



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

İZMİR / TORBALI

ARALIK, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	23
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	23
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	24
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	25
TAKYİDAT BİLGİLERİ	25
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	26
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	26
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	27
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	28
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	28
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	28
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
BÖLÜM 9. EMSALLER	30
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
BÖLÜM 11. SONUÇ	34
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	35
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	46

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİH / NO	12.12.2014 / 2014-SPK037
SAHA TESPİT TARİHİ	18.12.2014
RAPOR TARİHİ	25.12.2014
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 30N-III-a pafta, 6 ada, 194 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz.
ADRES	Torbalı Mahallesi, Philsa Caddesi, 5531 Sokak, Reysaş GYO'na ait Depo Torbalı/İzmir
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 30N-III-a pafta, 6 ada, 194 parsel sayılı "Arsa" nitelikli taşınmaz.
İMAR DURUMU	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; konu parsel "Sanayi Alanı" lejandında yer almaktadır.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	29.401,72 m ²
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	14.683 m ² (Yapı Kullanma İzin Belgesi) 14.683 m ² (Mevcut Durum Alanı)
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Sanayi olarak kullanılmasıdır.
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	KDV HARIÇ BEDELİ; 17.250.000 TL* (Onyedimilyonikiyüzellibintürklirası) (7.427.341 \$ – 6.071.165 €) Takdir edilmiştir. KDV DAHİL BEDELİ; 20.355.000 TL (Yirmimilyonüçyüzellibeşbintürklirası) (8.764.262 \$ – 7.163.974 €) Takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanları	Özal ŞEREF	Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile firmamız ve çalışanlarının ilgi ve ilişkisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili firmamız ve çalışanlarının herhangi bir önyargısı yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.

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

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Özal ŞEREF Değerleme Uzman Yardımcısı	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 12.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.12.2014 tarihli, 2014-SPK037 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 30N-III-a pafta, 6 ada, 194 parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 25.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.12.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 12.12.2014 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmış olup, aşağıda detay bilgileri verilmiştir.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	27.12.2012	23.12.2013	-
RAPOR NUMARASI	2012-SPK029	2013-SPK041	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	16.150.000 TL	16.150.000 TL	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likiditasyon Değeri

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

Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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 gelirin tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca 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 gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

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 takdir yapılır.

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

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

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

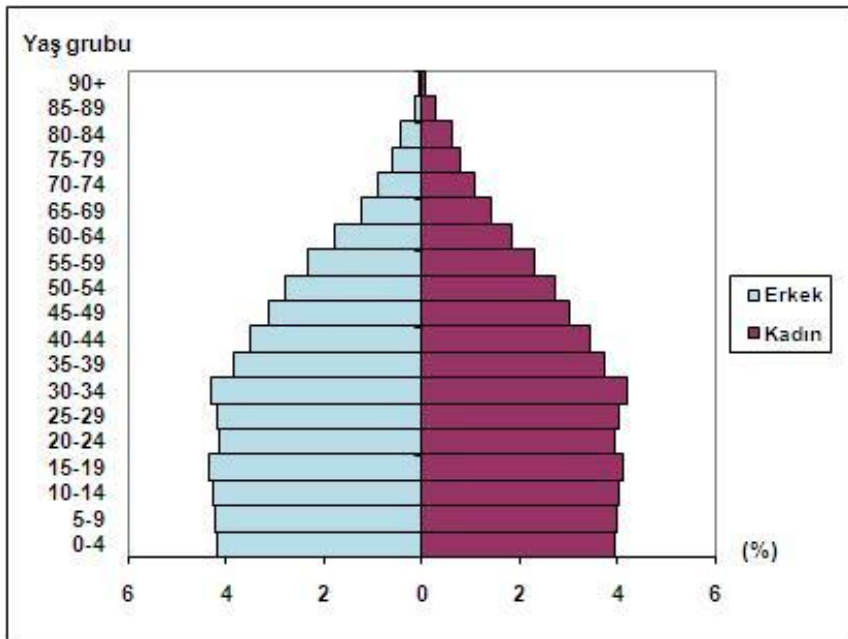
Yerleşim sahip olan il olup,. onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

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

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

Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,4'e ulaşmıştır. Ortanca yaş erkeklerde 29,8 iken, kadınlarda 31 olarak gerçekleşmiştir.. Ortanca yaşı en yüksek iller Sinop (38,2), Balıkesir (37,7) ve Edirne (37,6) olarak, en düşük iller ise Şırnak (18,7), Şanlıurfa (19) ve Ağrı (19,7) olarak sıralanmıştır.

Nüfus Piramidi, 2013



4.1.1. EKONOMİK VERİLER

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

Ocak ayında da %7,3 artış kaydetmiştir. Markit’in açıkladığı verilere göre Mart ayında imalat PMI endeksi 51,7 düzeyine gerilemiştir, ancak 50 eşik değerinin üzerindeki seyrini sürdürmüştür. TÜİK’in açıkladığı verilere göre Mart ayında tüketici güven endeksi bir önceki aya göre 2,5 puan artarak 72,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeksin tüm alt kalemlerin artış kaydetmesi dikkat

çekmiştir. Aralık 2013 döneminde işsizlik oranı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre 0,1 puan düşerek %10 seviyesinde

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

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

4.1.2. EKONOMİK VERİLER

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

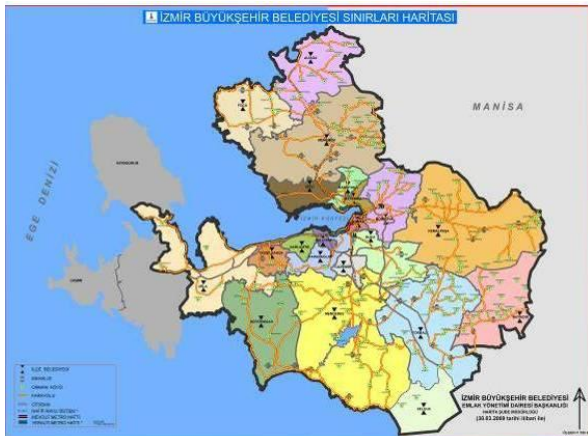
4.2.1. İZMİR İLİ

Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Mavra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın–Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km²'lik bir alana yayılmıştır. İzmir nüfus olarak ülkenin



üçüncü, yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. . İzmir'in adının Smyrna'dan geldiği kabul edilmiştir. Eski İzmir kenti (Smyrna), körfezin kuzeydoğusunda yer alan ve yüzölçümü yaklaşık yüz dönüm olan bir adacık üzerinde kurulmuştu. Son yüzyıllar boyunca Meles Çayı'nın ve bugünkü Yamanlar Dağı'ndan gelen sellerin getirdikleri mil ile bugünkü Bornova ovası oluştu ve yarım adacık, bir tepe hâline dönüştü. 1955'ten beri yoğun gecekondulu bölgesi olan bu çevrede İzmir'deki ilk yerleşim yeri olarak tespit edilen İzmir Höyüğü bulunmuştur. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi.

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına, modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sanayi üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. İzmir'de geleneksel sanayideki özelliklerini taşıyan gıda, tekstil, tütün ve kurutulmuş sebze-meyve sanayi en önemli organize yanında imalat sanayinin hemen hemen tüm dalları kurulmuş ve etkinlik gösterir düzeye ulaşmıştır. Kentteki sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.



2013 ADKS 'ne göre İzmir ilinin nüfusu 4.061.074 kişidir. 1893 yılı Osmanlı nüfus sayımına göre İzmir merkezde yaşayan kişi sayısı 207.548 kişiydi. İzmir'de yaşayan Türk sayısı 79.288 kişi olup, nüfusun %38'ini teşkil etmekteydi. Rumlar %26, Osmanlı yabancılar %25, Yahudiler %7, Ermeniler ise nüfusun %3'ünü teşkil etmekteydi. İzmir'deki

nüfusun %55'i Hristiyan, %38'i Müslüman ve %7'si Museviydi.

İzmir, Türkiye'nin üçüncü büyük metropolü ve önemli bir fuar merkezi olan liman kentidir. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar. Türkiye'nin en yüksek ticaret hacmine sahip ikinci serbest bölgesi Ege Serbest Bölgesi İzmir'dedir. İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi bilişim ve yüksek teknoloji (hi-tech) yatırımları için avantajlar sunmaktadır. Jeotermal kaynakları ve rüzgar enerjisi potansiyeli ile İzmir alternatif enerji kullanımına yönelik yatırımlar olanaklıdır. Öte yandan tarih, kültür, doğa ve deniz İzmir'i sağlık, kültür, din, kongre ve fuar turizminin önemli merkezlerinden biri yapmaktadır.

Cumhuriyetin ilanıyla beraber modern bir kent olma yolunda giren İzmir şehri her geçen gün bu özelliğini geliştirmektedir. İzmir, günümüzde turizm merkezi olmasının yanı sıra, üniversiteleri, müzeleri, konser salonları, kültür-sanat dernekleri, her yıl düzenlenen ulusal ve uluslararası festivalleri ile ülkenin önemli kültür merkezlerinden biridir.

Cami, kilise ve sinagoglarıyla İzmir, üç farklı dinin buluşma merkezi olarak inanç turizmine de hizmet etmektedir. Antik çağda önemli bir uygarlık merkezi olan Efes'i, yılda ortalama 1.5 milyon kişi ziyaret etmektedir. Ayrıca kilise ve sinagoglarıyla ilgi çeken İzmir, resmi kayıtlara göre 5 bin yıllık geçmişe sahiptir.

İzmir iline bağlı toplam 28 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Aliaga, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.



İzmir'de alışveriş pazarı, genellikle şehrin merkezinde, Körfez'in iki tarafında yoğunlaşmıştır. Özellikle son yıllarda, perakende alışverişe yönelik büyük alışveriş merkezlerinin projelendirilmesinde ciddi bir gelişme görülmektedir. Forum Bornova, Agora ve Ege Park bunlardan başlıca ve en önemli olanlarıdır.

İzmir ulaşım ağı bakımından ülkenin diğer illerine göre imkanları oldukça gelişmiş bir yerleşim merkezidir. Kent, kara, hava, deniz ve demiryolu ile yurtiçi ve yurtdışı bağlantılarına sahiptir.

4.2.2. TORBALI İLÇESİ

Ege Bölgesi'nde, İzmir iline bağlı bir ilçe olan Torbalı, doğusunda Bayındır ve Tire, batısında Menderes, güneyinde Selçuk, kuzeyinde de Kemalpaşa ilçeleri ile çevrilidir.

İzmir'in güneyinde yer alan ilçe, Küçük Menderes Havzasının kuzeybatısında kurulmuştur. İlçenin kuzey kesimini Nif (Kemalpaşa) Dağı'nın güney uzantıları ile Mahmut Dağı'nın batı uzantıları engemelidir. Bunun dışında kalan alanlar Küçük



Menderes Ovasının devamıdır. İlçe topraklarından kaynaklanan sular Küçük Menderes Irmağı'na katılmaktadır. İzmir'e 45 km. uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 633 km² olup, ADNKS sonuçlarına göre 2013 yılı ADKS'ne göre nüfusu 144.293 kişidir. İlçenin yüzölçümü 603 km²'dir. 22 köyü ve 39 mahallesi bulunmaktadır.

Torbalı'nın ekonomisi tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalıdır. Yetiştirilen tarımsal ürünlerin başlıcaları; buğday, mısır, soğan, tütün, zeytin, pamuk, üzüm ve mandalınadır. Hayvancılıkta küçük ve büyükbaş hayvan besiciliği yapılmakta olup, kümes hayvancılığı ve arıcılık da oldukça yaygındır. Adnan Menderes Hava Limanının ilçeye yakınlığı ekonomisine canlılık kazandırmaktadır. İlçede un, zeytinyağı, dokuma, mermer fabrikaları ve çırçır atölyeleri bulunmaktadır. Ayrıca ilçe topraklarında demir ve mermer içeren cevher yatakları bulunmaktadır.

İsmi antik çağın ünlü şehirlerinden biri olan Metropolis diğer adıyla Triyanna ya da Tripolisten aldığı rivayet edilen Torbalı, tarihin bilinen devirlerinden beri çeşitli uygarlıkların merkezi olmuştur. Torbalı 26 Haziran 1926 tarih ve 387 sayılı Teşkilatı Mülkiye Kanunu ile, ilçe haline getirilmiş, 1927 yılında ise belediye olmuştur

4.2.3. TORBALI İLÇESİ SANAYİ YAPISI GENEL ÖZELLİKLERİ

Torbalı'nın ekonomisi 1980'li yıllarda tarıma dayalıyken 1990'lı yılların başında Türkiye'nin sanayileşmesine paralel olarak ilçe sanayisinde patlama yaşanmıştır. 1990 yılında Opel fabrikasının kurulması, 1993 yılında ise Philip Morris ve Sabancı ortaklığıyla kurulan PhilSA fabrikası ile aynı yıl yabancı sermayeyle kurulan tütün fabrikası JTI bu hızlı gelişmede önemli yere sahiptirler. İlçede sanayinin bu gelişimi tarıma dayalı olan ekonomiyi % 75-80 sanayiye dayalı hale getirmiştir. İlçenin İzmir'e bağlı olarak yüksek pazarlama ve iletişim olanaklarına sahip olması da hız kazandırmıştır. Menderes Havaalanına ve İzmir Limanına yakınlığı bu olanakları sağlayan önemli faktörlerdir. Ayrıca zengin tarım potansiyeli ve sanayiye ham madde teşkil eden tarım ürünlerinin geçmiş yıllardan beri yetiştiriliyor olması sanayinin bu alanda gelişimini sağlamıştır. Yetiştirilen pamuk, tütün, zeytin gibi çeşitli tarım ürünleri, dokuma, sigara ve yağ sanayisinin kurulmasını ve gelişmesini teşvik etmektedir. Tahıl, sebze, meyve üretimi ile potansiyel üretim alanları besin endüstrisi için yeni alanlar yaratacak düzeydedir. İlçede en gelişmiş sanayi dallarından biri olan gıda sanayinde bitkisel yağ üretimi önemli bir role sahiptir. 2000'li yıllarda süt işleme kuruluşlarının sayısında da artma görülmektedir. Dokuma sanayide pamuk üretimindeki artışla bağlantılı olarak hızla gelişen bir sanayi koludur. Kemalpaşa yolu istikametinde kurulan General Motors Otomobil Fabrikası ilçenin en büyük sanayi kuruluşudur. Bunun dışında iki kuruluş ise oto yan sanayi olarak faaliyet göstermektedir. Yörede işletilen mermer, perlit, demir, zımpara taşı ve tuğla toprağı önemli endüstri hammaddelerini oluşturmaktadır. İlçede işletilen madenler ile tuğla toprağı da önemli sanayi ham maddelerini oluşturmaktadır. İlçe, coğrafi konumu itibarıyla hava ve deniz limanlarına yakınlığı, kara ve demiryolu ulaşımın rahat yapılabilirdiği merkezi bir konumdadır. Bu konumu itibarıyla sanayici için cazibe merkezidir. Aynı zamanda yörenin tarım ve sanayideki artı değerleri potansiyel iş gücüne bağlı olarak dışarıdan göçü hızlandırmıştır. İlçede toplam 7 ayrı sanayi bölgesi ve küçük sanayi sitesi mevcuttur. İlçede irili ufaklı üretim tesisi ve fabrika sayısı 400 civarındadır. Bu sayının artması beklenmektedir. Yöremizde sanayi tesisleri sektörler itibarıyla topraktan-otomotive, tütünden- mermerciliğe, tekstilden-süt ürünlerine, boyadan-makineye, ağaç işlerinden-sebze ve meyve işlemeye gibi geniş bir yelpazede dağılım göstermektedir.

4.2.4. LOJİSTİK SEKTÖRÜ

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



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

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

Sektördeki hızlı değişim ve çözümlerin çeşitlenmesi beraberinde firma yapılarında da değişiklikler getirmektedir. Öngörüler önümüzdeki yıllarda birleşmeler ve satın almalarla firma adetlerinin azalacağı ve hacimlerin büyüyeceğini göstermektedir. Tüm bu sebeplerle yaşanan değişim, oluşan

hizmet ve fiyat rekabeti mevcut sektör risklerinin de değişmesi ve çeşitlenmesine sebep olmaktadır.

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

Lojistik sektörü ülkemizde özellikle son yıllarda büyük atılım göstermiştir. Coğrafi konum olarak Ortadoğu, Türk Cumhuriyetleri ve Avrupa arasında bir köprü vazifesi gören ülkemiz, bu avantajlı konumu ile birçok otorite tarafından da lojistik üssü olarak görülmektedir. Ülkemizin lojistik kavramı ile tanışması oldukça yenidir. Önce ihracat ve ithalat ile sonra da büyük ölçekli perakendecilik (süpermarket ve hipermarketler) ve elektronik ticaretle birlikte iyice ön plana çıkmıştır. Dünya üzerindeki gelişmiş ülkelerin tamamının entegre olduğu ve gelişmesini sürdüren lojistik sektörü, ülkemizde 1980'lerle 1990'lı yıllar arasında kara, hava, deniz, demiryolu ve kombine taşımacılık alanlarındaki yatırımlarla alt yapısını oluşturmaktadır. Türkiye son yıllarda lojistik sektöründe gösterdiği büyük ilerlemeyle bütün dünyanın dikkatini çekmektedir. Kara, hava, deniz, demiryolu ve kombine taşımacılık alanlarındaki yatırımlarla alt yapının oluşması sonrasında 90'lı yıllarda atılıma geçilmiştir. Türk lojistik sektörü 2000 yılının başına gelindiğinde emekleme evresini geride bırakarak, yerli ve uluslararası şirketlerle işbirliğine giden, yurtdışı bürolar açan, kalite çitasını yükselten, dinamik bir sektör haline gelmiştir. Hizmet sektörlerinden biri olan lojistik

sektörünün, ülkemizde turizmden sonra en fazla potansiyel barındıran ikinci sektör konumundadır. Türkiye; Avrupa, Balkanlar, Karadeniz, Kafkaslar, Hazar, Orta Asya, Orta Doğu ve Kuzey Afrika ülkeleri için bir dağıtım ve toplama (aktarma) merkezi olabilecek özelliği ile uluslararası lojistik açısından da çok uygun bir konumdadır. Dış Ticaret Müsteşarlığı, dış ticarete lojistiğin artan önemine paralel olarak 2007 yılı başında Anlaşmalar Genel Müdürlüğü bünyesinde "Dış Ticarete Lojistik Daire'sini kurmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılının ikinci yarıyılı itibariyle 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının, 2014 yılı birinci yarıyılında 7,6 milyon m² ye ulaştığı, 2013 yılının ikinci yarıyılı itibariyle 7 milyon metrekare olan İstanbul ve Kocaeli bölgesindeki toplam lojistik arzının, 2014 yılı birinci yarıyılında 7,6 milyon metrekareye ulaştığı görülmektedir. Pazardaki kullanılabilir stoka ve kur dalgalanmalarına rağmen, 2014 yılı lojistik sektörü birincil kira değerleri metrekaresi 6,5-7 dolar seviyeleri aralığındadır. JLL Türkiye'nin "Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu" verilerine göre 2013 yılının ilk yarıyılında İstanbul ve Kocaeli bölgesinde 259 bin 799 metrekare işlem gerçekleştirilirken, 2014'ün ilk yarıyılında gerçekleşen işlem büyüklüğü 373 bin 523 metrekare olmuştur. Bu kapsamda 2014 yılının birinci yarıyılında gerçekleşen lojistik sektörü kiralama işlem hacminin, önceki yılın aynı dönemine kıyasla yüzde 44 arttığı görülmektedir.

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

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

Uluslararası taşımacılık alanında 291, antrepo grubunda 44, iç taşımacılık hizmetlerinde de 1700 civarında firmanın faaliyet gösteren İzmir İli önce Türkiye'nin ardından da Avrupa'nın lojistik üssü olmayı hedeflemektedir. Türkiye'nin ve İzmir'in jeopolitik konumu bulunmaktadır. (Akdeniz-Karadeniz ve Ege Denizi üçgeninin kesişiminde yer alması, Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya, Balkanlara ve Avrupa'ya yakınlık, Akdeniz-Karadeniz geçişi üzerinde yer alması, Süveyş Kanalı'na yakınlık) İzmir'in 8 bin 500 yıldır liman ve ticaret kenti olması, ildeki mevcut sanayi potansiyeli, tarım ürünlerinin ticaret-ihraç potansiyeli ve hammadde ticaret-ihraç potansiyeli, 5 adet liman, havalimanı, demiryolu ve karayolu ağı lojistik merkez olmasını destekleyen avantajlarında bir kaçındır. Manisa, Denizli, Aydın, Muğla, Bursa, Uşak, Kütahya gibi tarım, sanayi üretimi ve maden

işleme kapasitesi yüksek merkezlere yakın olup, İzmir Alsancak Limanı sayesinde Ege Bölgesi dışında Orta Anadolu, Doğu Anadolu ve Akdeniz Bölgelerine hitap edebilme potansiyeline sahiptir. 1.200'ü aşkın uluslararası sermayeli firmaya ev sahipliği yapan ilde yetişmiş ve nitelikli işgücü bulunmaktadır.

Sanayinin her alanında büyük gelişmelerin yaşandığı Torbalı, ulaşımda sağladığı birbirinden önemli imkanlar sayesinde firmaların ilgi odağı haline gelmiştir. Hava, deniz, kara ve tren yolu gibi tüm ulaşım imkanlarına sahip olan ilçe, son dönemde marketler zinciri olan firmaların dağıtım merkezleri için de cazip bir hale geldiği görülmektedir..

Ulaşım imkanları açısından önemli bir kent olan Torbalı hava limanına 25, limana 35 kilometre uzaklıkta Torbalı otoban, demiryolu ve karayolu bağlantıları avantajı ile lojistik üs olmayı hedeflemektedir. Yapımı süren İstanbul-İzmir Otobanı ve Ankara-İzmir hızlı treni ile birlikte Torbalı'nın ulaşım bakımından üst seviyelere ulaşacaktır. Mobilya, makine, tarıma dayalı sanayi ve tütün işleme fabrikaları noktasında ülkenin önemli yatırım kentlerinden biridir.

Faydalanılan Kaynaklar

İzmir Ticaret Odası raporu
Torbalı Ticaret Odası
Türkiye Kalkınma avansı raporu
Jones Lang LaSalle (JLL) lojistik raporu
Dünya Gazetesi 2014
MÜSİAD 2013 Lojistik Sektör Raporu
Eskişehir OSB müdürlüğü
T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-201

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu taşınmaza ulaşımı sağlamak için; Gayrimenkule ulaşım İzmir-Aydın Otoyolu üzerinden, Torbalı Bağlantı yoluna girilir. Aydın Caddesi'nden Torbalı Merkez istikametine doğru ilerlenir ve merkez girişinde kavşaktan Philsa Caddesine dönülür. 500m ileride sağ kolda 5531. Sokak'a dönülür ve değerleme konusu taşınmaz 100 m. ileride sol kolda konumlanmıştır.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

GAYRİMENKULÜN	İLİ	İZMİR
	İLÇESİ	TORBALI
	MAHALLESİ	TORBALI
	MEVKİİ	-
	PAFTA	30N-III-a
	ADA	6
	PARSEL	194
	NİTELİĞİ	ARSA
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	29.401,72
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	70
	SAHİFE	6888
	HİSSE	TAM

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Torbalı Tapu Müdürlüğü'nden, 17.12.2014 tarih, saat 15:55 itibarıyla edinilen, Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre; taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan kayıtlara rastlanılmıştır.

Rehinler Bölümü:

- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine, 1. Dereceden, 5.000.000. EUR bedelli ipotek bulunmaktadır. Tarih:15.11.2011 ve Yevmiye:11996

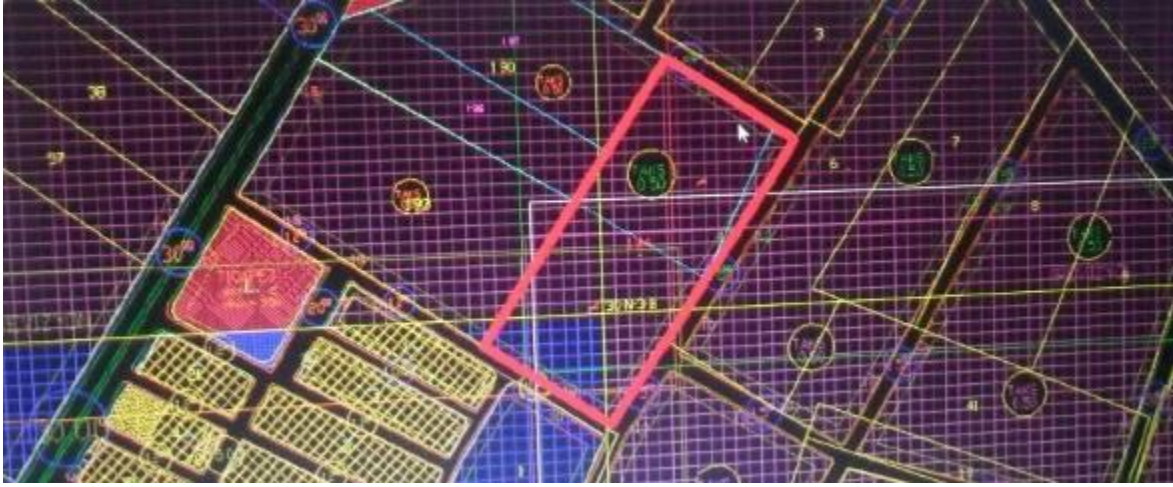
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu 6 ada, 194 numaralı parsel, 12.07.2004 tarihli, 1/1000 ölçekli İzmir Torbalı Revizyon Uygulama İmar Planına göre; “Sanayi Alanı” lejandına sahiptir. Yapılaşma koşulları;

- TAKS:0.50, Hmax: Teknolojinin gerektirdiği ölçüde

Çekme mesafeleri; Ön: 10m, Arka: 5m



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

Mimari Proje

- 23.09.2011 tarih onaylı mimari projesi(depo için)
- 14.05.2012 tarih onaylı mimari projesi(idari bina için)

Yapı Ruhsatları

- 25.10.2011 tarih 442 ve 443 sayılı yeni yapı ruhsatları. (340 m² idari bina ve 14.343 m² depo için alınmıştır.)
- 24.04.2012 tarih 140 ve 141 sayılı şantiye şefi değişikliği yapı ruhsatları. (340 m² idari bina ve 14.343 m² depo için alınmıştır.)
- 03.07.2012 tarih 237 sayılı tadilat yapı ruhsatı. (340 m² idari bina için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 16.08.2012 tarih ve 837 ve 838 sayılı yapı kullanma izin belgeleri. (340 m² idari bina ve 14.343 m² depo için alınmıştır.)

BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu ana gayrimenkul 6 ada, 194 parsel üzerinde yer alan zemin kattan oluşan tek katlı yapıdır.

Yapının ilgili belediyesinde incelenen yapı kullanma izin belgesine göre alanı; depo 14.343 m² ve idari bina 340 m² olmak üzere toplamda 14.683 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır. Mevcutta değerlendirme günü yapıda yapılan incelemelerde yapının yaklaşık 10.500 m²'lik alanı CarrefourSa şirketi tarafından, geriye kalan alanı da Marlboro(Philsa) şirketi tarafından depo amaçlı kullanıldığı tespit edilmiştir.

Yapıda depo binasında kat yüksekliği 11.50 metre olarak, idari binada 4.00 metre olarak ölçülmüştür. Yapının dış cephesi sandviç panel kaplama olup, yapının çatısı demir konstrüksiyon üzeri poliüretanlı trapez kesitli çinko ile örtülmüştür. Zemini pres beton üzeri kısmen epoksi, kısmen beton malzemesi ile kaplıdır. Duvarları plastik boyalı olup, pencere doğramaları ısı camlı demir doğrama, kapıları ise demir üzeri yağlı boyalıdır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde bulunan 340 m²'lik idari bina içerisinde ofis amaçlı kullanılan odalar, yemekhane ve WC'ler bulunmaktadır. Taşınmazın tüm zeminleri kısmen laminat parke ve seramik kaplı, tavanlar plastik boyalı olup duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerleme konusu taşınmazın vaziyet planı ve imar paftası üzerinden ada/parsel bazında konum doğruluğu kontrol ve teyit edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde büyüklüğü bakımından mimari projesine göre uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

***Torbalı Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde inceleme yapılmış olup, belediye arşivinde yapılan incelemelerde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin fotoğraflanmasına müsaade edilmekte iken mimari proje ve diğer belgelerin fotoğraflanmasına müsaade edilmemektedir. Bu nedenle, taşınmaza ait incelenen mimari proje ve diğer belgelerden fotoğraf alınamamış, sadece yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinden alınan fotoğrafların birer suretleri rapor eklerinde sunulabilmiştir.

Yapılan arşiv incelemesinde, taşınmaz adına ilgili belediyesince düzenlenmiş herhangi bir zabıt, cezai tutanak v.b. karar olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede fazla sayıda lojistik firmalarının yer alması
- Bölge genelinde parsel çevresinde önemli sanayi kuruluşlarının yer alması,
- Parselin İlçe merkezine yakın konumda bulunması.

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması ve çevredeki yolların bakımsız olması,
- Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel 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 6 ada, 194 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının ruhsatından dolayı en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımıdır.

8.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın ilçe merkezine çok yakın konumda olması,
- ✓ Taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alması
- ✓ Bölgede önemli sanayi kuruluşlarının yer alması

Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

- ✓ Çevre yollarının bakımsız olması
- ✓ Sanayi kuruluşlarının fazla olduğu bölgede yer alması nedeniyle yüksek trafik yükü olması
- ✓ Alt yapı çalışmalarının tamamlanmamış olması

Fırsatlar

- ✓ Bölgenin önemli ulaşım akslarından olan Philsa Caddesi'ne yakın ve görünürlüğün olması nedeniyle tabela ve reklam avantajının olması

Tehditler

- ✓ Taşınmazın yer aldığı bölgede sanayi ve konut yapılaşmalarının iç içe yer alması yüksek trafik yükü olması ve dönüşüm sürecinin tamamlanamaması

EMSALLER

Emsal 1:

Taşınmaz ile aynı bölge içinde, aynı imar koşullarında, terkleri yapılmış durumda olan, 50.000 m2 alanlı parsel 8.500.000 TL'den satılıktır. (170,00 TL/m²)

*Bölge içinde, aynı imar koşullarına sahip arsaların m2 birim fiyatının 150 – 250 TL civarında, depo amaçlı kullanılan yapıların arsa payı dahil m2 birim fiyatının 1.000 – 1.200 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

TEL: 0 555 982 84 15

Emsal 2:

Taşınmaza göre uzak konumda, Yazıbaşı sanayi bölgesi içinde, benzer imar koşullarına sahip arsa üzerinde, kısmen yeni inşa edilmiş, 10.000 m2 kapalı alanı olan depo/fabrika binası 13.000.000 TL'den satılıktır. (1.300,00 TL/m²)

* Bölge içinde, aynı imar koşullarına sahip arsaların m2 birim fiyatının 150 – 200 TL civarında, depo amaçlı kullanılan yapıların arsa payı dahil m2 birim fiyatının 1.000 – 1.300 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

TEL: 0 532 474 77 27

Emsal 3:

Taşınmaz ile aynı bölge içinde, aynı imar koşullarında, terkleri yapılmış durumda olan, 50.000 m2 alanlı parsel 8.000.000 TL'den satılıktır. (160,00 TL/m²)

*Bölge içinde, aynı imar koşullarına sahip arsaların m2 birim fiyatının 150 – 200 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

TEL: 0 533 337 37 24

Emsal 4:

Taşınmaz ile aynı bölge içinde, daha az tercih edilir konumda, daha iç kısımda yer alan, aynı imar koşullarında, terkleri yapılmış durumda olan, 50.000 m2 alanlı parsel 7.500.000 TL'den satılıktır. (150,00 TL/m²)

* Bölge içinde, aynı imar koşullarına sahip arsaların m2 birim fiyatının 150 – 200 TL civarında, depo amaçlı kullanılan yapıların arsa payı dahil m2 birim fiyatının 1.000 TL civarında olabileceği belirtilmiştir.

TEL: 0 532 472 63 91

Emsal 5:

Taşınmaz ile aynı bölge içinde, Torbalı-Kemalpaşa yolu üzerinde konumlu, aynı imar koşullarında, terkleri yapılmış durumda olan, 28.000 m² alanlı parsel 5.000.000 TL'den satılıktır. (192,00 TL/m²)

* Bölge içinde, aynı imar koşullarına sahip arsaların m² birim fiyatının 150 – 200 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

TEL: 0 532 767 49 29

Emsal 6:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, yüksekliği, inşai özellikleri bakımından benzer nitelikte, 1.000 m² kapalı alanlı, bağımsız bölüm depo 1.250.000 TL'den satılıktır. (1.250 TL/m²)

* Bölge içinde, aynı imar koşullarına sahip arsalar üzerinde konumlu, depo amaçlı kullanılan büyük alanlı yapıların arsa payı dahil m² birim fiyatının 1.000 TL civarında olabileceği belirtilmiştir.

TEL: 0 534 614 81 18

Emsal 7:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, yüksekliği, inşai özellikleri bakımından daha kötü durumda olan, 4.000 m² arsa üzerinde, 1.600 m² kapalı alanlı depo 1.300.000 TL'den satılıktır. (813 TL/m²)

TEL: 0 537 202 87 06

Emsal 8:

- Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, yüksekliği, inşai özellikleri bakımından benzer nitelikte, 700 m² kapalı alanlı, bağımsız bölüm depolar 1.000.000 TL'den satılmıştır. (1.428 TL/m²)

- Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan, Opel'in arka sırasında konumlu, taşınmaza göre daha kötü konumda, 28.000 m² arsa üzerinde, 7 m. yüksekliğinde, inşai özellikleri bakımından daha kötü durumda, yaklaşık 30 yıllık, toplamda 12.000 m² kapalı alandan oluşan depolar 12.000.000 TL'den satılık olup, söz konusu depolar için 10.000.000 TL teklif edilmiş olduğu belirtilmiştir. (1.000 TL/m²)

* Bölge içinde, aynı imar koşullarına sahip arsalar üzerinde konumlu, depo amaçlı kullanılan büyük alanlı yapıların arsa payı dahil m² birim fiyatının 1.100 – 1.250 TL civarında olabileceği belirtilmiştir.

TEL: 0 545 232 19 86

BÖLÜM 9. 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, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, Philsa Caddesi'nin batısında birçok boş durumda sanayi alanı imarlı parseller ile çevrili olup mülkün yakın çevresinde önemli sanayi kuruluşlarına ait yapılar mevcuttur. Bölgede çok sayıda arsa arzı olması değer konusunda olumsuz etken olarak görülmektedir.

Parsel üzerinde yapı alanı olarak değerlemede parsel için alınan Yapı Kullanma İzin Belgeleri'nde belirtilen m² esas alınmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Yukarıdaki yer alan emsallerin ve bölgeye hakim emlak yetkililerinin görüşleri incelenmesi sonucunda;

- Bölgede depo olarak kullanılan taşınmazların m² satış fiyatlarının 800,-TL/m² ile 1.400,-TL/m² civarında olduğu,
- Arsa emsallerin tamamının konu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde konumlu olduğu
- Depo nitelikli taşınmazların pazarlanma süresinin 6 aydan daha uzun süreli olduğu
- Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın arsa payı dahil m² değerinin **1.175 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

14.683 m² X 1.175TL/m² = 17.252.525 TL olup, 17.250.000 TL dir.

Maliyet Bedeli Yöntemi:

Yukarıdaki yer alan emsallerin ve bölgeye hakim emlak yetkililerinin görüşleri incelenmesi sonucunda;

- Bölgede aynı imar koşullarına sahip boş arsa satış fiyatlarının sahip oldukları yüzölçümlerine göre 150,- TL/m² ile 250,-TL/m² aralığında değiştiği,
- Emsallerin tamamı değerlendirme konusu parsel ile aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu,
- Ana yola yakın olan emsallerin daha yüksek bedellerden satışa sunulduğu,
- Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda, konu taşınmazın ana yola yakın mesafede konumlu olması ve bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olmasından ötürü arsa yüz ölçümü m² değerinin **225 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın yapı değeri hesaplamasında yapı kullanma izin belgelerinde de yazılı olan idari bina için 3B ve depo için 2C yapı sınıfında yer aldığı kabul edilmiştir. Ayrıca 0-4 yaş arası taşınmazlar için amortisman payı dikkate alınmıştır.

Arsa Değeri: 29.401,72 m² X 225TL/m² = 6.615.387 TL

Yapı Değeri:

İdari bina: 340 m² X 650 TL/m² X 0,96 (Yıpranma Payı) =212.160 TL

Depo binası: 14.343 m² X 400 TL/m² X 0,96(Yıpranma Payı) = 5.507.712 TL

Ayrıca %30oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

Arsa Değeri + Yapı Değeri + %30 yatırımcı karı = Piyasa Değeri

Toplam Değeri: 16.035.836,70 TL

Değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur. Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m² satış değerinin **1.175 TL/m²** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 10. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, 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 üzerinde Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine ipoteği bulunmakta olup, GYO tebliğinin 22 madde 1. fıkrası e bendine göre; Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gerekli olup, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 30N-III-a pafta, 6 ada, 194 parsel ve üzerindeki depolama binası için toplam;

KDV HARIÇ BEDELİ;

17.250.000 TL
(Onyedimilyonikiyüzellibintürk lirası)
(7.427.341 \$ – 6.071.165 €)
Takdir edilmiştir.

KDV DAHİL BEDELİ;

20.355.000 TL
(Yirmimilyonüçyüzellibeşbintürk lirası)
(8.764.262 \$ – 7.163.974 €)
Takdir edilmiştir.

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 25.12.2014 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,3225 TL – 1€= 2,8413 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER







YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ											
1. Proje Adı: YATIRIM			2. Proje No: 1638012			3. Proje Yılı: 837			4. Proje Durumu: 1638012		
5. Proje Adres: YATIRIM			6. Proje Alanı: YATIRIM			7. Proje Alanı: YATIRIM			8. Proje Alanı: YATIRIM		
9. Proje Alanı: YATIRIM			10. Proje Alanı: YATIRIM			11. Proje Alanı: YATIRIM			12. Proje Alanı: YATIRIM		
13. Proje Alanı: YATIRIM			14. Proje Alanı: YATIRIM			15. Proje Alanı: YATIRIM			16. Proje Alanı: YATIRIM		
17. Proje Alanı: YATIRIM			18. Proje Alanı: YATIRIM			19. Proje Alanı: YATIRIM			20. Proje Alanı: YATIRIM		
21. Proje Alanı: YATIRIM			22. Proje Alanı: YATIRIM			23. Proje Alanı: YATIRIM			24. Proje Alanı: YATIRIM		
25. Proje Alanı: YATIRIM			26. Proje Alanı: YATIRIM			27. Proje Alanı: YATIRIM			28. Proje Alanı: YATIRIM		
29. Proje Alanı: YATIRIM			30. Proje Alanı: YATIRIM			31. Proje Alanı: YATIRIM			32. Proje Alanı: YATIRIM		
33. Proje Alanı: YATIRIM			34. Proje Alanı: YATIRIM			35. Proje Alanı: YATIRIM			36. Proje Alanı: YATIRIM		
37. Proje Alanı: YATIRIM			38. Proje Alanı: YATIRIM			39. Proje Alanı: YATIRIM			40. Proje Alanı: YATIRIM		
41. Proje Alanı: YATIRIM			42. Proje Alanı: YATIRIM			43. Proje Alanı: YATIRIM			44. Proje Alanı: YATIRIM		
45. Proje Alanı: YATIRIM			46. Proje Alanı: YATIRIM			47. Proje Alanı: YATIRIM			48. Proje Alanı: YATIRIM		
49. Proje Alanı: YATIRIM			50. Proje Alanı: YATIRIM			51. Proje Alanı: YATIRIM			52. Proje Alanı: YATIRIM		
53. Proje Alanı: YATIRIM			54. Proje Alanı: YATIRIM			55. Proje Alanı: YATIRIM			56. Proje Alanı: YATIRIM		
57. Proje Alanı: YATIRIM			58. Proje Alanı: YATIRIM			59. Proje Alanı: YATIRIM			60. Proje Alanı: YATIRIM		
61. Proje Alanı: YATIRIM			62. Proje Alanı: YATIRIM			63. Proje Alanı: YATIRIM			64. Proje Alanı: YATIRIM		
65. Proje Alanı: YATIRIM			66. Proje Alanı: YATIRIM			67. Proje Alanı: YATIRIM			68. Proje Alanı: YATIRIM		
69. Proje Alanı: YATIRIM			70. Proje Alanı: YATIRIM			71. Proje Alanı: YATIRIM			72. Proje Alanı: YATIRIM		
73. Proje Alanı: YATIRIM			74. Proje Alanı: YATIRIM			75. Proje Alanı: YATIRIM			76. Proje Alanı: YATIRIM		
77. Proje Alanı: YATIRIM			78. Proje Alanı: YATIRIM			79. Proje Alanı: YATIRIM			80. Proje Alanı: YATIRIM		
81. Proje Alanı: YATIRIM			82. Proje Alanı: YATIRIM			83. Proje Alanı: YATIRIM			84. Proje Alanı: YATIRIM		
85. Proje Alanı: YATIRIM			86. Proje Alanı: YATIRIM			87. Proje Alanı: YATIRIM			88. Proje Alanı: YATIRIM		
89. Proje Alanı: YATIRIM			90. Proje Alanı: YATIRIM			91. Proje Alanı: YATIRIM			92. Proje Alanı: YATIRIM		
93. Proje Alanı: YATIRIM			94. Proje Alanı: YATIRIM			95. Proje Alanı: YATIRIM			96. Proje Alanı: YATIRIM		
97. Proje Alanı: YATIRIM			98. Proje Alanı: YATIRIM			99. Proje Alanı: YATIRIM			100. Proje Alanı: YATIRIM		

[illegible]

YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI									
1. Genel Bilgiler		2. Teknik Özellikler		3. Ruhsatın İçeriği		4. Ruhsatın Süresi		5. Ruhsatın Bedeli	
1.1. Proje Adı: YATIRIMCI İNŞAAT VE İNŞAAT 1.2. Proje No: 10000000000000000000 1.3. Proje Adres: ... 1.4. Proje Alanı: ... 1.5. Proje Alanı: ... 1.6. Proje Alanı: ... 1.7. Proje Alanı: ... 1.8. Proje Alanı: ... 1.9. Proje Alanı: ... 1.10. Proje Alanı: ...		2.1. Proje Alanı: ... 2.2. Proje Alanı: ... 2.3. Proje Alanı: ... 2.4. Proje Alanı: ... 2.5. Proje Alanı: ... 2.6. Proje Alanı: ... 2.7. Proje Alanı: ... 2.8. Proje Alanı: ... 2.9. Proje Alanı: ... 2.10. Proje Alanı: ...		3.1. Proje Alanı: ... 3.2. Proje Alanı: ... 3.3. Proje Alanı: ... 3.4. Proje Alanı: ... 3.5. Proje Alanı: ... 3.6. Proje Alanı: ... 3.7. Proje Alanı: ... 3.8. Proje Alanı: ... 3.9. Proje Alanı: ... 3.10. Proje Alanı: ...		4.1. Proje Alanı: ... 4.2. Proje Alanı: ... 4.3. Proje Alanı: ... 4.4. Proje Alanı: ... 4.5. Proje Alanı: ... 4.6. Proje Alanı: ... 4.7. Proje Alanı: ... 4.8. Proje Alanı: ... 4.9. Proje Alanı: ... 4.10. Proje Alanı: ...		5.1. Proje Alanı: ... 5.2. Proje Alanı: ... 5.3. Proje Alanı: ... 5.4. Proje Alanı: ... 5.5. Proje Alanı: ... 5.6. Proje Alanı: ... 5.7. Proje Alanı: ... 5.8. Proje Alanı: ... 5.9. Proje Alanı: ... 5.10. Proje Alanı: ...	
Yapı Sahibinin		Yapı Mülktaşının		Şantiye Sahibinin		Şantiye Sahibinin		Şantiye Sahibinin	
6.1. Proje Alanı: ... 6.2. Proje Alanı: ... 6.3. Proje Alanı: ... 6.4. Proje Alanı: ... 6.5. Proje Alanı: ... 6.6. Proje Alanı: ... 6.7. Proje Alanı: ... 6.8. Proje Alanı: ... 6.9. Proje Alanı: ... 6.10. Proje Alanı: ...		7.1. Proje Alanı: ... 7.2. Proje Alanı: ... 7.3. Proje Alanı: ... 7.4. Proje Alanı: ... 7.5. Proje Alanı: ... 7.6. Proje Alanı: ... 7.7. Proje Alanı: ... 7.8. Proje Alanı: ... 7.9. Proje Alanı: ... 7.10. Proje Alanı: ...		8.1. Proje Alanı: ... 8.2. Proje Alanı: ... 8.3. Proje Alanı: ... 8.4. Proje Alanı: ... 8.5. Proje Alanı: ... 8.6. Proje Alanı: ... 8.7. Proje Alanı: ... 8.8. Proje Alanı: ... 8.9. Proje Alanı: ... 8.10. Proje Alanı: ...		9.1. Proje Alanı: ... 9.2. Proje Alanı: ... 9.3. Proje Alanı: ... 9.4. Proje Alanı: ... 9.5. Proje Alanı: ... 9.6. Proje Alanı: ... 9.7. Proje Alanı: ... 9.8. Proje Alanı: ... 9.9. Proje Alanı: ... 9.10. Proje Alanı: ...		10.1. Proje Alanı: ... 10.2. Proje Alanı: ... 10.3. Proje Alanı: ... 10.4. Proje Alanı: ... 10.5. Proje Alanı: ... 10.6. Proje Alanı: ... 10.7. Proje Alanı: ... 10.8. Proje Alanı: ... 10.9. Proje Alanı: ... 10.10. Proje Alanı: ...	
Form Düzeltmelerine İlişkin Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler	
11.1. Proje Alanı: ... 11.2. Proje Alanı: ... 11.3. Proje Alanı: ... 11.4. Proje Alanı: ... 11.5. Proje Alanı: ... 11.6. Proje Alanı: ... 11.7. Proje Alanı: ... 11.8. Proje Alanı: ... 11.9. Proje Alanı: ... 11.10. Proje Alanı: ...		12.1. Proje Alanı: ... 12.2. Proje Alanı: ... 12.3. Proje Alanı: ... 12.4. Proje Alanı: ... 12.5. Proje Alanı: ... 12.6. Proje Alanı: ... 12.7. Proje Alanı: ... 12.8. Proje Alanı: ... 12.9. Proje Alanı: ... 12.10. Proje Alanı: ...		13.1. Proje Alanı: ... 13.2. Proje Alanı: ... 13.3. Proje Alanı: ... 13.4. Proje Alanı: ... 13.5. Proje Alanı: ... 13.6. Proje Alanı: ... 13.7. Proje Alanı: ... 13.8. Proje Alanı: ... 13.9. Proje Alanı: ... 13.10. Proje Alanı: ...		14.1. Proje Alanı: ... 14.2. Proje Alanı: ... 14.3. Proje Alanı: ... 14.4. Proje Alanı: ... 14.5. Proje Alanı: ... 14.6. Proje Alanı: ... 14.7. Proje Alanı: ... 14.8. Proje Alanı: ... 14.9. Proje Alanı: ... 14.10. Proje Alanı: ...		15.1. Proje Alanı: ... 15.2. Proje Alanı: ... 15.3. Proje Alanı: ... 15.4. Proje Alanı: ... 15.5. Proje Alanı: ... 15.6. Proje Alanı: ... 15.7. Proje Alanı: ... 15.8. Proje Alanı: ... 15.9. Proje Alanı: ... 15.10. Proje Alanı: ...	
Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri		Yapının Teknik Özellikleri	
16.1. Proje Alanı: ... 16.2. Proje Alanı: ... 16.3. Proje Alanı: ... 16.4. Proje Alanı: ... 16.5. Proje Alanı: ... 16.6. Proje Alanı: ... 16.7. Proje Alanı: ... 16.8. Proje Alanı: ... 16.9. Proje Alanı: ... 16.10. Proje Alanı: ...		17.1. Proje Alanı: ... 17.2. Proje Alanı: ... 17.3. Proje Alanı: ... 17.4. Proje Alanı: ... 17.5. Proje Alanı: ... 17.6. Proje Alanı: ... 17.7. Proje Alanı: ... 17.8. Proje Alanı: ... 17.9. Proje Alanı: ... 17.10. Proje Alanı: ...		18.1. Proje Alanı: ... 18.2. Proje Alanı: ... 18.3. Proje Alanı: ... 18.4. Proje Alanı: ... 18.5. Proje Alanı: ... 18.6. Proje Alanı: ... 18.7. Proje Alanı: ... 18.8. Proje Alanı: ... 18.9. Proje Alanı: ... 18.10. Proje Alanı: ...		19.1. Proje Alanı: ... 19.2. Proje Alanı: ... 19.3. Proje Alanı: ... 19.4. Proje Alanı: ... 19.5. Proje Alanı: ... 19.6. Proje Alanı: ... 19.7. Proje Alanı: ... 19.8. Proje Alanı: ... 19.9. Proje Alanı: ... 19.10. Proje Alanı: ...		20.1. Proje Alanı: ... 20.2. Proje Alanı: ... 20.3. Proje Alanı: ... 20.4. Proje Alanı: ... 20.5. Proje Alanı: ... 20.6. Proje Alanı: ... 20.7. Proje Alanı: ... 20.8. Proje Alanı: ... 20.9. Proje Alanı: ... 20.10. Proje Alanı: ...	
Yapı Projesi		Yapı Projesi		Yapı Projesi		Yapı Projesi		Yapı Projesi	
21.1. Proje Alanı: ... 21.2. Proje Alanı: ... 21.3. Proje Alanı: ... 21.4. Proje Alanı: ... 21.5. Proje Alanı: ... 21.6. Proje Alanı: ... 21.7. Proje Alanı: ... 21.8. Proje Alanı: ... 21.9. Proje Alanı: ... 21.10. Proje Alanı: ...		22.1. Proje Alanı: ... 22.2. Proje Alanı: ... 22.3. Proje Alanı: ... 22.4. Proje Alanı: ... 22.5. Proje Alanı: ... 22.6. Proje Alanı: ... 22.7. Proje Alanı: ... 22.8. Proje Alanı: ... 22.9. Proje Alanı: ... 22.10. Proje Alanı: ...		23.1. Proje Alanı: ... 23.2. Proje Alanı: ... 23.3. Proje Alanı: ... 23.4. Proje Alanı: ... 23.5. Proje Alanı: ... 23.6. Proje Alanı: ... 23.7. Proje Alanı: ... 23.8. Proje Alanı: ... 23.9. Proje Alanı: ... 23.10. Proje Alanı: ...		24.1. Proje Alanı: ... 24.2. Proje Alanı: ... 24.3. Proje Alanı: ... 24.4. Proje Alanı: ... 24.5. Proje Alanı: ... 24.6. Proje Alanı: ... 24.7. Proje Alanı: ... 24.8. Proje Alanı: ... 24.9. Proje Alanı: ... 24.10. Proje Alanı: ...		25.1. Proje Alanı: ... 25.2. Proje Alanı: ... 25.3. Proje Alanı: ... 25.4. Proje Alanı: ... 25.5. Proje Alanı: ... 25.6. Proje Alanı: ... 25.7. Proje Alanı: ... 25.8. Proje Alanı: ... 25.9. Proje Alanı: ... 25.10. Proje Alanı: ...	

YAPI RUHSATI									
1. Genel Bilgiler 1.1 Proje Adı: YAMAĞUT 1.2 Proje No: 10000000000000000000 1.3 Proje Adres: YAMAĞUT 1.4 Proje Sahibi: YAMAĞUT 1.5 Proje Yürütücüsü: YAMAĞUT 1.6 Proje Yürütücüsü Adresi: YAMAĞUT 1.7 Proje Yürütücüsü Telefonu: YAMAĞUT 1.8 Proje Yürütücüsü E-postası: YAMAĞUT 1.9 Proje Yürütücüsü T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 1.10 Proje Yürütücüsü Mersis No: YAMAĞUT 1.11 Proje Yürütücüsü Sicil No: YAMAĞUT 1.12 Proje Yürütücüsü Vergi No: YAMAĞUT 1.13 Proje Yürütücüsü T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 1.14 Proje Yürütücüsü Mersis No: YAMAĞUT 1.15 Proje Yürütücüsü Sicil No: YAMAĞUT 1.16 Proje Yürütücüsü Vergi No: YAMAĞUT 1.17 Proje Yürütücüsü T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 1.18 Proje Yürütücüsü Mersis No: YAMAĞUT 1.19 Proje Yürütücüsü Sicil No: YAMAĞUT 1.20 Proje Yürütücüsü Vergi No: YAMAĞUT			2. Proje Tanımlama 2.1 Proje Tanımlama No: YAMAĞUT 2.2 Proje Tanımlama Adı: YAMAĞUT 2.3 Proje Tanımlama Adresi: YAMAĞUT 2.4 Proje Tanımlama Telefonu: YAMAĞUT 2.5 Proje Tanımlama E-postası: YAMAĞUT 2.6 Proje Tanımlama T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 2.7 Proje Tanımlama Mersis No: YAMAĞUT 2.8 Proje Tanımlama Sicil No: YAMAĞUT 2.9 Proje Tanımlama Vergi No: YAMAĞUT 2.10 Proje Tanımlama T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 2.11 Proje Tanımlama Mersis No: YAMAĞUT 2.12 Proje Tanımlama Sicil No: YAMAĞUT 2.13 Proje Tanımlama Vergi No: YAMAĞUT 2.14 Proje Tanımlama T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 2.15 Proje Tanımlama Mersis No: YAMAĞUT 2.16 Proje Tanımlama Sicil No: YAMAĞUT 2.17 Proje Tanımlama Vergi No: YAMAĞUT 2.18 Proje Tanımlama T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 2.19 Proje Tanımlama Mersis No: YAMAĞUT 2.20 Proje Tanımlama Sicil No: YAMAĞUT 2.21 Proje Tanımlama Vergi No: YAMAĞUT			3. Proje Tanımlama 3.1 Proje Tanımlama No: YAMAĞUT 3.2 Proje Tanımlama Adı: YAMAĞUT 3.3 Proje Tanımlama Adresi: YAMAĞUT 3.4 Proje Tanımlama Telefonu: YAMAĞUT 3.5 Proje Tanımlama E-postası: YAMAĞUT 3.6 Proje Tanımlama T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 3.7 Proje Tanımlama Mersis No: YAMAĞUT 3.8 Proje Tanımlama Sicil No: YAMAĞUT 3.9 Proje Tanımlama Vergi No: YAMAĞUT 3.10 Proje Tanımlama T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 3.11 Proje Tanımlama Mersis No: YAMAĞUT 3.12 Proje Tanımlama Sicil No: YAMAĞUT 3.13 Proje Tanımlama Vergi No: YAMAĞUT 3.14 Proje Tanımlama T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 3.15 Proje Tanımlama Mersis No: YAMAĞUT 3.16 Proje Tanımlama Sicil No: YAMAĞUT 3.17 Proje Tanımlama Vergi No: YAMAĞUT 3.18 Proje Tanımlama T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 3.19 Proje Tanımlama Mersis No: YAMAĞUT 3.20 Proje Tanımlama Sicil No: YAMAĞUT 3.21 Proje Tanımlama Vergi No: YAMAĞUT			
YAPI SAHİBİNİN									
4.1 Proje Sahibi Adı: YAMAĞUT 4.2 Proje Sahibi Adresi: YAMAĞUT 4.3 Proje Sahibi Telefonu: YAMAĞUT 4.4 Proje Sahibi E-postası: YAMAĞUT 4.5 Proje Sahibi T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 4.6 Proje Sahibi Mersis No: YAMAĞUT 4.7 Proje Sahibi Sicil No: YAMAĞUT 4.8 Proje Sahibi Vergi No: YAMAĞUT 4.9 Proje Sahibi T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 4.10 Proje Sahibi Mersis No: YAMAĞUT 4.11 Proje Sahibi Sicil No: YAMAĞUT 4.12 Proje Sahibi Vergi No: YAMAĞUT 4.13 Proje Sahibi T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 4.14 Proje Sahibi Mersis No: YAMAĞUT 4.15 Proje Sahibi Sicil No: YAMAĞUT 4.16 Proje Sahibi Vergi No: YAMAĞUT 4.17 Proje Sahibi T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 4.18 Proje Sahibi Mersis No: YAMAĞUT 4.19 Proje Sahibi Sicil No: YAMAĞUT 4.20 Proje Sahibi Vergi No: YAMAĞUT									
YAPI MÜVEHHEDİNİN									
5.1 Proje Muevvehdin Adı: YAMAĞUT 5.2 Proje Muevvehdin Adresi: YAMAĞUT 5.3 Proje Muevvehdin Telefonu: YAMAĞUT 5.4 Proje Muevvehdin E-postası: YAMAĞUT 5.5 Proje Muevvehdin T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 5.6 Proje Muevvehdin Mersis No: YAMAĞUT 5.7 Proje Muevvehdin Sicil No: YAMAĞUT 5.8 Proje Muevvehdin Vergi No: YAMAĞUT 5.9 Proje Muevvehdin T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 5.10 Proje Muevvehdin Mersis No: YAMAĞUT 5.11 Proje Muevvehdin Sicil No: YAMAĞUT 5.12 Proje Muevvehdin Vergi No: YAMAĞUT 5.13 Proje Muevvehdin T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 5.14 Proje Muevvehdin Mersis No: YAMAĞUT 5.15 Proje Muevvehdin Sicil No: YAMAĞUT 5.16 Proje Muevvehdin Vergi No: YAMAĞUT 5.17 Proje Muevvehdin T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 5.18 Proje Muevvehdin Mersis No: YAMAĞUT 5.19 Proje Muevvehdin Sicil No: YAMAĞUT 5.20 Proje Muevvehdin Vergi No: YAMAĞUT									
ŞANTİYE ŞEFİNİN									
6.1 Proje Şantiye Şefi Adı: YAMAĞUT 6.2 Proje Şantiye Şefi Adresi: YAMAĞUT 6.3 Proje Şantiye Şefi Telefonu: YAMAĞUT 6.4 Proje Şantiye Şefi E-postası: YAMAĞUT 6.5 Proje Şantiye Şefi T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 6.6 Proje Şantiye Şefi Mersis No: YAMAĞUT 6.7 Proje Şantiye Şefi Sicil No: YAMAĞUT 6.8 Proje Şantiye Şefi Vergi No: YAMAĞUT 6.9 Proje Şantiye Şefi T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 6.10 Proje Şantiye Şefi Mersis No: YAMAĞUT 6.11 Proje Şantiye Şefi Sicil No: YAMAĞUT 6.12 Proje Şantiye Şefi Vergi No: YAMAĞUT 6.13 Proje Şantiye Şefi T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 6.14 Proje Şantiye Şefi Mersis No: YAMAĞUT 6.15 Proje Şantiye Şefi Sicil No: YAMAĞUT 6.16 Proje Şantiye Şefi Vergi No: YAMAĞUT 6.17 Proje Şantiye Şefi T.C. Kimlik No: YAMAĞUT 6.18 Proje Şantiye Şefi Mersis No: YAMAĞUT 6.19 Proje Şantiye Şefi Sicil No: YAMAĞUT 6.20 Proje Şantiye Şefi Vergi No: YAMAĞUT									
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
7.1 Proje İle İlgili Özellikler: YAMAĞUT 7.2 Proje İle İlgili Özellikler: YAMAĞUT 7.									

[illegible]

[illegible]

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)									
Zemin Tipi		Ana Taşınmaz		Ada Parsel		6/194			
Zemin No		53602156		Yüzölçüm		29.401,72 m2			
H/Büce		UZSÖR/TORHALI		Ana Tap. Nitelik		ABSA			
Kısım Adı		Torhalı TM							
Makale / Kıy Adı		TORHALI Mah							
Mevki									
Cilt / Sayfa No		70 / 6888							
Kayıt Durum		Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ									
Sistem No		Malik		Ehliyet No		Hisse Pay/Payda		Metrkare	
15013845		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		29.401,72		Terklin Sektör - Tarih - Yev.	
								Terklin Sektör (TSM) - Tarih - Yev.	
								08/09/2011 - 9380	
İpotek									
Akrabab		Münazirlik		Büce		Fide		Büce	
039-41231 TORHALI YAKETİLİR		Hayat		5.000.000.00 TL		1 / 1		15/11/2011 - 1100%	
BİSİS-451 T.A.O. Vergi No: 9720034970				22,5		F.B.K.		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
Sicil No: 273441				değişim					
İpotek Konutluğun Hissesi Bilgisi									
Tasınmaz		Hisse Pay/Payda		Büce		Malik		Tarih - Yev.	
Torhalı TM - TORHALI Mah. 6/194 Parsel		1 / 1		5.000.000.00 TL		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		15/11/2011 - 1100%	
İpotek S/Öİ Bilgisi		Hisse Pay/Payda		Büce		Malik		Tarih - Yev.	
S/Öİ Açıklama		1 / 1		5.000.000.00 TL		REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		15/11/2011 - 1100%	
Dilânciler									
Rapor Tarihi / Saat: 17.12.2014 / 15.35									

Rapor No: 15-0008
Ayet: 15-0008
Kayıt No: 17.12.2014
Söner: 15.12.2014
Tapu Müdürü: Yılmaz

BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR



TSPAKB

TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle 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

Müslim DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400236

Tarih : 02.05.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Fatma Esra PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

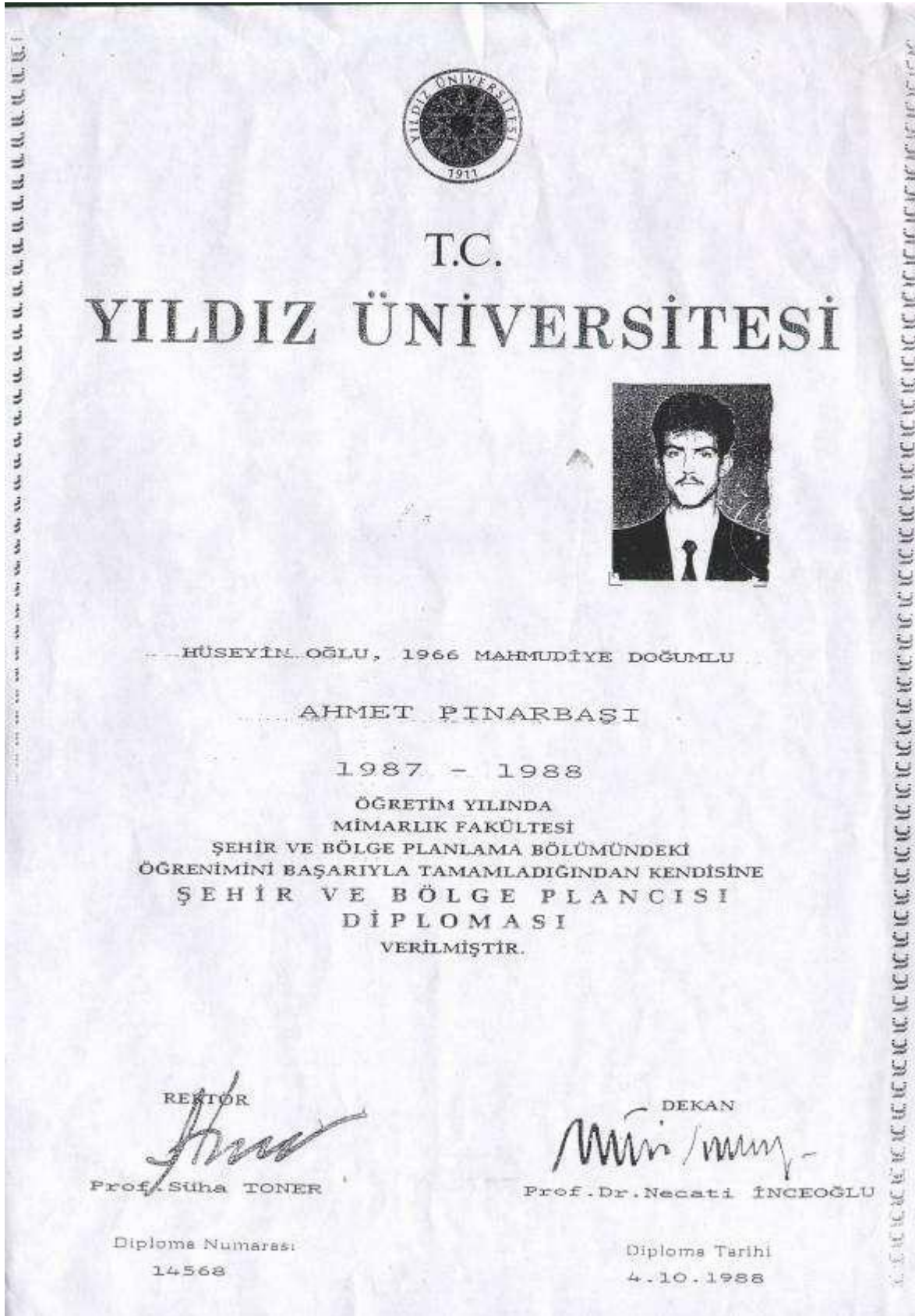


M. Demirek

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.





TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.