



---

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**DEPO VE İDARİ BİNA DEĞERLEME RAPORU**

---

**BURSA / NİLÜFER**

---

*EKİM, 2013*

---

*TS EN ISO 9001:2000*

---

*Certificate No: NİS 372-01*

---



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
3.3. Bursa İli Genel Bilgileri	14
3.4. Nilüfer İlçesi-BTŞO	15
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>18</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	18
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	18
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	19
TAKYİDAT BİLGİLERİ	19
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>20</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	20
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>22</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>22</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	22
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	22
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>26</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>27</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>34</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
<b>TALEP TARİH / NO</b>	20.09.2013 / 2013-SPK032	
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	25.09.2013	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	02.10.2013.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareliçavuş Mahallesi, H21C05A1B pafta, 1489 ada, 23 parsel üzerindeki “2 Katlı Betonarme Fabrika, 3 Katlı Betonarme İdare Binası Ve Arsası ”	
<b>ADRES</b>	Bursa Organize Sanayi Bölgesi, Ali Osman Sönmez Bulvarı No:15	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	“Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı Bursa İli, Nilüfer İlçesi Minareliçavuş Mahallesi, H21C05A1B pafta, 1489 ada, 23 parsel üzerindeki “2 Katlı Betonarme Fabrika, 3 Katlı Betonarme İdare Binası Ve Arsası ”	
<b>İMAR DURUMU</b>	04.05.2001/5586 tasdik tarih ve sayılı, 1/1000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde, “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır.	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	25.961,23 m <sup>2</sup>	
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	24.937 m <sup>2</sup>	
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Mevcut haliyle kullanımıdır.	
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<p><b><u>22.250.000TL</u></b>  <b>(Yirmiikimilyonikiyüzeallibin)</b>  <b>(11.002.324 \$ – 8.134.094 €)</b>  <b>Takdir edilmiştir.</b></p>	
<b>Değerleme Uzmanları</b>	Basri KEBABÇI	Değerleme Uzmanı -401147
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

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

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

DEĞERLEME UZMAN	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Basri KEBAPÇI Değerleme Uzmanı 401147	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240

## **BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

---

### **2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI**

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 20.09.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 02.10.2013 tarihli, 2013-SPK032 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareliçavuş Mahallesi H21C05A1B pafta, 1489 ada, 23 parsel üzerinde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 02.10.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

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

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.09.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 02.10.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 20.09.2013 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

### **2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
<b>RAPOR TARİHİ</b>	19.12.2012	-	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK047	-	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	36.359.000TL	-	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Erdem AKYEL-Ahmet PINARBAŞI	-	-

### BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ <sup>1</sup>

---

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

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

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

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

##### **Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

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

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

---

<sup>1</sup> IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları



### **Düzenli Likidasyon Değeri**

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

### **Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

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

### **Faal İşletme Değeri**

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

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

### **3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

#### **4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

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

##### **Direkt Kapitalizasyon**

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

##### **Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)**

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

#### **4.1.2. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

#### **4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

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

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

## BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

#### 4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER <sup>2</sup>

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

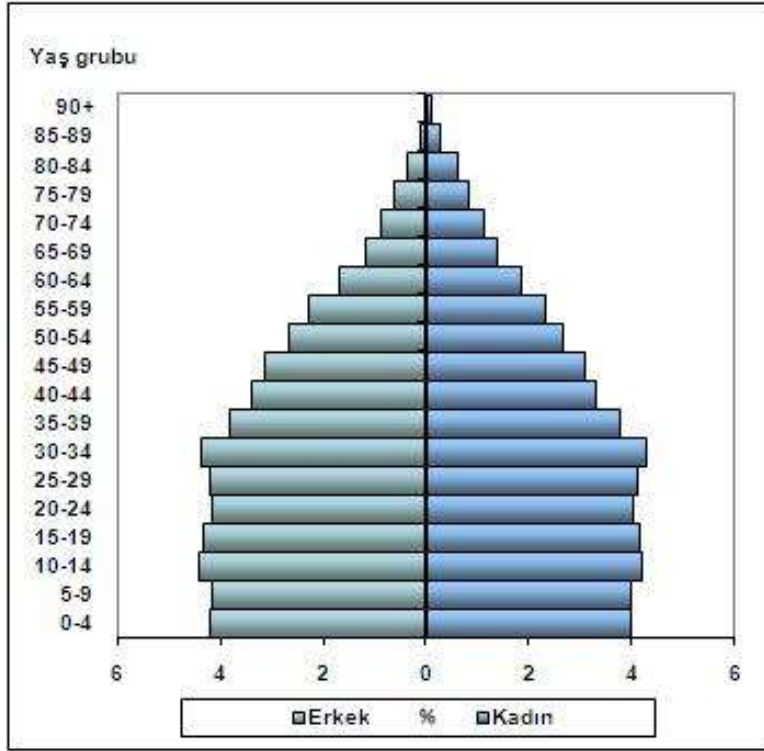
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düştü.. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşti.

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

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

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

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



#### 4.1.1. EKONOMİK VERİLER

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

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

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem

gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir. Bu gelişmeler küresel ekonomide kademeli toparlanma beklenmektedir.

## **TÜRKİYE EKONOMİSİ**

Türkiye ekonomisi 2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde 1.4 büyüme göstermiştir. İlk üç çeyrek dönemin altında kalmıştır. Yıl geneli olarak büyüme yüzde 2.2 olmuştur. Büyümede yavaşlama her sektörde hissedilmiştir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı büyüme gerçekleşmiştir. 2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma performansı beklenmektedir. Büyümenin yüzde 4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir.

## 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

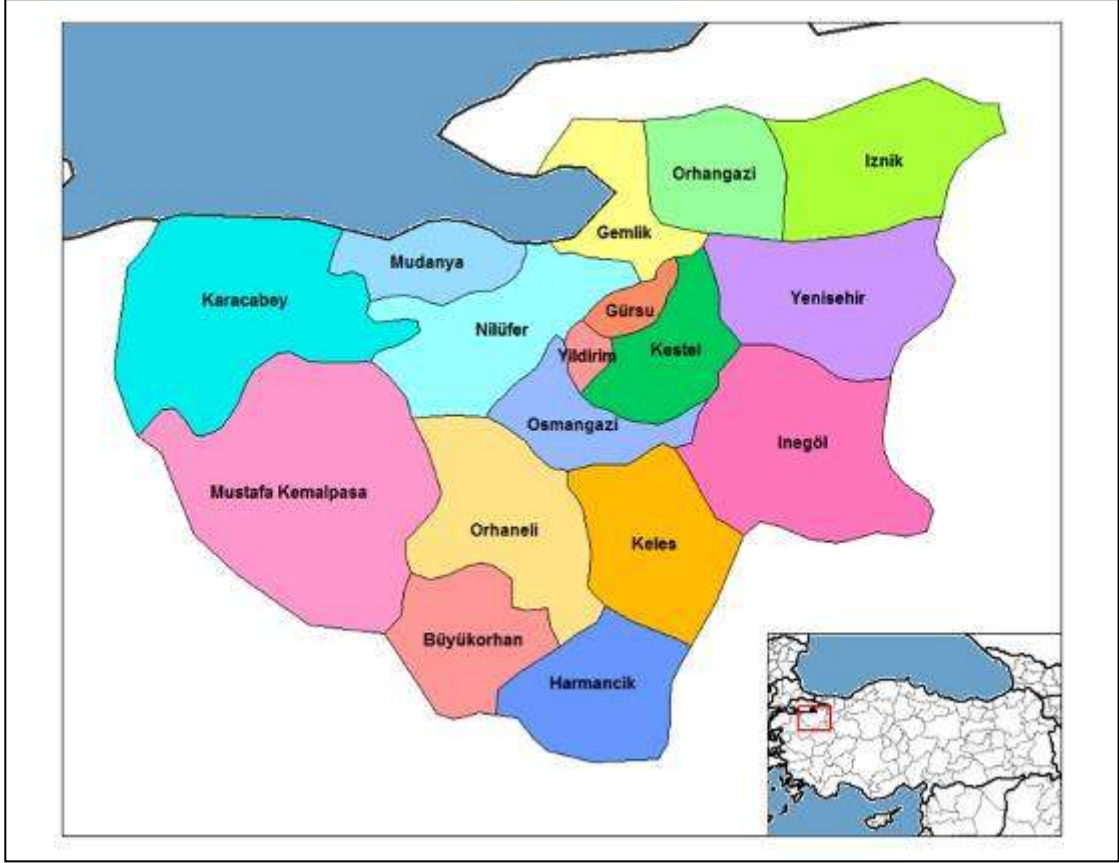
### 3.3. Bursa İli Genel Bilgileri

Bursa ili Marmara Bölgesi'nin güney Marmara bölümünde yer almaktadır. Yüzölçümü 10.891 km<sup>2</sup> olan Bursa İli kuzeyde Marmara denizi ve Yalova İli, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya illeri, doğuda Bilecik İli, güneyde Kütahya ve Balıkesir illeri, Batıda ise yine Balıkesir İliyle çevrilidir.

Bursa il nüfus bilgileri												
Yıl	Toplam	Değişim	Sıra	Yüzde	Kır - Şehir			Erkek - Kadın				
1965 <sup>[2]</sup>	755.504	—	7	%2.41	420.456	%56	%44	335.048	379.055	%50.2	%49.8	376.449
1970 <sup>[3]</sup>	847.884	%12 ▲	6	%2.38	431.222	%51	%49	416.662	423.941	%50	%50	423.943
1975 <sup>[4]</sup>	961.639	%13 ▲	6	%2.38	454.533	%47	%53	507.106	490.506	%51	%49	471.133
1980 <sup>[5]</sup>	1.148.492	%19 ▲	6	%2.57	511.582	%45	%55	636.910	579.747	%50.5	%49.5	568.745
1985 <sup>[6]</sup>	1.324.015	%15 ▲	6	%2.61	483.921	%37	%63	840.094	669.134	%50.5	%49.5	654.881
1990 <sup>[7]</sup>	1.603.137	%21 ▲	6	%2.84	445.332	%28	%72	1.157.805	810.923	%50.6	%49.4	792.214
2000 <sup>[8]</sup>	2.125.140	%33 ▲	5	%3.13	494.200	%23	%77	1.630.940	1.064.560	%50.1	%49.9	1.060.580
2007 <sup>[9]</sup>	2.439.876	%15 ▲	4	%3.46	459.877	%19	%81	1.979.999	1.218.749	%50	%50.1	1.221.127
2008 <sup>[10]</sup>	2.507.963	%3 ▲	4	%3.51	303.089	%12	%88	2.204.874	1.253.151	%50	%50	1.254.812
2009 <sup>[11]</sup>	2.550.645	%2 ▲	4	%3.52	300.671	%12	%88	2.249.974	1.273.491	%49.9	%50.1	1.277.154
2010 <sup>[12]</sup>	2.605.495	%2 ▲	4	%3.53	296.921	%11	%89	2.308.574	1.300.283	%49.9	%50.1	1.305.212
2011 <sup>[13]</sup>	2.652.126	%2 ▲	4	%3.55	292.322	%11	%89	2.359.804	1.325.715	%50	%50	1.326.411
2012 <sup>[14]</sup>	2.688.171	%1 ▲	4	%3.55	286.159	%11	%89	2.402.012	1.343.894	%50	%50	1.344.277

Bursa ilinin kent merkezi, Türkiye'nin büyük metropol kentlerinden biri konumundadır. Türkiye'nin önemli sanayi kentlerinden biri olmanın yanında medya, iletişim, ulaşım ve sağlık hizmetlerinde en yoğun olduğu kentlerden biridir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Bursa'da en çok Osmanlı Devleti'nin kuruluş dönemine ait tarihî eserlerin bulunmasının sebebi ise, Bursa'nın Osmanlı Devleti'nin ilk başkenti olmasıdır. Bursa alışveriş merkezleri, parkları, müzeleri ve çarşısıyla bölgede öne çıkar. Ayrıca Bursa Marmara bölgesinin İstanbul'dan sonra gelen ikinci büyük şehridir ve Türkiye'nin de en önemli sanayi kentlerindedir. Bursa ekonomik verilere göre İstanbul'dan sonra en büyük ikinci ihracatçı şehir niteliğindedir. Bursa ilinde merkez ilçelerle beraber 17 ilçe ve 659 köy bulunmaktadır. İdari birimlerin bir çoğu Osmangazi sınırları içerisinde kalmasına karşın sanayi kuruluşlarının bir çoğu ve Uludağ Üniversitesi, Nilüfer ilçesinde yer alır.



Şekil 1. Bursa Haritası

Kara ve deniz ulaşımından en iyi yararlanabilen Bursa, hava ulaşımında da son yıllarda gelişme göstermeye başlamıştır. Ulaşım alternatiflerinin gelişmesinde; ilin coğrafi ve tarihsel konumu , önemli ve gelişmiş merkezlere yakınlığı etkili olmuştur. 1944 yılında askeri üs olarak kurulan tesis ilave tesislerle 2000 yılından itibaren sivil ulaşımına hem iç hem dış hatlara hizmet vermektedir.

### 3.4. Nilüfer İlçesi

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





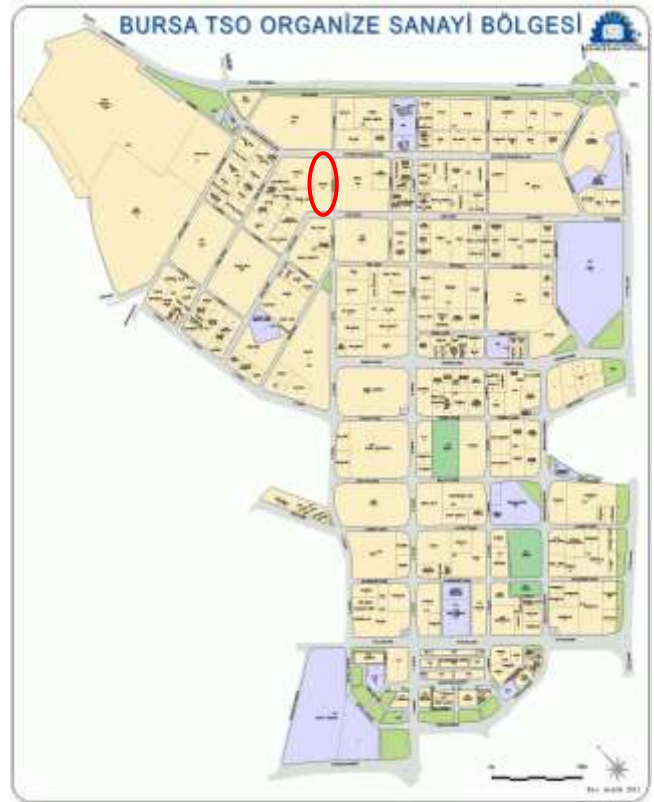
2012 yılı ADKS 2ne göre nüfusu 339.667 olup, merkezde yaşayan kişi sayısı 325.901, kırsal nüfusu ise 13.706 kişidir. İlçe 6 belde, 25 köy ve 25 mahalleden oluşmaktadır.

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

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

### 3.2 BURSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Devlet Planlama Teşkilatı adına yapılan araştırmalar sonucunda Bursa İli sanayi yatırımı için en uygun il seçilmiş ve bunun sonucunda gerçekleştirilen Bursa Organize Sanayi Bölgesi, türünün gerçekleştirilen ilk örneğidir. Projeye Bursa Ticaret ve Sanayi Odası sahip çıkmış, ve 1961 yılında kurulmuştur. Türkiye'de ilk modern uygulama olarak, 1962 yılında Milletlerarası Kalkınma Teşkilatı Artık Paralar Fonundan Maliye Bakanlığı'nca sağlanan 26.200.000 TL krediye Odamızın %10 oranında katkısı suretiyle kurulmaya başlanmış ve 1966 yılında resmi olarak hizmet vermeye başlamıştır. Organize Sanayi Bölgesi'ne



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

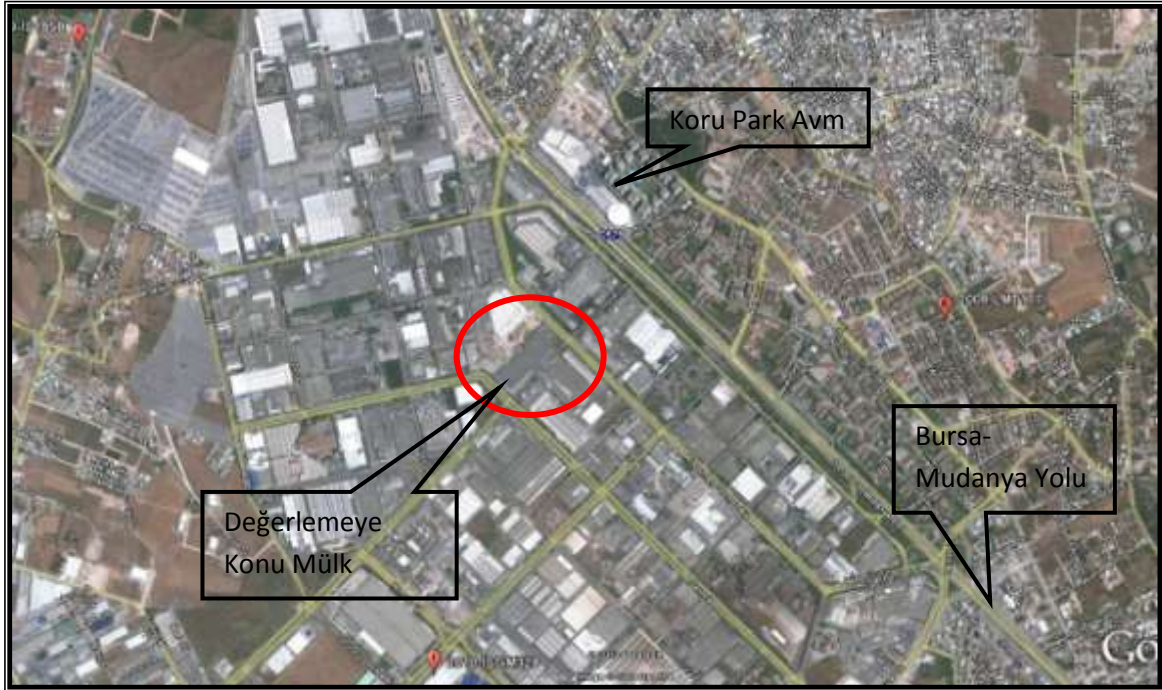
Yüksek standartlardaki hizmetleri devam ettirmek için her türlü altyapı bakım hizmeti sağlanmaktadır.

Bursa Organize Sanayi Bölgesi, kuruluşu günden bu güne genişlemeyi sürdürmüştür. İlk kurulduğu yıllarda 272 hektar olan faaliyet alanı, 1984 yılında 320 hektara, 1987 yılında 333 hektara, 1992 yılında 405 hektara çıkmıştır. En son olarak 1998 yılında 4. tevsi sahası ile toplam osb alanı 670 hektara yükselmiştir.

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

### 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ

Değerleme konusu gayrimenkul; tapuda; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareli Çavuş Mahallesi, 1489 ada, 23 parsel numarasında kayıtlı; Bursa Organize Sanayi Bölgesi, Ali Osman Sönmez Bulvarı No:15 posta adresinde konumlu Reysaş GYO A.Ş.'ye ait depolama binasıdır. Taşınmazın çevresinde uzmanlık alanları farklı iş kolunda üretim yapan çevresinde sanayi tesisleri bulunmaktadır.



### 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

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



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

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

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Tapu Sicil Müdürlüğü'nde, 20.09.2013 tarih saat 11:58 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıda ayrıntısı yazılı bilgiler tespit edilmiştir.

Beyan:

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



## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

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



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

Mimari Proje;

- 25.02.2010 Tarihli

Yapı Ruhsatları

04.03.2010 tarih ve 334 ruhsat numaralı (23.814 m<sup>2</sup> Fabrika Binası için)

Yapı Ruhsatı ve 04.03.2010 tarih ve 334 ruhsat numaralı 1.123m<sup>2</sup>Fabrika Binası için

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

31.03.2010 tarih ve 236 belge numaralı

Yapı Kullanma İzin Belgesi ve 31.03.2010 tarih ve 236 belge numaralı

Reysaş GYO 'den temin edilen ve Bursa Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nün 01.10.2013 tarih ve 2463 nolu yazısına göre 23 nolu parsel üzerinde yer alan taşınmazın 1971 yılında faaliyete geçtiği anlaşılmıştır.

Yine Reysaş GYO 'dan temin edilen 23 parsel üzerinde yer alan taşınmazın İnşaat Yüksek Mühendisi Cengiz Akyol'un 02.10.2013 tarihli hazırladığı İnceleme Tutanağında taşınmazın OSB müdürlüğünün yazısına göre 1971 yılında inşa edildiği ve yerinde yapılan incelemede yapının mühendislik olarak ömrünü tamamladığı güncel teknik yasa, yönetmelik ve standartlar göz önünde bulundurulduğunda yapının mevcut haliyle bu şartları zorladığı tespit edildiği yapının ya tamen yıkılmadan yada çok ciddi güçlendirme yapılmadan sürekliliğini sürdürmesi mümkün görülmediği bildirilmiştir.

Taşınmaza ait yapılan imar arşiv dosyası incelemesinde yukarıda bilertilen belgeler bulunmamakta olup, OSB yetkililerinden binanın yapım yılına ait bilgi alınamamış olup, Reysaş GYO 'dan temin edilen belgelerden ve arşiv dosyası incelemesinden ruhsatsız olan mevcut binanın 2010 tarihinde ruhsata bağlandığı ve yapı kullanma izin belgesi aldığı anlaşılmıştır.

Temin edilen belge içersindeki bilgiler değerlendirilmede dikkate alınacaktır.

## **BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ**

---

Değerleme konusu gayrimenkul Bursa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer alan 1489 ada 23 parsel üzerinde yer alan iki katlı depo ve 3 katlı idari binadır. Binalar toplam 24.937 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parselin çevresi tel çit ile çevrilidir. Fabrika binası Betonarme-çelik karkas sistemde inşa edilmiş olan yapının çatısı, demir konstrüksiyon üstü poliüretanlı trapez kesitli çinko ile örtülüdür. Zeminler epoksi kaplıdır. Zemin kata 6 adet giriş ,bodrum kata ise 4 adet giriş kapısı bulunmaktadır.

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

## **BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER**

---

### **8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ**

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

### **8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ**

- Bölgede ticaret, sanayi ve konut yapılaşmasının iç içe yer alması
- Bölgede araç trafiğinin yoğun olması
- Taşınmazın 40 yaşında olması

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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



## BÖLÜM 9. EMSALLER

---

### Emsal 1:

Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde, 8.500 m<sup>2</sup> kapalı alan, 6.000 m<sup>2</sup> açık alana sahip boyahane ruhsatlı fabrika 3.400.000 \$ (6.875.820 TL) bedelle satılıktır. ( 889,2TL/m<sup>2</sup>)(400 \$/M<sup>2</sup>)

TEL:0 224 2243135

### Emsal 2:

Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nde 2.000 m<sup>2</sup> arsa 1.100.000\$ dan (2.224.530 TL)satılıktır. (1.112,26 TL/m<sup>2</sup>)(550 \$/m<sup>2</sup>)

TEL:0 224 24 50 00

### Emsal 3:

Bursa Organize Sanayi Bölgesinde 60.000 m<sup>2</sup> alanlı sanayi imarlı arsa 30.000.000 \$ dan (60.669.000 TL )satılıktır.(500 \$/m<sup>2</sup>)(1.011,15 TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 224 250 50 00

### Emsal 4:

Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nde 1.300 m<sup>2</sup> sanayi imarlı arsa 850.000TL den satılıktır. (653,84TL/m<sup>2</sup>)

Tel: 0 (554) 200 02 22

### Emsal 5:

Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nde sanayi imarlı 5.000 m<sup>2</sup> arsa içinde 4 katlı fabrika binası ve idari bina bulunan toplam 11.000 m<sup>2</sup> alanlı bina 4.600.000\$ (9.302.580TL)bedelle satılıktır.(418\$/m<sup>2</sup>) (845,32 TL/m<sup>2</sup>)

Tel: 0 224 31 53

### Emsal 6:

Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nde E:1.00 bina yüksekliği: 12.50 metre yapılaşma koşullarına sahip 20.000 m<sup>2</sup> arsa m<sup>2</sup> si 380 \$/m<sup>2</sup> den bu sene içerisinde satılmıştır.

Tel: 0 (532) 646 48 73

## BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

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

Bölgede yapılan araştırmada Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nin daha düzenli ve planlı olması sebebiyle talebin daha fazla olduğu arsa fiyatlarının ortalama 450-500 \$/m<sup>2</sup> civarında olduğu, Bursa Organize Sanayi Bölgesi'nde ise satış bedellerinin ortalama 350-400\$/m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiştir. Ayrıca Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nde Depolama alanı imar haklarına sahip arsaların 500TL /m<sup>2</sup> civarında fiyatları ile satışa sunulduğu bilgisi öğrenilmiştir. Döviz kurlarının değişkenlik göstermesi nedeniyle dolar bazında satışa sunulan gayrimenkullerin değerinin Türk lirası cinsinden yakın zamana göre arttığı görülmektedir.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa yüz ölçümü m<sup>2</sup> değerinin imar şartları göz önünde bulundurularak gerekli indirgemeler yapılmış ve **625 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

**Arsa Değeri:** 25.961,23 m<sup>2</sup> X 625 TL/m<sup>2</sup> = 16.225.758,75 TL olup 16.226.000TL

**Yapı Değeri:** 23.841 m<sup>2</sup>lik binanın yıkılıp yeniden yapılması durumunda m<sup>2</sup> 615 -TL/m<sup>2</sup> den inşa edileceği düşünülmektedir. Ancak Reysaş GYO dan temin edilen raporda mevcut binanın yenileme ve güçlendirme bedeli 8.636.698TL olarak hesaplandığı görülmüştür. Mevcut binanın değeri hesaplanırken binaya amortisman uygulanmamış olup, yenileme maliyeti düşülmüştür. Buna göre

Bina değeri :6.025.517

Arsa Değeri + Toplam Yapı Değeri =22.250.517 TL olup, 22.250.000TL dir.

## BÖLÜM 11. SONUÇ

---

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

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

Sonuç olarak;

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

**22.250.000TL**  
**(Yirmiikimilyonikiyüze bin)**  
**(11.002.324 \$ – 8.134.094 €)**  
**Takdir edilmiştir.**

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 02.10.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,0223 – 1€= 2,7354 TL olarak alınmıştır.

**BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER**

---







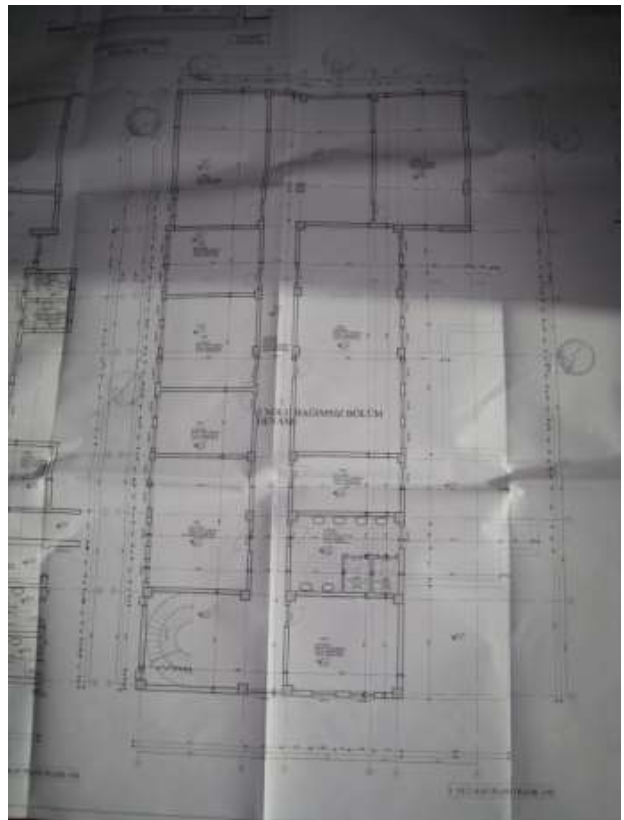
This image shows a technical drawing or form with various sections, tables, and handwritten annotations. A prominent blue rectangular stamp is visible at the bottom of the page.



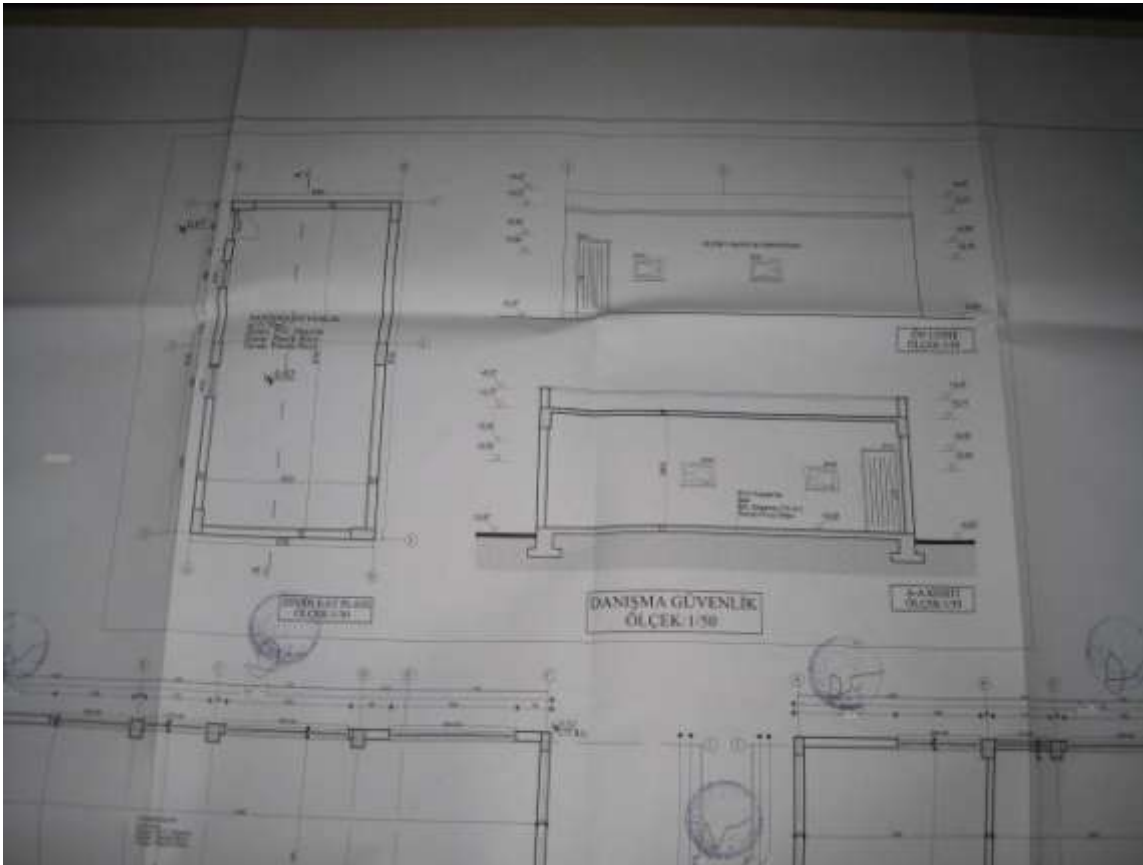
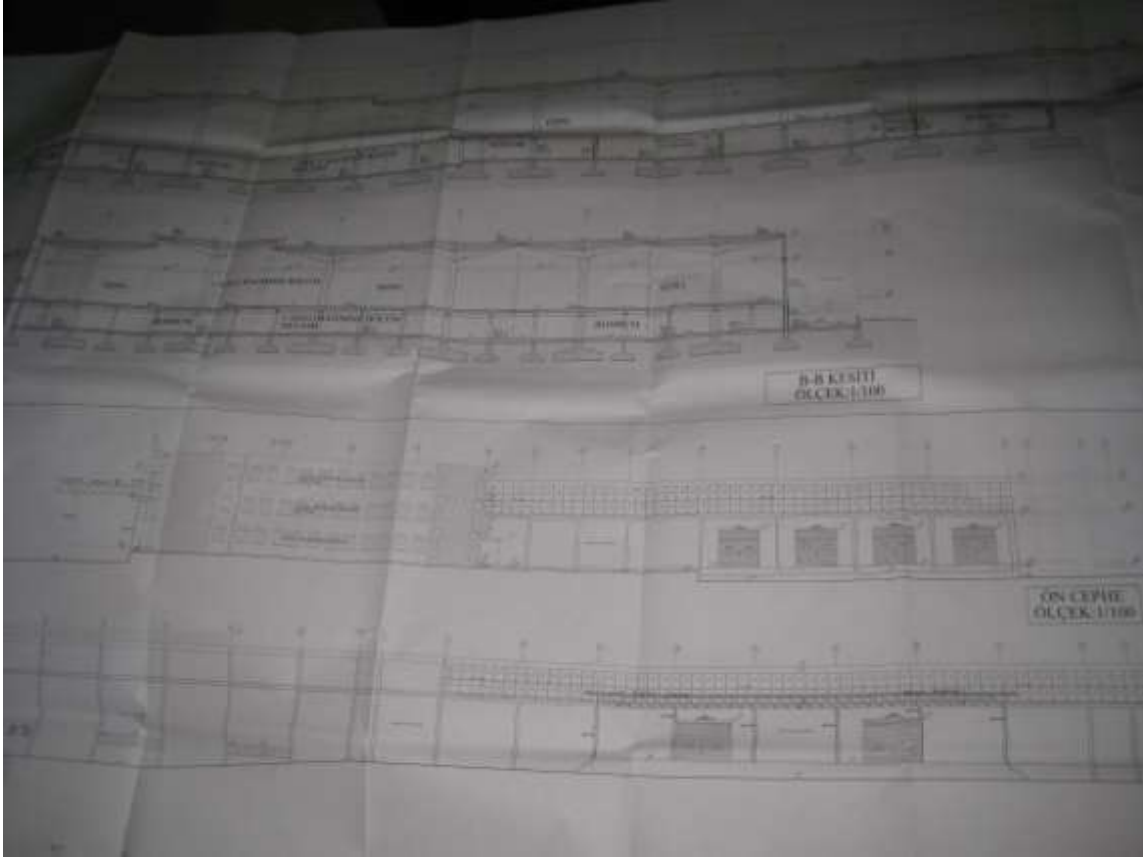
This image shows a similar technical drawing or form to the one on the left, featuring handwritten notes and a blue rectangular stamp at the bottom.



This image shows the header section of a document. It includes the logo of 'M' (Maden İşleri Bakanlığı), a 'YOUNG' logo, and various stamps and text fields. A blue circular stamp is visible at the bottom left.











Sayın REYSAŞ GYO A.Ş.

### GAYRİMENKUL İNCELEME TUTANAĞI

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.' ne ait olan; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Minareliçavuş mahallesi H21CO5A1B pafta, 1489 ada, 23 parsel de bulunan ve Bursa Organize Sanayi Bölgesi içinde yer alan iki katlı Betonarme-Çelik Karkas Fabrika ve üç katlı Betonarme Karkas İdare Binası üzerinde yapılan inceleme sonucunda tespitlerimiz, aşağıda şekilde özetlenmiştir.

Bina toplam 24.937m<sup>2</sup> olup, Fabrika Binası, Betonarme-Çelik Karkas sisteminde inşa edilmiş olup, çatısı Çelik Konstrüksiyon üstü poliüretanlı trapez kesitli çinko ile örtülüdür. Zeminler, epoksi kaplıdır.

Ekteki belgelerden, Bursa Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü yazısında yapının 1971 yılında inşa edildiği anlaşılmıştır.

Yerinde, yapı üzerinde yapılan gözlemlerde, yapının mühendislik olarak ekonomik ömrünü tamamladığı; güncel teknik yasa, yönetmelik ve standartlar göz önüne alınırsa yapının mevcut haliyle bu şartları sağlamakta zorlandığı tespit edilmiştir.

Yapının, tamamen yıkılmadan ya da çok ciddi bir güçlendirme yapılmadan sürekliliğini sürdürmesi mümkün görülmektedir.

Yapının verilebilmesi için uygun görülen asgari inşaat işleri maliyeti yaklaşık olarak aşağıda verilmiştir:

Taşıyıcı Sistemin Güçlendirilmesi İşleri	:	7.271.800,00 TL
Mekanik Tesisat ve Havalandırma Tesisat İşleri	:	363.590,00 TL
Elektrik Tesisatı ve Yangın Algılama Tesisat İşleri	:	254.513,00 TL
Çatı Kaplama Yenileme İşleri	:	440.000,00 TL
Çevre Tanzimi İşleri	:	181.795,00 TL
Diğer İşler	:	125.000,00 TL
<b>Toplam</b>	:	<b>8.636.698,00 TL</b>

#### Sonuç:

Değerlendirme sonrası, yapının mevcut yasa, yönetmelik ve standartlara uygun hale getirmesi için, asgari 8.636.698,00 TL' lik bir harcamaya ihtiyaç vardır.

Saygılarımla,


**Cengiz AKYOL**  
Mühendislik ve İnşaat Mühendisi

Cengiz AKYOL  
İnş. Y. Müh.  
02.10.2013

#### Ek:

1. Bursa Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü
2. Tapu Senedi
3. A pozitif Gayrimenkul Değerlendirme AŞ Rapor

03-091-2013 03148 Frenk Tel: 3699049 Faxe: 0312-2511000

**BURSA  
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ**  
Ticari Tarih: 05.10.2009, Sicil No: 907  
TELEFON: 242 33 0074X, 340 21 34 ADRES: MEYAN CAD. 2. BÖL. NO: 2 16140 BURSA/TC

**REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK  
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

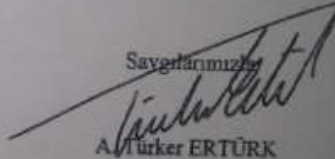
**BURSA**


Tarih : 01.10.2013  
No : 2463  
Konu : Bina yapım  
yılı hakkında.

İlgi: 25.09.2013 tarih 2323 sıra nolu yazınız.

Mülkiyetinizde bulunan 1489 ada 23 parsel nolu taşınmazın eski maliki olan Hahıflex fabrikasının 1971 yılında faaliyete geçtiği arşiv kayıtlarımızda görülmüştür.

Bilgilerinize rica olunur.

Saygılarımızla  
  
A. Türker ERTÜRK  
Bursa  
Organize Sanayi Bölgesi Müdürü

  
AE

## BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Ahmet PINARBAŞI**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI





T.C.  
**YILDIZ ÜNİVERSİTESİ**



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

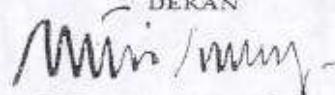
ÖĞRETİM YILINDA  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ  
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNE  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI  
DİPLOMASI  
VERİLMİŞTİR.

REKTÖR



Prof. Suha TONER

DEKAN



Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

## KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

### Ahmet Pınarbaşı

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

Belge Tarihi : 28.12.2007  
Belge No : 003

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri

  
Yaser Gündüz  
ŞPO Genel Başkanı

