



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEPOLAMA BİNALARI DEĞERLEME RAPORU

MENDERES / İZMİR

ARALIK, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	3
BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	4
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	6
2.2. RAPOR TÜRÜ	6
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	6
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	6
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	7
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	8
3.1. DEĞER TANIMLARI	8
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	8
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	9
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	12
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	12
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	18
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ	18
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	20
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	21
TAKYİDAT BİLGİLERİ	21
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	22
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	23
BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	24
BÖLÜM 8. EMSALLER	25
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
BÖLÜM 10. SONUÇ	32
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	33
SERTİFİKALAR	40

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-SPK-056
SAHA TESPİT TARİHİ	18.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, Karapınar Mevkii, 515 ada, 9 parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmaz.
ADRES	Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, No:24A ve No:24B, Menderes / İZMİR (515 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz)
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, Karapınar Mevkii, 515 ada, 9 parsel sayılı, 15.601,00m ² alanlı "Arsa" vasıflı "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." adına kayıtlı gayrimenkul.
İMAR DURUMU	Menderes Belediyesi, İmar Müdürlüğü'nden edinilen sözlü bilgiye göre; değerlendirme konusu 515 ada 1 parsel sayılı taşınmaz, 1/1000 Ölçekli Görece Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre; "Depolama Alanı" olarak tanımlanmıştır.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	15.601,00m ²
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	A Blok: 5.170 m ² (Yapı Kullanma İzin Belgesi/Mevcut Durum Alanı) A Blok: 2.630 m ² (Yapı Kullanma İzin Belgesi/Mevcut Durum Alanı)
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Depolama Alanı olarak kullanımının en iyi ve verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.
GAYRİMENKULÜN DEĞERİ	<p style="text-align: center;">KDV HARIÇ BEDELİ; %93 inşaat seviyesi için: 11.735.500 TL* (Onbirmilyonyediyüzotuzbeşbintürklirası) (5.043.189-\$ – 4.183.047-€) Takdir edilmiştir.</p> <p style="text-align: center;">KDV DAHİL BEDELİ; 13.847.890 TL (Onüçmilyonsekiyüzkırkyedibinsekizyüzdoksantürklirası) (5.950.962-\$ – 4.882.894-€)** Takdir edilmiştir.</p>

Değerleme Uzmanları	Özal ŞEREF	Şehir Plancısı	Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	Ahmet PINARBAŞI	Şehir ve Bölge Plancısı	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 ilgilim ve ilişkim 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 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 geçerlidir.
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Özal ŞEREF Şehir Plancısı	Ahmet PINARBAŞI Şehir Plancısı – 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 'nin 12.12.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 29.12.2014 tarihli, 2014-SPK-056 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, Karapınar Mevkii, 515 ada, 9 parsel sayılı, 15.601,00m² alanlı "Arsa" vasıflı "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." adına kayıtlı gayrimenkulün, 29.12.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, Şehir Plancısı Özal ŞEREF tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır.

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.12.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2014 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 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	26.03.2013	25.09.2013	23.12.2013
RAPOR NUMARASI	2013-SPK011	2013-SPK028	2013-SPK042
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	4.680.000TL	4.680.000TL	4.680.000TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, 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.

3.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil 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.

3.2.4. 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

4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER²

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 bağıllık, tüzel kişilik ve isim değişiklikleri dikkate alınmıştır.

31 Aralık 201 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 76.667.864 kişidir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2012 yılında binde 12 iken, 2013 yılında binde 13,7'ye yükselmiş, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı yüzde 91,3'e ulaşmıştır. Bu durumda büyükşehir sayısının artması, belde ve köylerin mahalle olması önemli rol oynamıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında yüzde 77,3'dür. İstanbul'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre yüzde 2,2 arttı. Türkiye nüfusunun yüzde 18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 160 bin 467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olup, onu yüzde 6,6 ile (5 milyon 45 bin 83 kişi) Ankara, yüzde 5,3 ile (4 milyon 61 bin 74 kişi) İzmir, yüzde 3,6 ile (2 milyon 740 bin 970 kişi) Bursa ve yüzde 2,8 ile (2 milyon 158 bin 265 kişi) Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 75 bin 620 kişi ile en az nüfusa sahip il olmuştur.

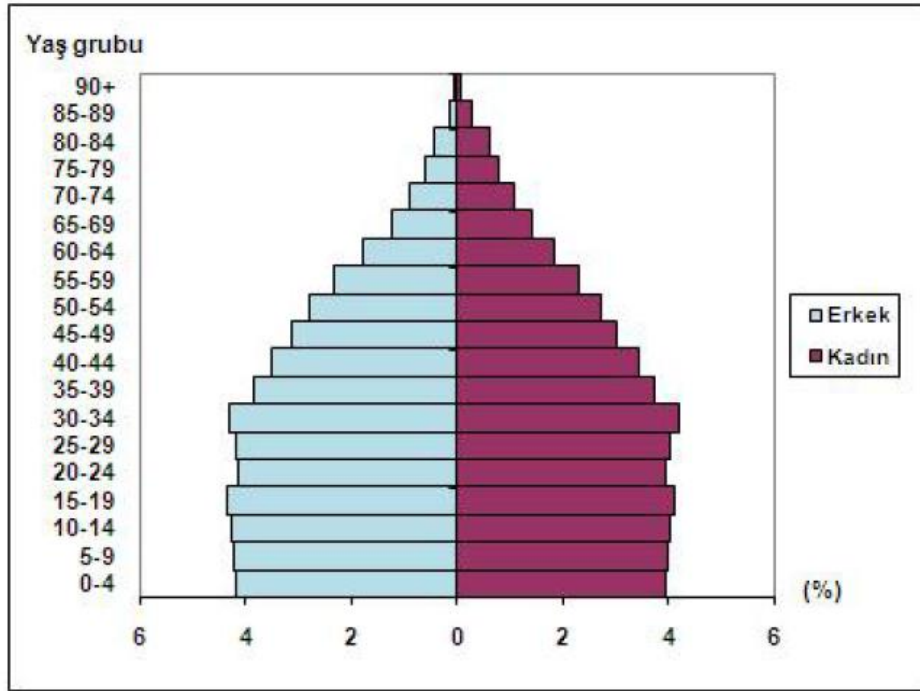
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen 'bir kilometrekareye düşen kişi sayısı', Türkiye genelinde 2012 yılına göre 2 kişi artarak 100 kişiye ulaşmıştır. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 725 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Onu 464 kişi ile Kocaeli, 338 kişi ile İzmir, 270 kişi ile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

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

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

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

2013 yılı Nüfus Piramidi



4.1.2. EKONOMİK VERİLER

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

2014 yılında büyüme üzerinde olası aşağı yönlü risklerden en önemlisi gelişmiş ekonomilerin merkez bankalarının parasal politikadaki değişimin uluslararası finansal piyasalara olası etkileridir. FED'in varlık alım programlarını kademeli olarak azaltmaya başlaması başta dış finansmana ihtiyaç duyan gelişmekte olan ekonomiler olmak üzere küresel finansal piyasalarda karışıklığa yol açmıştır. 2013 yılı Mayıs ayındaki FED toplantısından sonra gelişmekte olan

ekonomilerden 2009 yılından bu yana en hızlı sermaye çıkışları yaşanırken yatırımcıların pozisyon alıp varlıklarını yeniden fiyatlama yoluna gitmesi sonucunda küresel çapta tahvil ve hisse senedi satışları hızlanmıştır. Küresel ekonomide yaşanan aşağı ve yukarı yönlü riskler altında 2014 yılında büyümenin 2013 yılına göre daha güçlü olması beklenmektedir. Küresel büyümenin, 2013 yılına göre yüzde 2,1'den yüzde 3 seviyesine çıkacağı, gelişmiş ekonomilerin yüzde 3 ve gelişmekte olan ekonomilerin yüzde 5,1 büyüyeceği tahmin edilmektedir. 2014 yılında ABD'nin yüzde 2,5, Avro Bölgesinin yüzde 1,1 ve Çin'in yüzde 7,5 oranında büyümesi beklenmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

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

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

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

4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

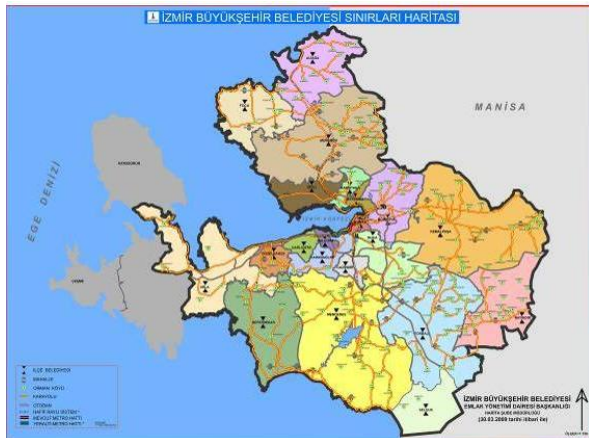
4.2.1. İZMİR İLİ

Ege Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra 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 dönüştür. 1955'ten beri yoğun gecekondü 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 Gazimир, Foça, Aliağa, 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. MENDERES İLÇESİ

Menderes, İzmir'in güneyinde yer alır. İl merkezine uzaklığı 20 km'dir. Kuzeyinde Gaziemir, Narlıdere, Güzelbahçe ve Konak; doğusunda Torbalı; batısında Seferihisar; güneyinde Selçuk ve Ege Denizi ile çevrelidir.

İlçenin yüzölçümü 835 km²'dir. Değirmendere, Görece, Gümüldür, Menderes, Oğlananası, Özdere ve Tekeli olmak üzere 6 beldesi ve 20 köyü bulunmaktadır. 2013 yılı ADKS' ne göre göre toplam nüfusu 77.706 kişidir. Menderes



İlçesi; ilçe merkezi (bağlı 28 mahalle) ve 18 köy olmak üzere 46 idari birimden meydana gelmektedir. İlçe merkezine bağlı 18 mahalleden 9'u merkezdedir. Yerleşim genel olarak dağınık olup, nüfus ovalık alanda yoğunlaşmıştır.

Yakın zamana kadar Cumaovası olan ismi 1989 yılında alınan kararla Cumaovası Havaalanının isminin Adnan Menderes Havalimanı şeklinde değiştirilmesiyle ilçenin de adı Menderes şeklinde değiştirilmiştir.

İlçe ekonomisinde tarım ve hayvancılık önemli yer tutar. Arpa, buğday, pamuk, tütün, narenciye ve seracılık önemli gelir kaynağıdır. Son yıllarda çeşitli dallarda faaliyet gösteren sanayi kuruluşları bölgede yer seçmiştir. İzmir'in içme suyu ihtiyacını karşılayan Tahtalı Barajı ilçe sınırlarındadır. Menderes'te Klaros, Notion ve Kolophon antik kent yerleşimleri bulunmaktadır. İlçenin 40 km'lik sahil şeridinde kıyı, koy ve turistik tesisleri, turizmin gelişmesini sağlamaktadır. Bölge hızla göç almaktadır. Menderes ilçesi karayolu ile İzmir il merkezine 20 km mesafededir. İzmir/Aydın demiryolu ve karayolu ilçe sınırlarından geçmektedir

BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ

Konu mülk İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, No:24(A ve B Blok depo yapıları) eş dış kapı numaralı, 515 ada, 9 parsel numaralı "Arsa" vasıflı, 15.601,00 m² yüzölçümüne sahip, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklı A.Ş.'ye ait, parsel üzerinde konumlu 2 adet depolama binalarıdır.

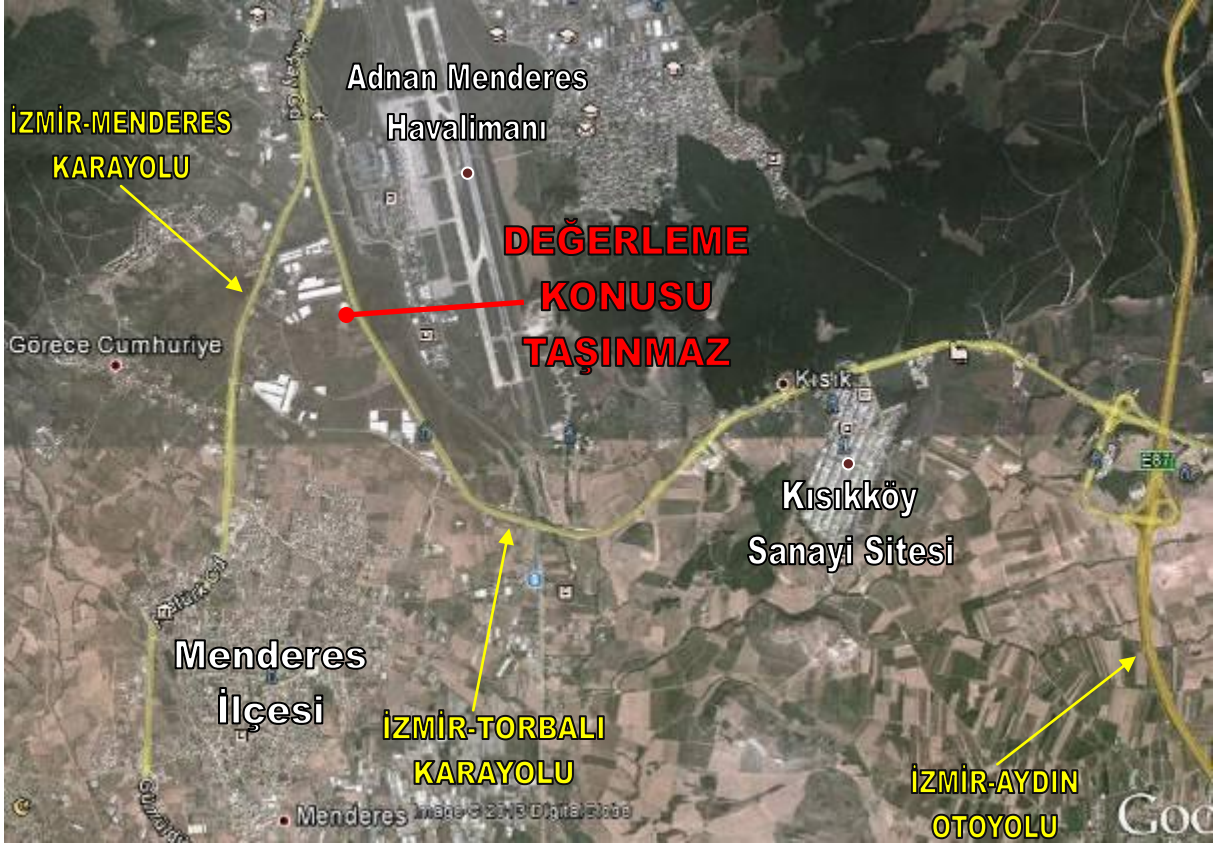
Menderes İlçesi, kuzeyde Gaziemir, Karabağlar ve kısmen Buca İlçeleri ile, batıda Seferihisar İlçesi ile, doğuda Torbalı ve Selçuk İlçeleri ile sınır komşu olup, güneyde Ege Denizi ile sınırlıdır.

İlçenin kuzey ve kuzeydoğu çeperinden İzmir-Torbalı Karayolu ve İzmir-Aydın Otoyolu geçmekte olup, Gaziemir İlçesi ile Menderes İlçesi arasında Adnan Menderes Hava Limanı konumlandır.

Konu mülk; İzmir İli, Menderes İlçesi; Görece Cumhuriyet Mahallesi'nde, Süleyman Demirel Bulvarı(İzmir-Torbalı Karayolu) üzerinde İzmir-Torbalı istikametinde ilerlerken, sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmazın Piriştina Caddesi paralelinde yer alan 10 m. genişliğindeki, halihazırda açılmamış durumda olan taşıt yoluna da cephesi bulunmaktadır.

Taşınmaz İzmir-Torbalı Karayolu'na cephe konumlu olup, söz konusu bölge içinden geçen karayolunun doğu yakası Adnan Menderes Havalimanı ile sınırlı, batı yakası ise taşınmaz ile benzer nitelikte depolama alanlarından oluşan alanlar ile sınırlıdır. Karayolu üzerinde, taşınmaz ile benzer nitelikte depolama tesisleri, depolama alanı imarlı boş arsalar, Akaryakıt-LPG istasyonları gibi ticari, sınai ve depolama fonksiyonlu bir gelişim görülmektedir.

Taşınmazın karayolu üzerinde, karayoluna cephe konumlu oluşu avantajı olarak öne çıkmaktadır. Taşınmazın güney yönde cephesi bulunmakta olduğu Piriştina Caddesi paralelinde yer alan 10 m. genişliğindeki taşıt yolunun henüz açılmamış olduğu görülmektedir. Taşınmazın güney yönde cephesinde de taşıt yolu ile bağlantılı oluşu avantajı olarak görülmektedir.



5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

Konu mülk; İzmir İli, Menderes İlçesi; Görece Cumhuriyet Mahallesi'nde, Süleyman Demirel Bulvarı(İzmir-Torbalı Karayolu) üzerinde, İzmir-Torbalı istikametinde ilerlerken, sağ tarafta konumlu olup, ayrıca güney yönde Piriştina Caddesi paralelinde yer alan 10 m. genişliğindeki taşıt yoluna da cephe konumludur. Piriştina Caddesi halihazırda henüz açılmamış durumda olan, 15 m. genişliğindeki taşıt yoludur.

Konu mülkün bulunduğu bölgeye ulaşım, İzmir-Torbalı Karayolu üzerinden kolaylıkla sağlanabilmekte olup, konumuz taşınmaz; ilçe merkezine yaklaşık 6 km. mesafede, il merkezine yaklaşık 17 km. mesafede, İzmir Limanı'na yaklaşık 20 km. mesafede, Adnan Menderes Havalimanına yaklaşık 2 km. mesafede, İzmir-Aydın Otoyolu bağlantı kavşağına yaklaşık 9 km. mesafede konumludur.



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

ANA GAYRİMENKUL	
İLİ	İzmir
İLÇESİ	Menderes
MAHALLESİ/KÖYÜ	Görece Köyü
SOKAĞI/MEVKİİ	Karapınar Mevkii
PAFTA	-
ADA	515
PARSEL	9
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	15.601,00 m ²
NİTELİĞİ	Arsa
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSE PAY/PAYDA	Tam
CİLT	35
SAHİFE	3425
TAPU TARİHİ	27.09.2013
YEVMIYE	9068

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Menderes Tapu Müdürlüğü'nden, 18.12.2014 tarih, saat 16:52 itibariyle edinilen, Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre; taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat kaydına rastlanılmamıştır.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde, 18.12.2014 günü yapılan şifahi araştırmaya göre; konu parsel, 08.10.1996 tarih onaylı, 1/1000 Ölçekli Görece Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Depolama Alanı"nda kalmaktadır.

1/1000 Ölçekli Görece Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre bu alanlarda yapılaşma koşulları;

- Emsal: 0.50
- Yapı Yüksekliği: yoğunluğu artırmamak, bağımsız bölüm oluşturmamak, döşeme ile ara kat oluşturmamak koşuluyla hmax: 12.80 metre uygulanabilir.
- Yapı Yaklaşma Mesafeleri: Depolama alanlarında yapılar cephe aldığı yola 10 m., parsel hudutlarına 5 m.'den fazla yaklaşamaz.
- Minimum İfraz Koşulu: İfrazdan sonra elde edilecek her parsel minimum 5.000 m² olmalıdır.

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Menderes Kadastro Müdürlüğü'nde 25.12.2014 günü yapılan incelemelere göre; konu parselin konum tespiti yapılmıştır.

Mimari Proje

- 12.09.2014 tarih 373/374 sayılı ruhsatlara bağlanmış onaylı mimari projesi(depolar için)

Yapı Ruhsatları

- 12.09.2014 tarih 373 ve 374 sayılı yeni yapı ruhsatları. (5.170 m² A Blok için, 2.630 m² B Blok için alınmıştır.)
- 15.12.2014 tarih 373 ve 374 sayılı isim değişikliği yapı ruhsatları. (5.170 m² A Blok için, 2.630 m² B Blok için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: Konu parsel üzerinde yer alan depo yapıları, değerlendirme günü itibariyle natamam durumda olup, henüz yapı kullanma izin belgeleri alınmamış durumdadır.

6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu ana taşınmaz “Arsa” vasıflı olup, üzerinde tek kattan oluşan 2 adet depo binası(A ve B Blok) yer almaktadır. Konumuz parsel, yamuk bir geometrik forma sahip olup, orta kısmında parsel genişliği oldukça daralmakta ve parselin yapılaşabilir alanı 2 parçaya bölünmektedir.

Konu parsel üzerinde mevcut yapılara ilişkin düzenlenmiş, ilgili belediyesinde incelenen yapı ruhsatlarına ve mimari projelerine göre alanları; A Blok: 5.170 m² ve B Blok: 2.630 m² olmak üzere, parsel üzerinde toplamda 7.800 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır. Mevcutta, değerlendirme günü söz konusu bloklarda yapılan incelemelerde, her iki bloğunda henüz natamam durumda oluşu ve yaklaşık %93 bitmişlik seviyesinde oldukları tespit edilmiştir.

Konu yapılaşmaların depo amaçlı kullanıma uygun oldukları görülmüştür. Söz konusu depolarda kat yüksekliği 12.80 metre olarak ölçülmüştür. Yapıların dış cephesi prefabrik beton duvar ile kaplı, çatıları taşıyıcı dolgu panel ile örtülüdür. Zeminler pres beton, iç duvarlar blok beton haldedir. Yapıların giriş cephelerinde yükleme/boşaltma rampaları beton dolguları tamamlanmış durumdadır. Söz konusu blokların ön cephe çerçeveleri camlı alüminyum çerçeve olup, takılmış durumdadır. Yükleme/boşaltma yapılacak olan kapı girişlerinde ise henüz endüstriyel otomatik kapılar takılmamış durumdadır. Konu bloklardan A Blok’un ön, yan ve arka bahçe kısımlarında saha betonu atılmış, B Blok’da ise sadece arka bahçe kısmında saha betonu atılmış durumdadır. Söz konusu bloklarda temiz/pis su boru tesisatları döşenmiş, elektrik boru döşemeleri, kablolar yapılmış ve panolar takılmış durumdadır. Bloklarda foseptik altyapısı bulunmaktadır.

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.

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

Konu parsel, İzmir-Torbalı Karayolu’na yaklaşık 80 m. cephe olup, halihazırda kısmen açılmış durumda olan, parselin güney cephesinde imar planında görülmekte olan 10 m.’lik taşıt yoluna da yaklaşık 70 m. cepheidir. Konumuz parsel, diğer cephelerinde komşu parseller ile sınırlıdır.

BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- ✓ İzmir Metropolünün, tercih edilen depolama tesisleri için ulaşım olanakları ve merkeze olan yakınlığı açısından avantajlı konumda olan tercih edilen bölgede yer alması,
- ✓ Bölgeye ulaşım olanaklarının çeşitliliği,
- ✓ Taşınmazın İzmir-Torbalı Karayoluna cephe konumlu olması,
- ✓ Taşınmazın 2 ayrı taşıt yoluna cephe konumlu olması,
- ✓ Taşınmazın bölge içinde, büyük alan gereksinimi duyan depolama tesisleri açısından tercih edilir büyüklükte olması,

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- ✓ Konu parselin yamuk bir forma sahip olması itibariyle, üzerinde mevcut depoların 2 parçadan oluşması, doğuda kalan deponun karayolu cephesinin olmaması,
- ✓ Taşınmazın belediye üst yapı ve altyapı olanaklarına tam olarak sahip olmaması,
- ✓ Taşınmazın büyük alanlı oluşu itibariyle, alıcı kitlesinin azlığı,
- ✓ Bölge içinde 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 getiriyi sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Hâlihazırda, üzerinde herhangi bir tesis faaliyete geçmemiş durumda olan mülk, mevcut imar durumuna ve halihazır kullanımına göre en etki ve verimli kullanım şekli “**Depolama Alanı**” olarak kullanımdır.

BÖLÜM 8. EMSALLER

Emsal 1:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, torbalı yoluna göre daha iç kısımda yer alan, düzlük bölgede, 5.200 m2 alanlı, aynı imar koşullarında arsa 2.080.000 TL'den satılıktır. (400.TL/m²)

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m2 birim fiyatının 350 – 500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depoların arsa payı dahil m2 satış değerlerinin 1.500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 546 653 80 38

Emsal 2:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, torbalı yoluna göre daha iç kısımda yer alan, kısmen düzlük bölgede, 8.000 m2 alanlı, aynı imar koşullarında arsa 3.200.000 TL'den satılıktır.(400.TL/m²)

Tel: 0 538 961 27 55

Emsal 3:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, İZDEP depoları karşısında konumlu, aynı imar koşullarına sahip, altyapı ve üstyapı olanaklarından tam istifade edebilen düz bir topografik yapıya sahip, 5.000 m2 alanlı arsa 2.250.000 TL 'den satılıktır. (450.TL/m²)

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m2 birim fiyatının 400 – 500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depoların arsa payı dahil m2 satış değerlerinin 1.750 – 2.000 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 532 152 06 35

Emsal 4:

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m2 birim fiyatının iç kısımlarda 350 – 400 TL civarında olduğu, ana yol üzerinde ise 500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 534 614 81 18

Emsal 5:

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m2 birim fiyatının 400 – 600 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depoları olarak adlandırılan, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş, 500 m2 alanlı depoların aylık 3.500 TL civarında kira kabiliyetinin olduğu, SİNTAÇ depoları olarak adlandırılan diğer depolarda ise m2 kira değerinin 5 – 5.5 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 549 353 50 77

Emsal 6:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, İZDEP depoları yakınında konumlu, aynı imar koşullarına sahip, altyapı ve üstyapı olanaklarından tam istifade edebilen, düz bir topografik yapıya sahip, 6.254 m2 alanlı arsa 2.650.000 TL 'den satılıktır. (424.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, torbalı yoluna göre iç kısımda yer alan, aynı imar koşullarına sahip, düz bir topografik yapıda, 9.708 m2 alanlı arsa 4.160.000 TL 'den satılıktır. (429.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, torbalı yoluna göre iç kısımda yer alan, aynı imar koşullarına sahip, düz bir topografik yapıda, 5.200 m2 alanlı arsa 2.210.000 TL 'den satılıktır. (425.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 1.000 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 2.000.000 TL'den satılıktır. (2.000.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 500 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 900.000 TL'den satılıktır. (1.800.TL/m²)

Tel: 0 533 225 32 04

Emsal 7:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, Torbalı karayolu üzerinde konumlu, kısmen hafriyat çalışması gerektiren, aynı imar koşullarına sahip, 20.000 m2 alanlı arsa 10.000.000 TL'den satılıktır. (500.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 500 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş, aylık 3.000 – 3.500 TL kira getirisi olan depo 700.000 TL'den satılıktır. (1.400.TL/m²)

Tel: 0 531 102 30 95

Emsal 8:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 1.000 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 2.000.000 TL'den satılıktır. (2.000.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 500 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 1.000.000 TL'den satılıktır. (2.000.TL/m²)

Tel: 0 532 331 71 44

Emsal 9:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 1.000 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 2.100.000 TL'den satılıktır. (2.100.TL/m²)

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m2 birim fiyatının 400 – 500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 532 591 38 68

Emsal 10:

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m2 birim fiyatının 350 – 500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depoların arsa payı dahil m2 satış değerlerinin 1.500 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 541 730 52 00

Emsal 11:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 1.000 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 1.750.000 TL'den satılıktır. (1.750.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 200 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo aylık 1.500 TL'den kiralıktır. (7,5.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 500 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo aylık 4.000 TL'den kiralıktır. (8.TL/m²)

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, İZDEP depolarında konumlu, 1.000 m2 alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo aylık 7.000 TL'den kiralıktır. (7.TL/m²)

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m2 birim fiyatının 400 – 450 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 532 785 06 02

Emsal 12:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, torbalı yolu üzerinde konumlu, 8.000 m2 kapalı alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 16.000.000 TL'den satılıktır. (2.000.TL/m²)

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m2 birim fiyatının değişiklik gösterdiği, iç kısımlarda m2 fiyatına 375 – 425 TL civarında bedel istenmekte olduğu belirtilmiştir.

*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depoların arsa payı dahil m2 satış değerlerinin 1.800 – 2.000 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 545 260 60 02

BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkulün 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, Torbalı-İzmir Karayolu'nun doğusunda birçok boş durumda depolama alanı imarlı parseller ile çevrili olup, mülkün yakın çevresinde önemli depolama tesislerine 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 Ruhsatları ve Mimari Proje'de 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 1.500,-TL/m² ile 2.000,-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.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi;

Bölgede yapılan incelemeler neticesinde karayoluna cepheli depo binalarının ortalama satış değerlerinin 2.000TL/m², iç kısımlarda yer alan depo binalarının ise daha düşük olduğu görülmüş olup, söz konusu binaların %100 tamamlanması durumunda karayoluna cepheli bina için satış değeri 2.000 TL/m², iç tarafta kalan bina için 1.750 TL/m² değer takdir edilmiş olup, %93 inşaat seviyesinde olan binalar için karayoluna cepheli bina için 1.800 TL/m², parselin arka tarafında kalan bina için 1.500 TL/m² değer takdir edilmiştir.

%93 inşaat seviyesindeki binalar için;

A Blok: $5.170 \text{ m}^2 \times 1.800 \text{ TL/m}^2 = 9.306.000\text{TL}$

B Blok: $2.630 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ TL/m}^2 = 3.945.000\text{TL}$

TOPLAM DEĞER: **=13.251.000TL olup, 13.250.000 TL dir.**

%100 tamamlanması durumundaki binalar için;

A Blok: $5.170 \text{ m}^2 \times 2.000\text{TL/m}^2 = 10.340.000\text{TL}$

B Blok: $2.630 \text{ m}^2 \times 1.750 \text{ TL/m}^2 = 4.602.500\text{TL}$

TOPLAM DEĞER: **=14.942.500 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 ve hafriyat gereksinimlerine göre $350,- \text{ TL/m}^2$ ile $500,-\text{TL/m}^2$ 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 yol cephe olması ve kısmen bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olmasından ötürü arsa yüz ölçümü m^2 değerinin **450 TL/m^2** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın değerlemesinde %93 oranında bitmişlik seviyesi de dikkate alınmıştır.

Arsa Değeri:

$$15.601,00 \text{ m}^2 \times 450\text{TL/m}^2 = 7.020.450 \text{ TL}$$

Yapı Değeri:

$$\text{Depo binaları: } 7.800 \text{ m}^2 \times 650\text{TL/m}^2 \times 0,93(\text{Bitmişlik Seviyesi}) = 4.715.100 \text{ TL}$$

Toplam Değeri: 11.735.551,30 TL olup, **11.735.500 TL**

Taşınmazın değerlemesinde %100 tamamlaması durumunda;

Arsa Değeri:

$$15.601,00 \text{ m}^2 \times 450\text{TL/m}^2 = 7.020.450 \text{ TL}$$

Yapı Değeri:

$$\text{Depo binaları: } 7.800 \text{ m}^2 \times 650\text{TL/m}^2 = 5.070.000 \text{ TL}$$

Toplam Değeri: 12.090.450 TL

9 numaralı parsel üzerinde yer alan %93 inşaat seviyeli binaların değer takdirinde Maliyet Yöntemi dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 10. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, üzerinde inşaat seviyesindeki Depo binalarının bulunduğu "Arsa" nitelikli taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde üzerinde yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Mahallesi, Karapınar Mevkii, 515 ada, 9 parsel ve üzerindeki natamam depolama binaları için toplam;

KDV HARIÇ BEDELİ;

11.735.500 TL*

(Onbirmilyonyediyüzotuzbeşbintürklirası)

(5.043.189-₺ – 4.183.047-€)**

Takdir edilmiştir.

KDV DAHİL BEDELİ;

13.847.890 TL

(Onüçmilyonsekiyüzkırkyedibinsekizyüzdoksantürklirası)

(5.950.962-₺ – 4.882.894-€)**

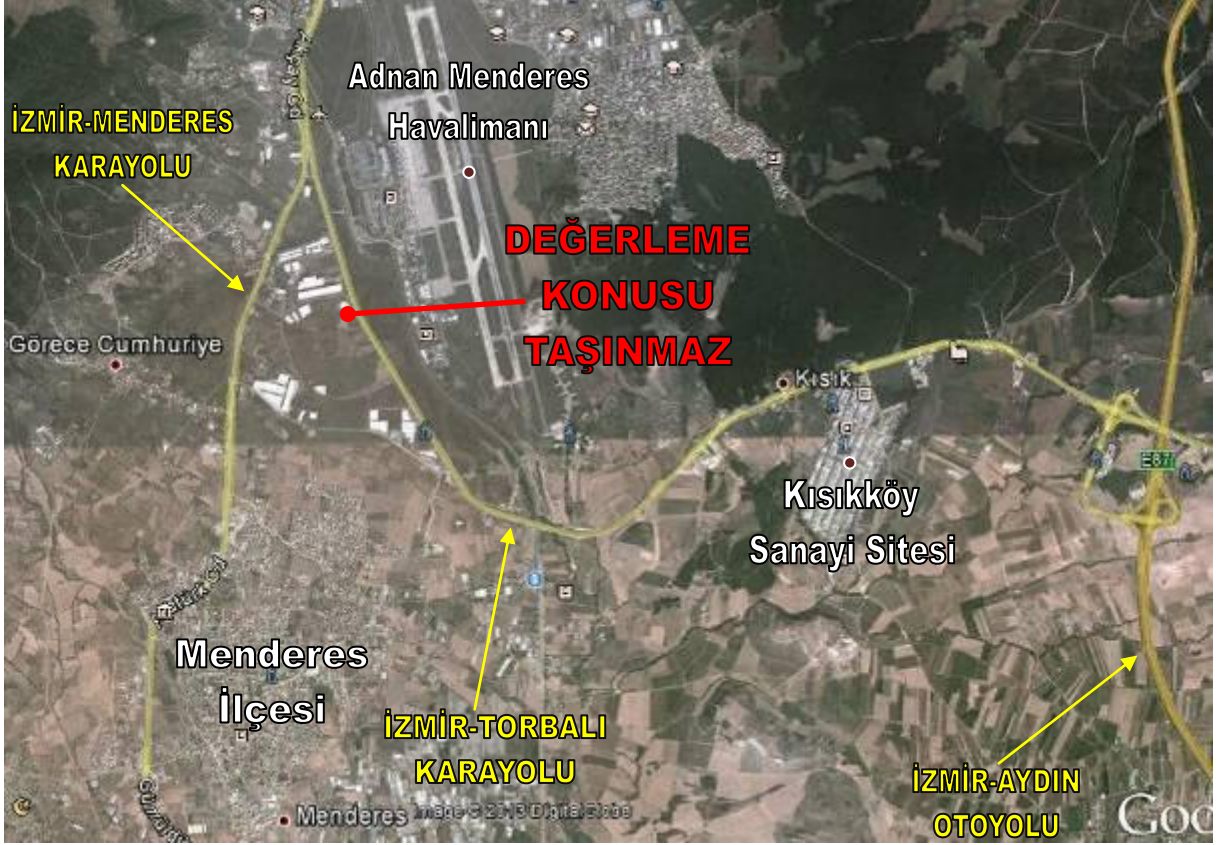
Takdir edilmiştir.

*Takdir edilen değerlere KDV dahil edilmemiştir.

**29.12.2014 T.C. Merkez Bankası günlük kur verilerine göre 1₺: 2,3270 TL - 1€: 2,8360 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

KONUM KROKİSİ



TAŞINMAZ MAHALİNDEN GÖRÜNTÜLER



A BLOK GÖRÜNTÜLER





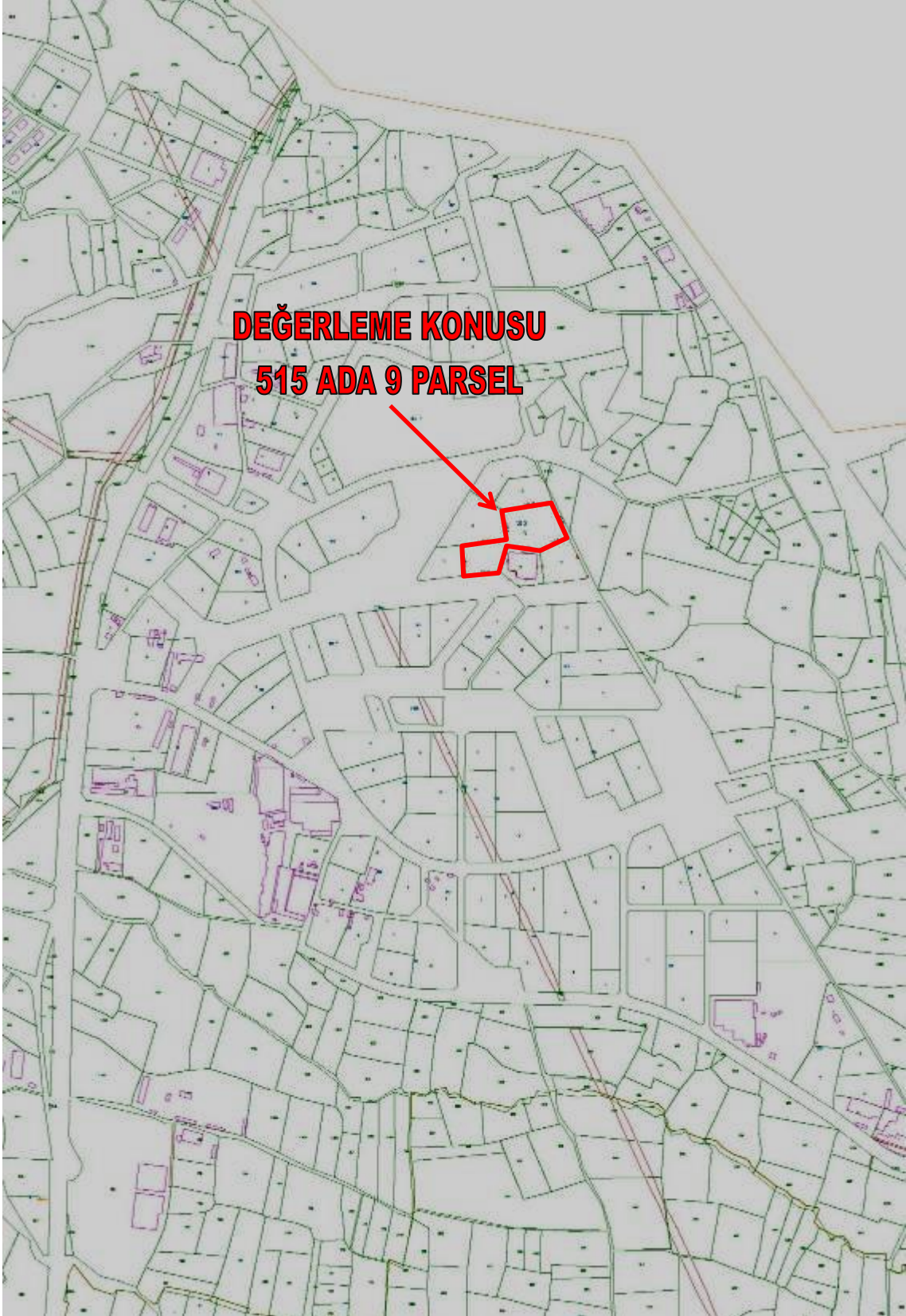
B BLOK GÖRÜNTÜLER



1/1000 ÖLÇEKLİ GÖRECE DEPOLAMA ALANLARI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ



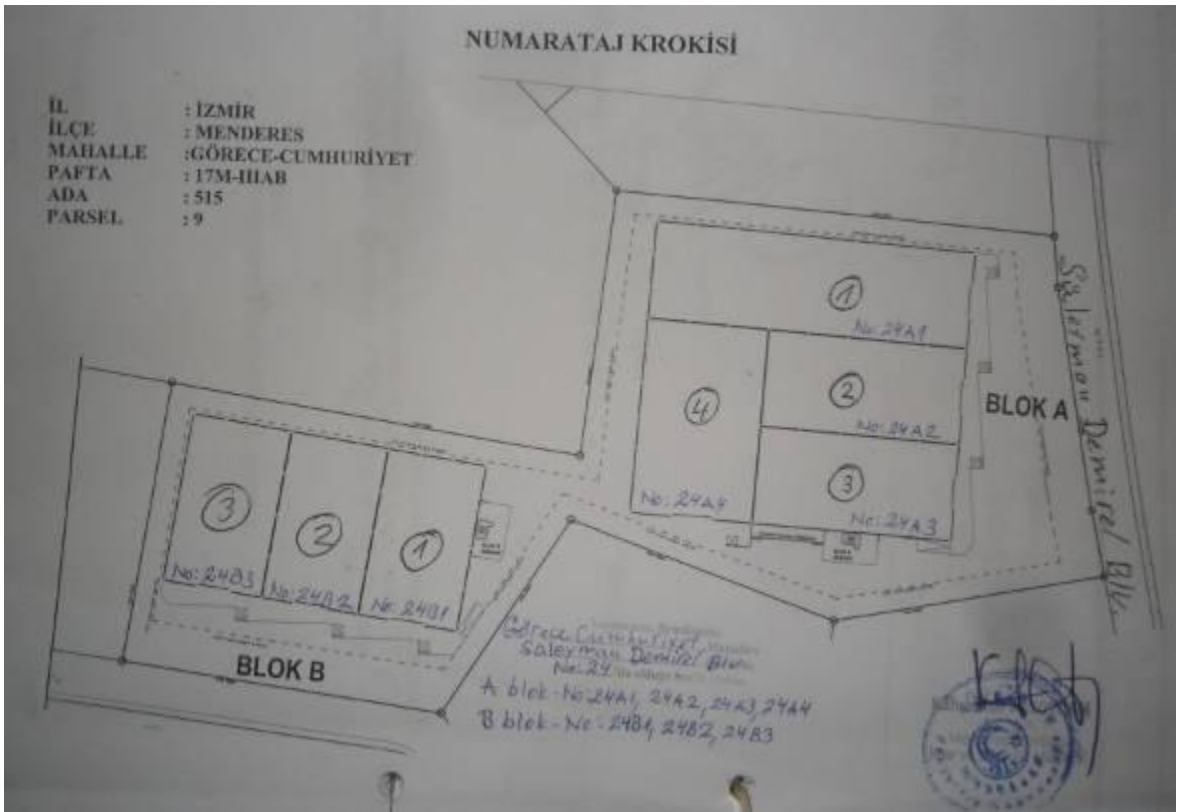
KADASTRAL DURUM



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Dotasyiz - SBI var)						
Zemin Tipi	Asa Taşınmaz	Ada/Parcel	0359			
Zemin No	2045342	Yatılılık	15.601,30 m ²			
B / His	2/2045/MSNDERES	Asa Tap Niteli	0000			
Kararın Adı	Mutadım TM					
Mahalle / Köy Adı	GÖRECE Mah.					
Merkezi	KARAPINAR					
CRB / Sicil No	33 / 2423					
Kayıt Durumu	NAİL					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ehliyeti No	Hisse Pay/Paidi	Metrekare	Edinme Tarihi - Yeri	Terkin Tarihi - Yeri
2045342	BEYSAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1561	15,601,30	15.601,30	Satış - 25/06/2013 - 0000	
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Dotasyiz - SBI var)						
Zemin Tipi	Asa Taşınmaz	Ada/Parcel	0370			
Zemin No	2045344	Yatılılık	21.268,71 m ²			
B / His	2/2045/MSNDERES	Asa Tap Niteli	0000			
Kararın Adı	Mutadım TM					
Mahalle / Köy Adı	GÖRECE Mah.					
Merkezi						
CRB / Sicil No	37 / 3043					
Kayıt Durumu	NAİL					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mülk	Ehliyeti No	Hisse Pay/Paidi	Metrekare	Edinme Tarihi - Yeri	Terkin Tarihi - Yeri
2045344	BEYSAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	1561	21,268,71	21.268,71	Satış ve İstisna - 15/08/2013 - 0000	
İpoteç						
Alacaklı	Müteahhit	Borc	Faiz	Borcu/Sıra	Sıra	Tarih Tarihi - Yeri
İÇİŞİ BAKANLIĞI, MİLLÎ VE SAVUNMA BAKANLIĞI, SATELİT BAKANLIĞI A.Ş.	İstisna	30.000.000,00 TL	FALZOLU	1 / 0	1. EK	15/08/2013 - 0000
Sicil No: 206671-1141147						

NUMARATAJ KROKİSİ



İMAR DURUMU

İMAR DURUMU

T.C. Ad Soyad REYSAŞ GYO
MENDERES BELEDİYESİ Adres Süleyman Demirel Bulvarı 18C/1
İmar Müdürlüğü Gaziemir / İZMİR
Gün: 03.10.2013
Sayı: 11426/6399

NOT:

- *Parsel Depolama Alanında kalmaktadır.
- *Yapılacak yapıya ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir.
- *EMSAL 0.50 Hmax 6.80 m
- *Bu alanlarda yapı yüksekliği, Yoğunluğu arttırmamak, Bağımsız bölüm oluşturmamak, Döşeme ile arakat oluşturmamak Koşuluyla Max 12.80 m olarak uygulanabilir.



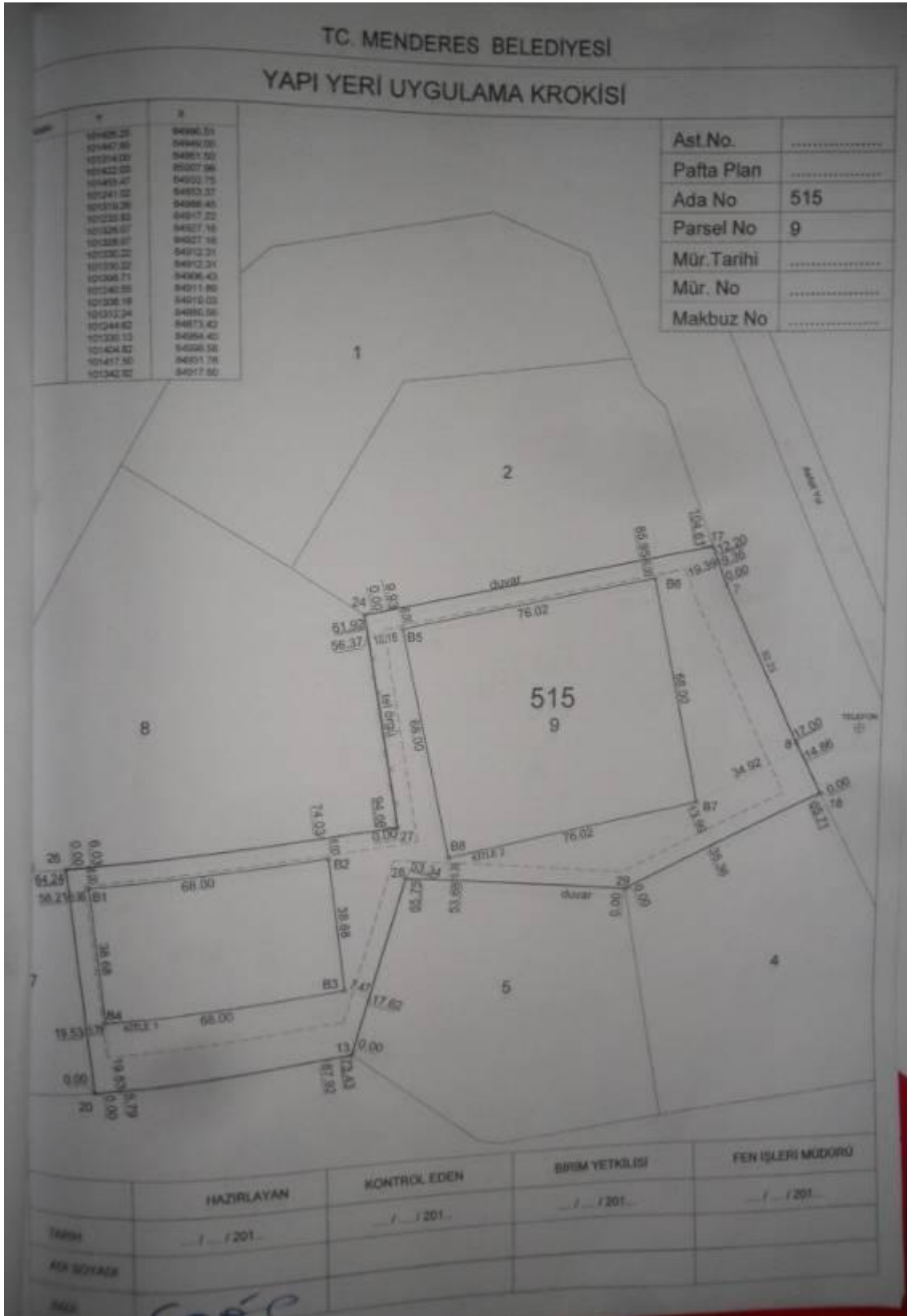
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

İçerik/Başlık	MENDERES	İzmir Nizamı ve Nispeti	AYRIK NIZAM TAKSİ	EMSAL 0.50
Köyü	GÖRECE	Kat Adedi		
Sokağı		Bina Yüksekliği	6.80 m	
KADASTRO	Pafta No: 17M3A-B Ada No: 515 Parsel No: 9 Kapı No: 9	Bina Derinliği	KROKZDE	
İMAR	17M3A-B 515 9	Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m	
Mer'İ İmar Planı	UYGULAMA İMAR PLANI	Kompo. Bahçe Mesafesi	5.00 m	
Ölçüsü	1 / 1000	Araç Bahçe Mesafesi		
Onay Tarihi	06.10.1996	Saçak Parapet		

Yukarıda imar durumu sorgulanan kavrama uygun olarak döşelenmiştir. İşbu imar durumu ile ilgili proje düzenlenir, inşaat yapılırken, ilerde imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilmez.

ONAY T.C. 03.10.2013
MENDERES BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

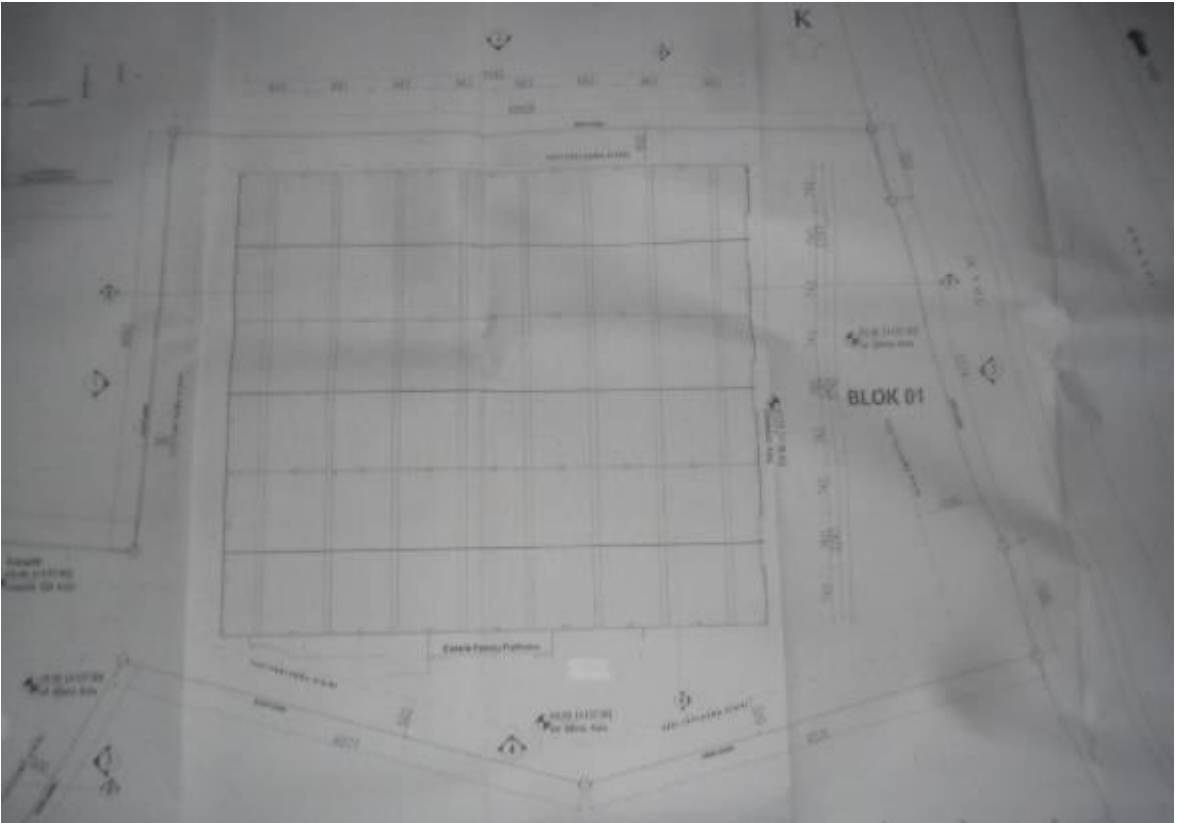
YAPI YERİ UYGULAMA KROKİSİ



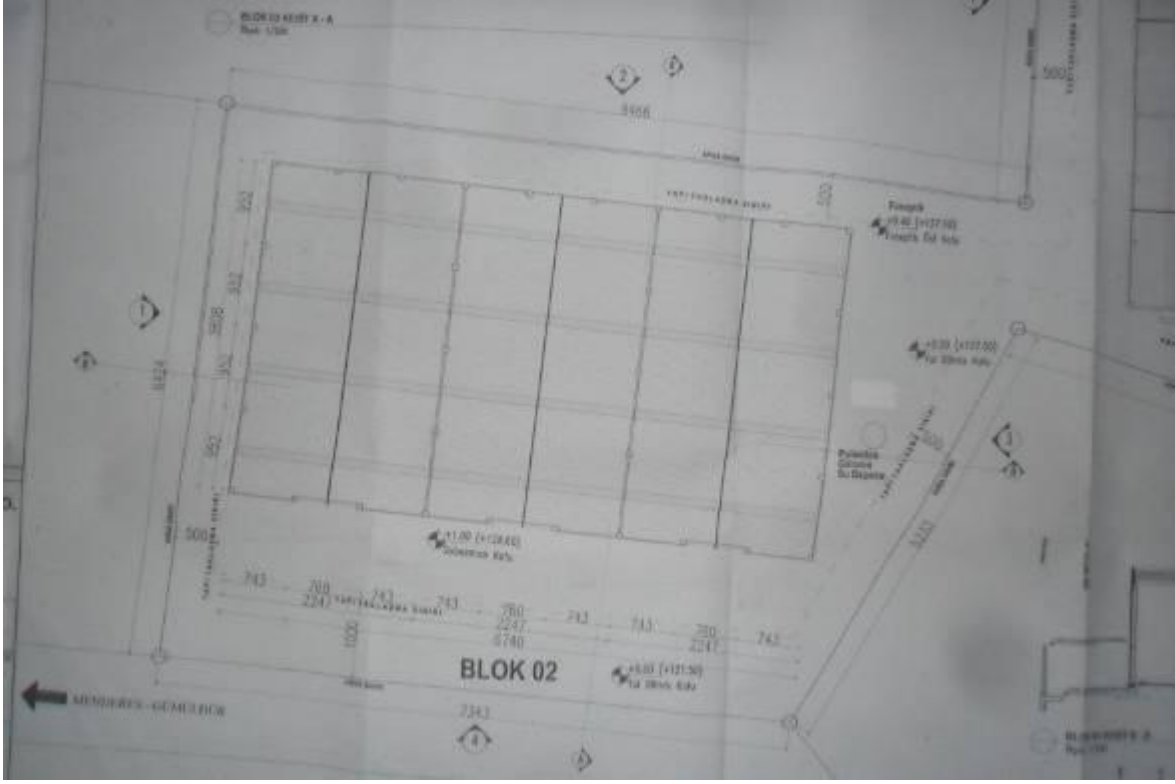
MİMARİ PROJESİ – VAZİYET PLANI



A BLOK



B BLOK



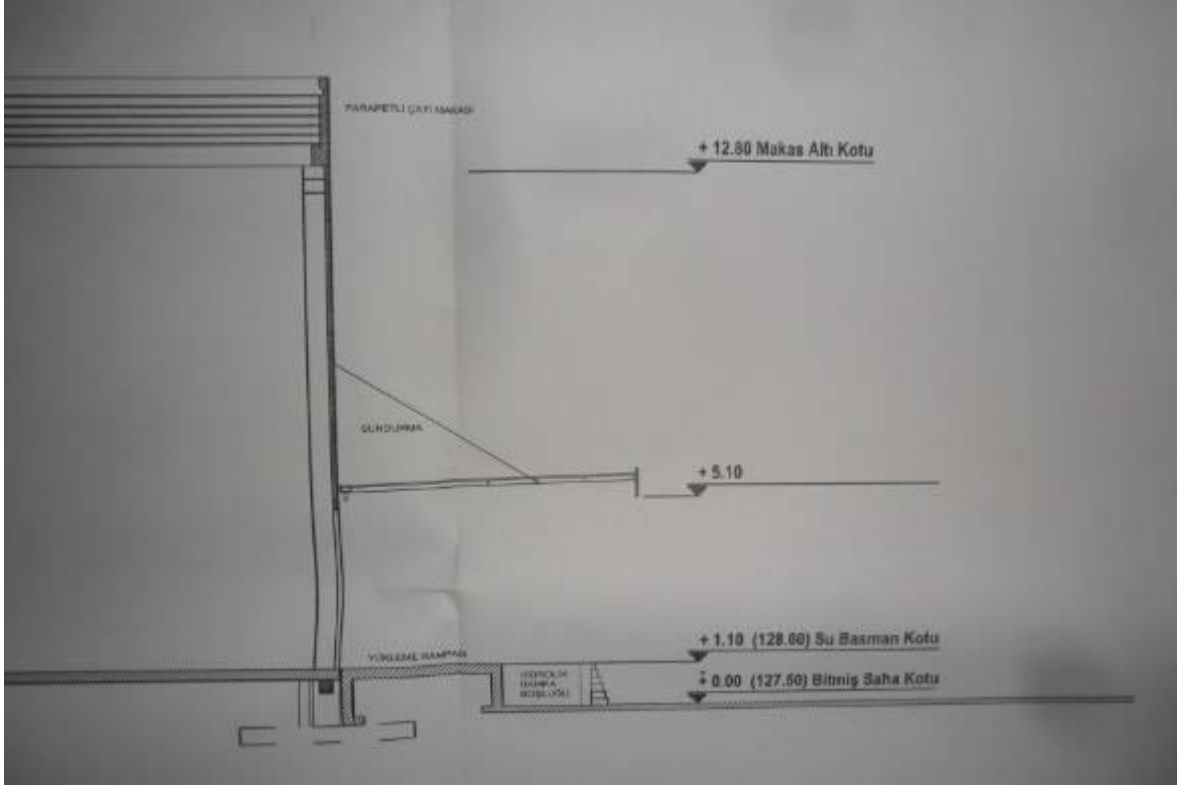
A BLOK ZEMİN KAT PLANI



B BLOK ZEMİN KAT PLANI



A-B BLOK KESİT



YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI

1. İnşaat ruhsat türü	2. İnşaat ruhsat kapsamı	3. İnşaat ruhsat alanı	4. İnşaat ruhsat alanı	5. İnşaat ruhsat alanı	6. İnşaat ruhsat alanı
7. İnşaat ruhsat alanı	8. İnşaat ruhsat alanı	9. İnşaat ruhsat alanı	10. İnşaat ruhsat alanı	11. İnşaat ruhsat alanı	12. İnşaat ruhsat alanı
13. İnşaat ruhsat alanı	14. İnşaat ruhsat alanı	15. İnşaat ruhsat alanı	16. İnşaat ruhsat alanı	17. İnşaat ruhsat alanı	18. İnşaat ruhsat alanı
19. İnşaat ruhsat alanı	20. İnşaat ruhsat alanı	21. İnşaat ruhsat alanı	22. İnşaat ruhsat alanı	23. İnşaat ruhsat alanı	24. İnşaat ruhsat alanı

Yapı Sahibinin

27. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
28. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
29. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
30. Adı soyadı unvanı TC kimlik no

Yapı Müteahhidinin

31. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
32. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
33. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
34. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
35. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
36. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
37. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
38. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
39. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
40. Adı soyadı unvanı TC kimlik no

Şantiye Şefinin

41. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
42. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
43. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
44. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
45. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
46. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
47. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
48. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
49. Adı soyadı unvanı TC kimlik no
50. Adı soyadı unvanı TC kimlik no

Förmlü Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler

51. İnşaat ruhsat alanı
52. İnşaat ruhsat alanı
53. İnşaat ruhsat alanı
54. İnşaat ruhsat alanı
55. İnşaat ruhsat alanı
56. İnşaat ruhsat alanı
57. İnşaat ruhsat alanı
58. İnşaat ruhsat alanı
59. İnşaat ruhsat alanı
60. İnşaat ruhsat alanı

Yapı ile İlgili Özellikler

61. İnşaat ruhsat alanı
62. İnşaat ruhsat alanı
63. İnşaat ruhsat alanı
64. İnşaat ruhsat alanı
65. İnşaat ruhsat alanı
66. İnşaat ruhsat alanı
67. İnşaat ruhsat alanı
68. İnşaat ruhsat alanı
69. İnşaat ruhsat alanı
70. İnşaat ruhsat alanı

Yapının Teknik Özellikleri

71. İnşaat ruhsat alanı
72. İnşaat ruhsat alanı
73. İnşaat ruhsat alanı
74. İnşaat ruhsat alanı
75. İnşaat ruhsat alanı
76. İnşaat ruhsat alanı
77. İnşaat ruhsat alanı
78. İnşaat ruhsat alanı
79. İnşaat ruhsat alanı
80. İnşaat ruhsat alanı

Yapı Projeleri

81. İnşaat ruhsat alanı
82. İnşaat ruhsat alanı
83. İnşaat ruhsat alanı
84. İnşaat ruhsat alanı
85. İnşaat ruhsat alanı
86. İnşaat ruhsat alanı
87. İnşaat ruhsat alanı
88. İnşaat ruhsat alanı
89. İnşaat ruhsat alanı
90. İnşaat ruhsat alanı

YAPI RUHSATI

130420745

1. 12.00000 1.1.1.1	2. 00000 2.1.1.1	3. 00000 3.1.1.1	4. 00000 4.1.1.1
5. 15.12.2014	6. 373	7. 12.04.2014	8. 074

1. 12.00000	2. 00000	3. 00000	4. 00000
5. 15.12.2014	6. 373	7. 12.04.2014	8. 074

Yapı Sahibinin

1. Adı Soyadı: ...
2. T.C. Kimlik No: ...
3. Doğum Yeri: ...
4. Doğum Tarihi: ...

Yapı Mütahhidi

1. Adı Soyadı: ...
2. T.C. Kimlik No: ...
3. Doğum Yeri: ...
4. Doğum Tarihi: ...

Şantiye Şefinin

1. Adı Soyadı: ...
2. T.C. Kimlik No: ...
3. Doğum Yeri: ...
4. Doğum Tarihi: ...

Yapının Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler

1. 00000	2. 00000	3. 00000
4. 00000	5. 00000	6. 00000

Yapı İle İlgili Özellikler

1. 00000	2. 00000	3. 00000	4. 00000
5. 00000	6. 00000	7. 00000	8. 00000

Yapının Teknik Özellikleri

1. 00000	2. 00000	3. 00000	4. 00000	5. 00000	6. 00000
7. 00000	8. 00000	9. 00000	10. 00000	11. 00000	12. 00000

Yapı Projeleri

Proje No	Proje Adı	Proje Durumu	Proje Tarihi	Proje Yeri
1. 00000	2. 00000	3. 00000	4. 00000	5. 00000
6. 00000	7. 00000	8. 00000	9. 00000	10. 00000

YAPI RUHSATI

1. Kişisel Bilgiler (Eviyen): Adı: **YAPILAN** No: **1502014 374** İl: **...** İlçe: **...** Mahalle: **...** Cad. No: **...**

2. Mülkiyet Bilgileri: Mülkiyet türü: Mülkiyet, İpotek, Diğer. Kadastro No: **...**

3. Sahibi Bilgileri: Adı: **...** Soyadı: **...** T.C. Kimlik No: **...** Adres: **...**

4. Mutaahhif Bilgileri: Adı: **...** Soyadı: **...** T.C. Kimlik No: **...** Adres: **...**

5. Yatırım Bilgileri: Yatırım türü: İmar, Diğer. Yatırım amacı: **...**

6. Yapı Özellikleri: Kat sayısı: **...** Alan: **...** Çevre duvarı: Evet, Hayır. Diğer özellikler: **...**

7. Teknik Özellikler: Temel türü: **...** Duvar türü: **...** Çatı türü: **...** Diğer teknik detaylar: **...**

8. Proje Listesi:

No	Projeye Adı	Alan (m ²)	Yatırım Türü	Yatırım Amacı
1
2
3

SİTÜASYON TABLOSU – A BLOK

İŞİN CİNSİ	İŞİN DETAYI	Bitmiş	Gerçekleşen
		%	%
TEMEL	Subasman	27.00	27.00
KABA İNŞAAT ÇATI	Prefabrik İmalat	17.00	17.00
	Duvar	10.00	10.00
	Çatı İşleri	6.00	6.00
DOĞRAMA	Kapılar	8.00	4.00
	Pencereleler	5.00	5.00
BANYO WC MUTFAK	Dolaplar	2.00	2.00
	Küvet/Duş/Lavabo	2.00	2.00
KAPLAMA İŞLERİ	Zemin kat kaplama	3.00	3.00
	Asma kat kaplama	3.00	3.00
	Merdiven Mermerleri	1.00	1.00
TESİSAT İŞLERİ	Temiz Su	2.00	2.00
	Fis su	2.00	2.00
ELEKTRİK	Boru Döşenmesi	2.00	2.00
	Kablolama	2.00	2.00
	Armatür-Pano-Sayaç-Sigorta	1.00	1.00
SIVA İŞLERİ	Dış Sıva	1.00	1.00
	İç Sıva	3.00	3.00
BOYA BADANA	Dış Boya	1.00	0.00
	İç Boya	2.00	0.00
TOPLAM %		100.00	93.00

PREFABRİK DEPO - A BLOK

SİTÜASYON TABLOSU – B BLOK

İŞİN CİNSİ	İŞİN DETAYI	Bitmiş	Gerçekleşen
		%	%
TEMEL	Subasman	27.00	27.00
KABA İNŞAAT ÇATI	Prefabrik İmalat	17.00	17.00
	Duvar	10.00	10.00
	Çatı İşleri	6.00	6.00
DOĞRAMA	Kapılar	8.00	4.00
	Pencereler	5.00	5.00
BANYO WC MUTFAK	Dolaplar	2.00	2.00
	Küvet/Duş/Lavabo	2.00	2.00
KAPLAMA İŞLERİ	Zemin kat kaplama	3.00	3.00
	Asma kat kaplama	3.00	3.00
	Merdiven Mermerleri	1.00	1.00
TESİSAT İŞLERİ	Temiz Su	2.00	2.00
	Fis su	2.00	2.00
ELEKTRİK	Boru Döşenmesi	2.00	2.00
	Kablolama	2.00	2.00
	Armatür-Pano-Sayaç-Sigorta	1.00	1.00
SIVA İŞLERİ	Dış Sıva	1.00	1.00
	İç Sıva	3.00	3.00
BOYA BADANA	Dış Boya	1.00	0.00
	İç Boya	2.00	0.00
TOPLAM %		100.00	93.00

PREFABRİK DEPO - B BLOK

SERTİFİKALAR



NISSERT

SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Kapsam Dışı Maddeleri: 7.3,7.5.2,7.6

Sertifika No: NİS YB 372-01

Düzenlendiği Yer ve Tarihi: ANKARA-28.04.2010

İlk Düzenlendiği Tarih: 01.05.2007

TS EN ISO 9001:2008
Kalite Yönetim Sistemi

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

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011 

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012 

NISSERT Adına Sertifikayı Onaylayan

İbu belgenin geçerliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mail adresinde arayabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapıncaya ilgili b0A2ine bandrol yaptırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerinin tarihi geçtiği hâle bandrol yaptırılıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.



TÜRKAKBİC
KURUMSAL KALİTE YÖNETİM SİSTEMİ
TS EN ISO 9001:2008
AD-9000-YS

Adres: Genel 3. Blok No:29 PK 06370
Maslak Köyü Ankara - Türkiye
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: niseri@niseri.com



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ




HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

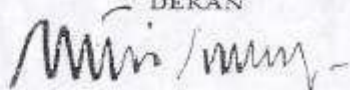
1987 - 1988

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

REKTÖR


Prof. Süha TONER

DEKAN


Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:
14568

Diploma Tarihi
4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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

Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003


Nevzat Can
ŞPO Genel Sekreteri


Yaser Gündüz
ŞPO Genel Başkanı

