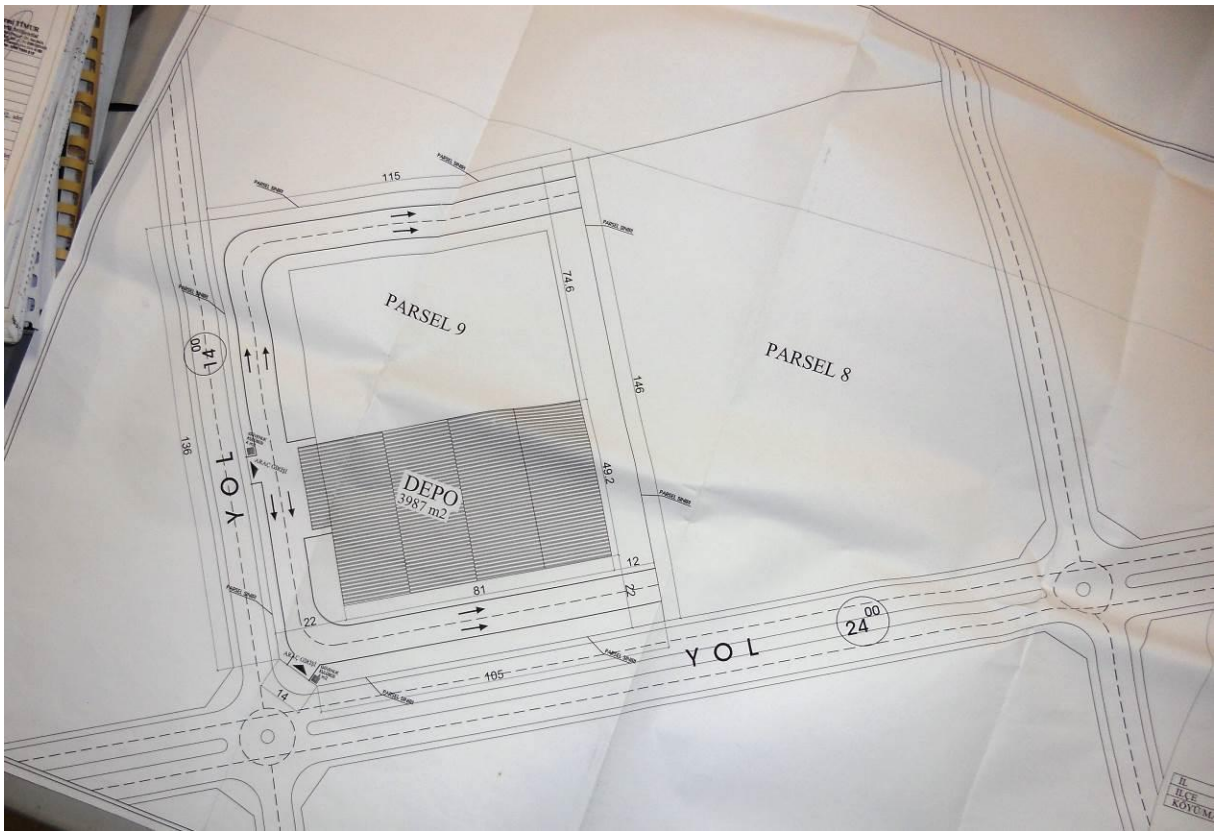
BELGE UYGULAMASI ESASLARINA GÖRE YAPININ

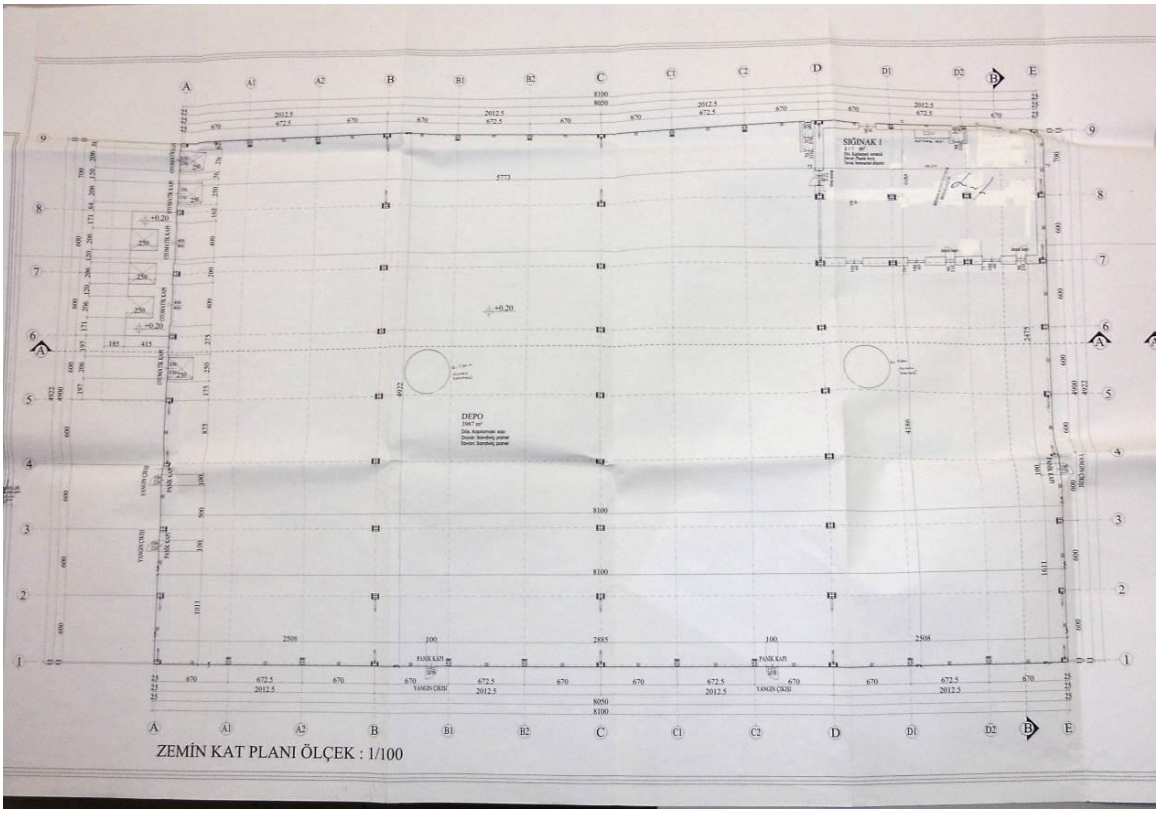
HİZMET SINIFI	TAŞIYICI SİSTEM	KAT ADETİ	ALANI (m2)	ZEMİN EMNİYET GERİLMESİ	BETON SINIFI	DONATI SINIFI
					BS20 (C20-fck:20MPa)	BCIII

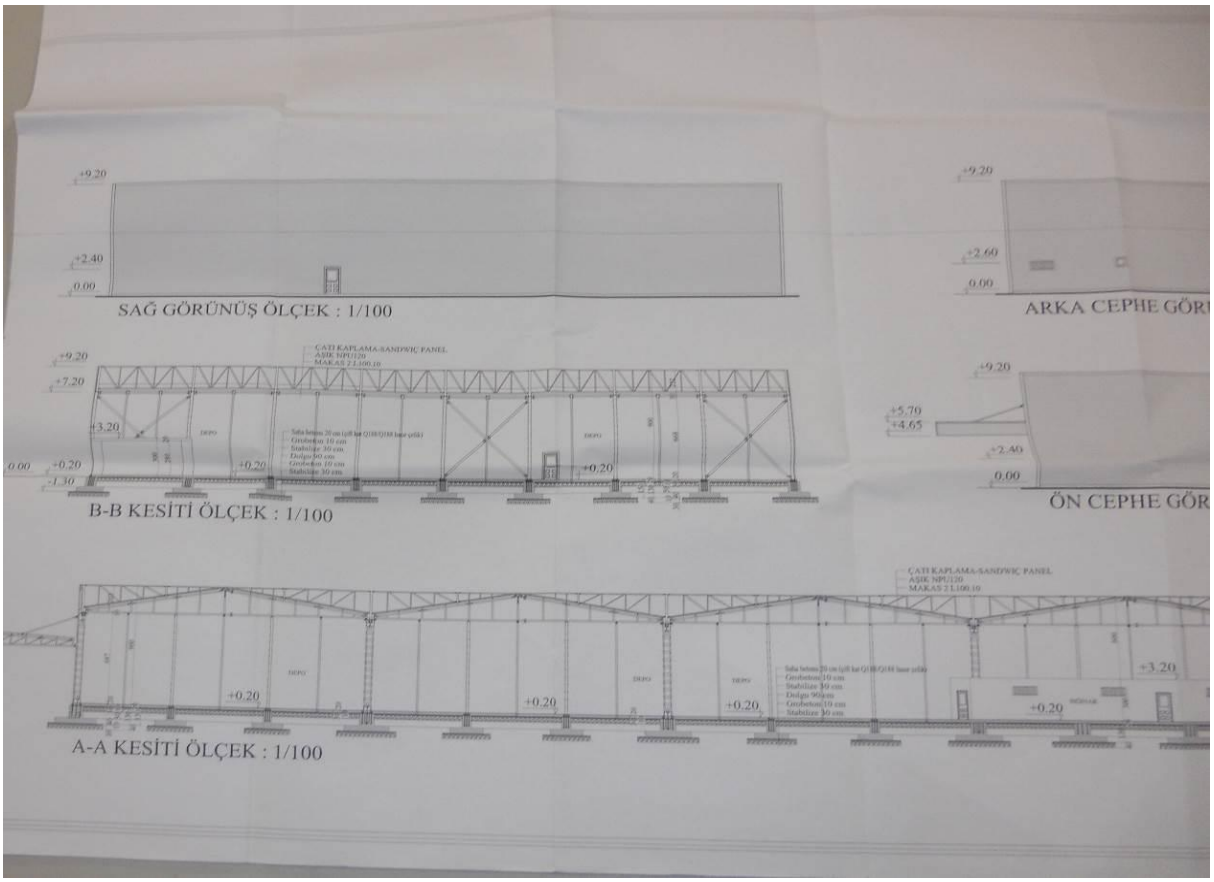
M	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ	PROJE NO	
		ÖLÇEK	

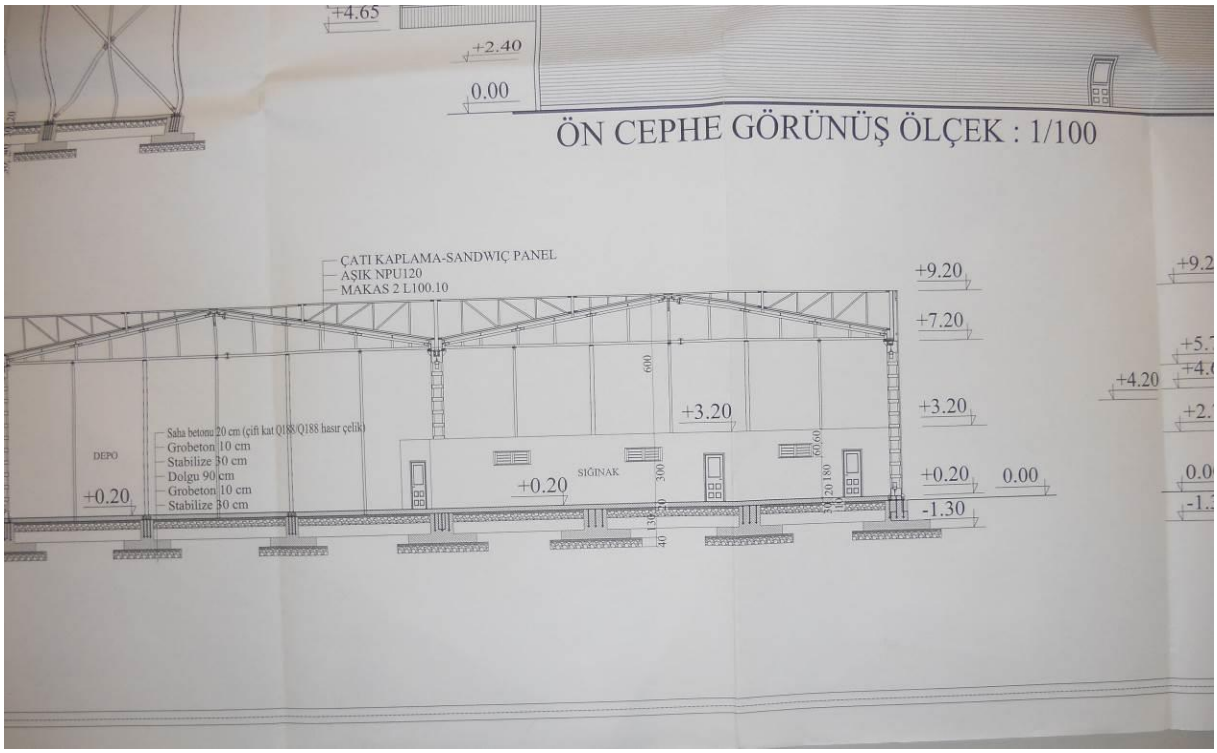
BU PROJE SADECE ADI GEÇEN KİŞİ VE YER İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. PROJENİN TEKRARI VE 3. ŞAHISLAR YARARINA KULLANILMASI VE HER TÜRLÜ DEĞİŞİKLİK HAKKI NURYAPI MİMARLIK'IN YAZILI İZNİNE BAĞLIDIR.

MİMARİ PROJE






SAĞ GÖRÜNÜŞ ÖLÇEK : 1/100
ARKA CEPHE GÖR
B-B KESİTİ ÖLÇEK : 1/100
ÖN CEPHE GÖR
A-A KESİTİ ÖLÇEK : 1/100


ÖN CEPHE GÖRÜNÜŞ ÖLÇEK : 1/100
ÇATI KAPLAMA-SANDWIÇ PANEL
AŞIK NPU120
MAKAS 2 L100.10
DEPO
Saha betonu 20 cm (çift kat Q188/Q188 hasır çelik)
Grobeton 10 cm
Stabilize 30 cm
Dolgu 90 cm
Grobeton 10 cm
Stabilize 30 cm
SIĞINAK
+9.20
+7.20
+3.20
+0.20
0.00
-1.30
+4.65
+2.40
+4.20

DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.11.2010 No : 401529

GAYRİMENKUL 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

Gökan KALIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliği KURULUŞ: 2001 TSPAKB

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.04.2007 No : 400488

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

Esra BAŞÇINAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

ŞİRKET YETKİ BELGESİ

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01-855 14/12/2011
Konu : Listeye alınma talebiniz hk. 11539

BİLGİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kozyatağı Mah. Kaya Sultan Sok. No:77/8
34742 Kadıköy / İSTANBUL

İlgi: 05.09.2011 tarih ve 2011/001 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 02.12.2011 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

b) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

c) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr