



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

**DEPOLAMA ALANI İMARLI 3 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU**

**MENDERES / İZMİR**

ARALIK, 2014

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



## İÇİNDEKİLER

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>4</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
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	7
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	7
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>8</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	8
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	8
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	9
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>12</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	12
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>18</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ	18
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	20
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	21
TAKYİDAT BİLGİLERİ	21
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>22</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	23
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>24</b>
<b>BÖLÜM 8. EMSALLER</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>29</b>
<b>BÖLÜM 10. SONUÇ</b>	<b>32</b>
<b>BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>34</b>
<b>SERTİFİKALAR</b>	<b>41</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.														
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.														
<b>TALEP TARİH / NO</b>	12.12.2014 / 2014-SPK-045														
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	18.12.2014														
<b>RAPOR TARİHİ</b>	25.12.2014														
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, 526 ada – 1 parsel, 527 ada – 5 ve 9 parsel sayılı “Arsa” vasıflı taşınmazlar.														
<b>ADRES</b>	Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı (İzmir-Torbalı Karayolu) üzeri, Menderes / İZMİR ( 527 ada – 5 parsel sayılı taşınmaz) Görece Cumhuriyet Mahallesi, Piriştina Caddesi üzeri, Menderes / İZMİR ( 526 ada – 1 parsel ve 527 ada – 9 parsel sayılı taşınmazlar)														
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, 526 ada – 1 parsel sayılı, 8.118,00m <sup>2</sup> alanlı, 527 ada – 5 parsel sayılı, 7.180,95m <sup>2</sup> alanlı ve 527 ada – 9 parsel sayılı, 21.268,71m <sup>2</sup> alanlı “Arsa” vasıflı, “REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ” adına kayıtlı 3 adet gayrimenkul.														
<b>İMAR DURUMU</b>	Menderes Belediyesi, İmar Müdürlüğü’nden edinilen sözlü bilgiye göre; değerlendirme konusu 526 ada – 1 parsel, 527 ada – 5 ve 9 parsel sayılı taşınmazlar, 1/1000 Ölçekli Görece Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı’na göre; “Depolama Alanı” olarak tanımlanmıştır.														
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	526 Ada – 1 Parsel: 8.118,00m <sup>2</sup> 527 Ada – 5 Parsel: 7.180,95m <sup>2</sup> 527 Ada – 9 Parsel: 21.268,71m <sup>2</sup>														
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.														
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Depolama Alanı olarak kullanımlarının en iyi ve verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.														
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="3">TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>526 / 1 parsel</td> <td><b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(2.840.000,-TL)*</b> (İkimilyonsekizyüzkırkbinttürklirası)** (1.222.820-\$ – 999.542-€)</td> <td><b>KDV DAHİL DEĞERİ;</b> <b>(3.351.200 TL)</b> (Üçmilyonüçyüzeİbirbinikiyüztürklirası) (1.442.927-\$ – 1.179.460-€)</td> </tr> <tr> <td>527 / 5 parsel</td> <td><b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(3.230.000,-TL)*</b> (Üçmilyonikiyüzotuzbinttürklirası)** (1.390.743-\$ – 1.136.803-€)</td> <td><b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(3.811.400 TL)</b> (Üçmilyonsekizyüzonbirbindörtüyüztürklirası) (1.641.076-\$ – 1.341.428-€)</td> </tr> <tr> <td>527 / 9 parsel</td> <td><b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(5.950.000,-TL)*</b> (Beşmilyondokuzyüzeİbintürklirası)** (2.561.895-\$ – 2.094.112-€)</td> <td><b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(7.021.000 TL)</b> (Yedimilyonyirmibirbinttürklirası) (3.023.035-\$ – 2.471.051-€)</td> </tr> </tbody> </table>			TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)			526 / 1 parsel	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(2.840.000,-TL)*</b> (İkimilyonsekizyüzkırkbinttürklirası)** (1.222.820-\$ – 999.542-€)	<b>KDV DAHİL DEĞERİ;</b> <b>(3.351.200 TL)</b> (Üçmilyonüçyüzeİbirbinikiyüztürklirası) (1.442.927-\$ – 1.179.460-€)	527 / 5 parsel	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(3.230.000,-TL)*</b> (Üçmilyonikiyüzotuzbinttürklirası)** (1.390.743-\$ – 1.136.803-€)	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(3.811.400 TL)</b> (Üçmilyonsekizyüzonbirbindörtüyüztürklirası) (1.641.076-\$ – 1.341.428-€)	527 / 9 parsel	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(5.950.000,-TL)*</b> (Beşmilyondokuzyüzeİbintürklirası)** (2.561.895-\$ – 2.094.112-€)	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(7.021.000 TL)</b> (Yedimilyonyirmibirbinttürklirası) (3.023.035-\$ – 2.471.051-€)
TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)															
526 / 1 parsel	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(2.840.000,-TL)*</b> (İkimilyonsekizyüzkırkbinttürklirası)** (1.222.820-\$ – 999.542-€)	<b>KDV DAHİL DEĞERİ;</b> <b>(3.351.200 TL)</b> (Üçmilyonüçyüzeİbirbinikiyüztürklirası) (1.442.927-\$ – 1.179.460-€)													
527 / 5 parsel	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(3.230.000,-TL)*</b> (Üçmilyonikiyüzotuzbinttürklirası)** (1.390.743-\$ – 1.136.803-€)	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(3.811.400 TL)</b> (Üçmilyonsekizyüzonbirbindörtüyüztürklirası) (1.641.076-\$ – 1.341.428-€)													
527 / 9 parsel	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(5.950.000,-TL)*</b> (Beşmilyondokuzyüzeİbintürklirası)** (2.561.895-\$ – 2.094.112-€)	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ;</b> <b>(7.021.000 TL)</b> (Yedimilyonyirmibirbinttürklirası) (3.023.035-\$ – 2.471.051-€)													
<b>Değerleme Uzmanları</b>	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 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 bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- 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 değerlendirme konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlendirme 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 25.12.2014 tarihli, 2014-SPK-045 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, 526 ada – 1 parsel sayılı, 8.118,00m<sup>2</sup> alanlı, 527 ada – 5 parsel sayılı, 7.180,95m<sup>2</sup> alanlı ve 527 ada – 9 parsel sayılı, 21.268,71m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" vasıflı, "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ" adına kayıtlı 3 adet gayrimenkulün, 25.12.2014 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 25.12.2014 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 gayrimenkullere ilişkin değerlendirme çalışması yapılmıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
<b>RAPOR TARİHİ</b>	14.08.2014	-	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2014-SPK-010	-	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	526/1: 2.840.000 TL 527/5: 3.230.000 TL 527/9: 5.950.000 TL	-	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240	-	-

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

---

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

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

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

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

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

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

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

---

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



### **Düzenli Likidasyon Değeri**

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

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

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

### **Faal İşletme Değeri**

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

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

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

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

### **3.2.2. 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.

### **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 takdir edilir.

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 VERİLER<sup>2</sup>

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.

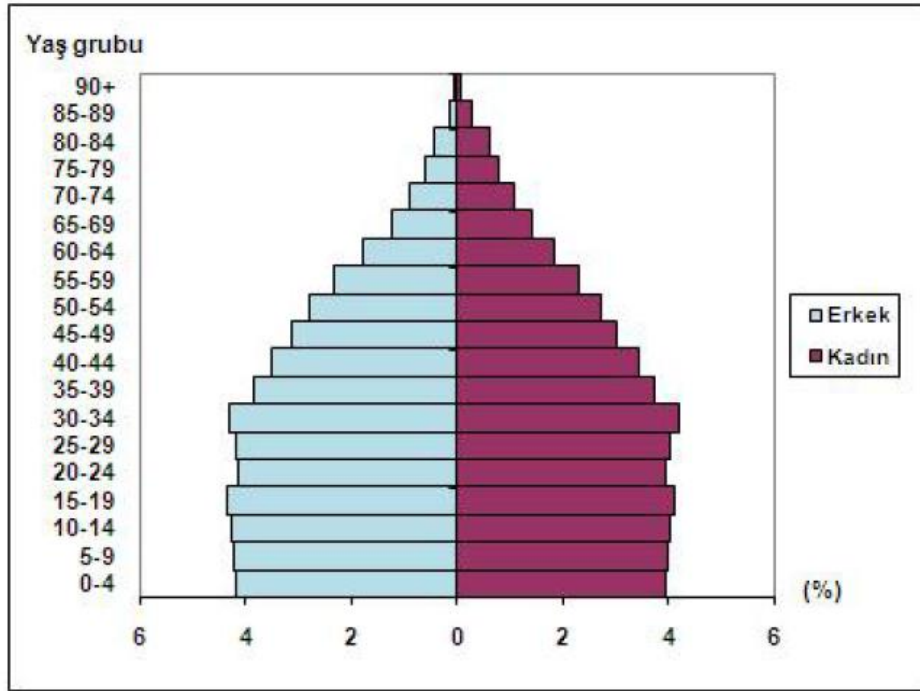
Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 260 olduğu görülmüştür

---

<sup>2</sup> T.C. Başbakanlık Türkiye İstatistik Kurumu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayımı Sonuçları-2013

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

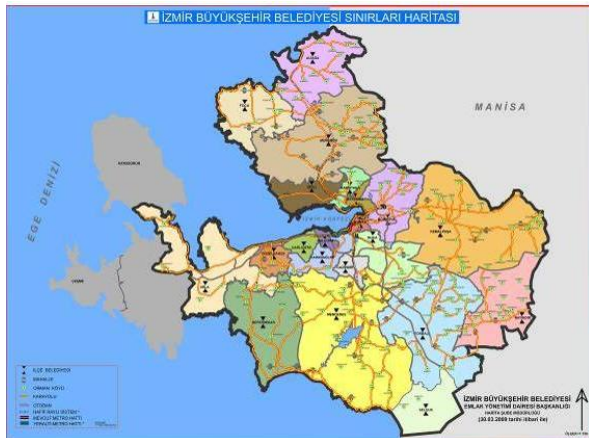
### 4.2.1. İZMİR İLİ

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 km<sup>2</sup>'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.

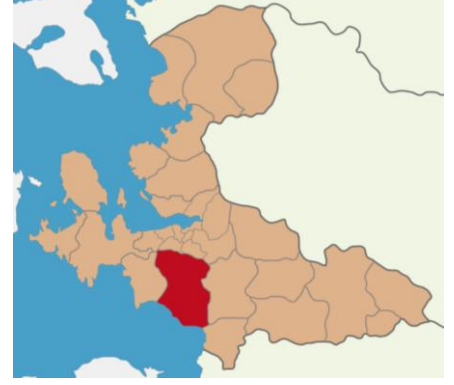




#### 4.2.2. MENDERES İLÇESİ

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

İlçenin yüzölçümü 835 km<sup>2</sup>'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 taşınmazlar; İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Cumhuriyet Mahallesi sınırları içinde konumlanmaktadır. Konu taşınmazlardan, 527 ada – 5 parsel; Süleyman Demirel Bulvarı(İzmir-Torbalı Karayolu) üzerinde, 526 ada – 1 parsel ve 527 ada – 9 parsel ise Piriştina Caddesi üzerinde yer almaktadır.

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.

Ekspertize konu taşınmazlar; İzmir İli, Menderes İlçesi; Görece Cumhuriyet Mahallesi'nde, Süleyman Demirel Bulvarı(İzmir-Torbalı Karayolu) üzerinde İzmir-Torbalı istikametinde ilerlenirken, sağ tarafta konumlandır.

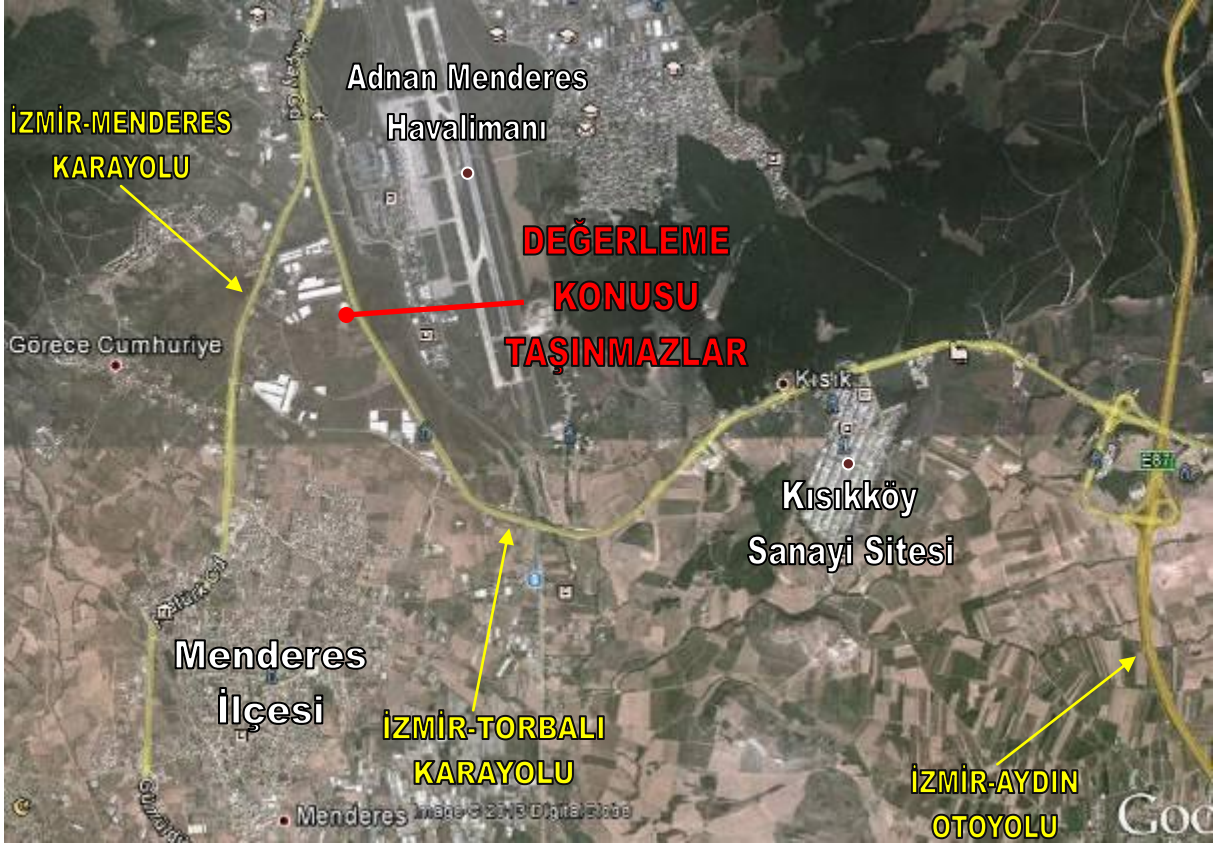
Taşınmazlardan,

526 Ada – 1 parsel; doğuda 15 m. genişliğinde, halihazırda bir kısmı açılmış durumda olan imar yoluna(Piriştina Caddesi), doğuda 7 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış durumda olan imar yoluna, güneyde 15 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış durumda olan imar yoluna, batıda ise halihazırda yer almayan yeşil alana cephe konumlandır.

527 ada – 5 parsel; doğuda İzmir-Torbalı Karayolu'na, kuzeyde 7 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış durumda olan imar yoluna, diğer yönlerde ise komşu parsellere cephe konumlandır.

527 ada – 9 parsel; kuzeyde ve batıda 7 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış durumda olan imar yollarına, güneyde 15 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış durumda olan imar yoluna ve batıda ise komşu parsellere cephe konumlandır.

Taşınmazlardan, 527 ada 5 parsel; İzmir-Torbalı Karayolu'na cephe konumlu, diğer parseller de karayoluna göre yaklaşık 100-200 m. iç kısımda 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 ve iç kısımlarda, taşınmazlar ile benzer nitelikte depolama tesisleri, depolama alanı imarlı boş arsalar, Akaryakıt-LPG istasyonları gibi ticari, sınai ve depolama fonksiyonlu bir gelişim görülmektedir.



## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

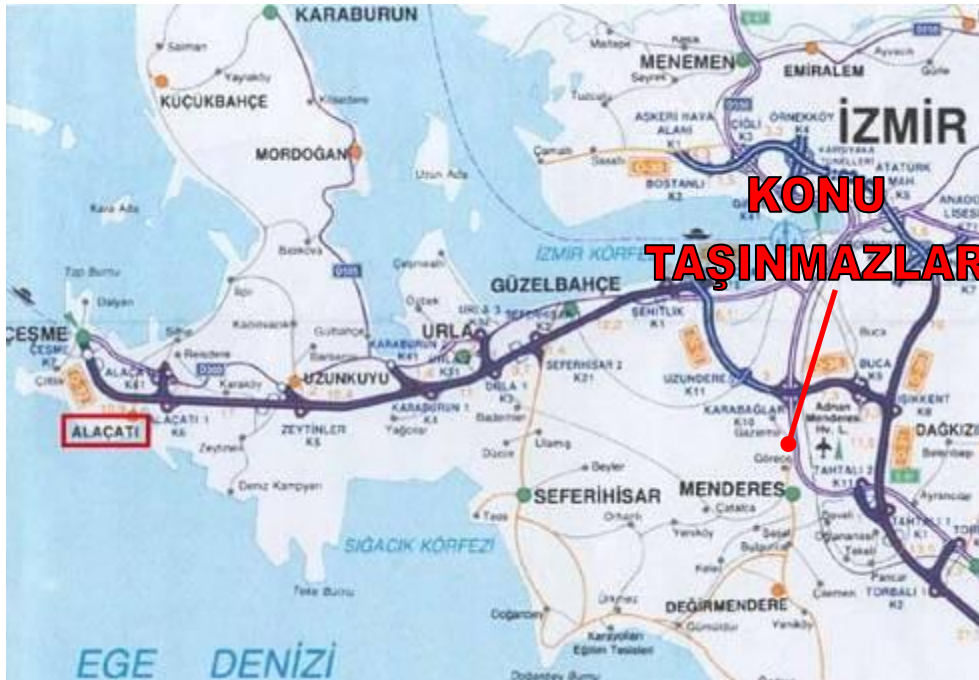
Konu taşınmazlar; İzmir ili, Menderes İlçesi; Görece Cumhuriyet Mahallesi'nde, Süleyman Demirel Bulvarı(İzmir-Torbalı Karayolu) üzerinde İzmir-Torbalı istikametinde ilerlerken, sağ tarafta konumludur. Taşınmazlardan,

526 Ada – 1 parsel; doğuda 15 m. genişliğinde, halihazırda bir kısmı açılmış durumda olan imar yoluna(Piriştina Caddesi), doğuda 7 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış durumda olan imar yoluna, güneyde 15 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış durumda olan imar yoluna, batıda ise halihazırda yer almayan yeşil alana cephe konumludur.

527 ada – 5 parsel; doğuda İzmir-Torbalı Karayolu'na, kuzeyde 7 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış durumda olan imar yoluna, diğer yönlerde ise komşu parsellere cephe konumludur.

527 ada – 9 parsel; kuzeyde ve batıda 7 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış durumda olan imar yollarına, güneyde 15 m. genişliğinde, halihazırda açılmamış durumda olan imar yoluna ve batıda ise komşu parsellere cephe konumludur.

Konu mülklerin konumlu olduğu bölgeye ulaşım, İzmir-Torbalı Karayolu üzerinden kolaylıkla sağlanabilmekte olup, konumuz taşınmazlar; 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	-		
PAFTA	-		
ADA	526	527	527
PARSEL	1	5	9
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	8.118,00 m <sup>2</sup>	7.180,95 m <sup>2</sup>	21.268,71 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa	Arsa
MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		
HİSSE PAY/PAYDA	Tam		
CİLT	28	28	37
SAHİFE	2722	2728	3603
TAPU TARİHİ	15.08.2014	15.08.2014	15.08.2014
YEVMIYE	8080	8080	8080

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Menderes Tapu Müdürlüğü'nden, 18.12.2014 tarihinde, saat 16:52 itibari ile temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine istinaden, değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlara rastlanılmıştır.

#### Rehinler Hanesinde;

- ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine, 20.000.000,00 TL bedelle, 1. Dereceden, 526/1, 527/5 ve 527/9 parseller için müşterek ipotek kaydı.(15.08.2014 – 8080)

## 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 parseller, 08.10.1996 tarih onaylı, 1/1000 Ölçekli Görece Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Depolama Alanı"nda kalmaktadır.

Taşınmazlar "Arsa" vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

**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 m<sup>2</sup> olmalıdır.

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Menderes Kadastro Müdürlüğü'nde 18.12.2014 günü yapılan incelemelere göre; konu parsellerin konum tespiti yapılmıştır.



## 6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar “Arsa” vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir. Değerlemeye konu parsellerin mahallinde yapılan incelemede;

### 526 ada – 1 parsel:

Halihazırda, parselin kuzey cephesinde dere yatağı bulunmakta olup, kuzeyden güneye doğru eğimi gittikçe artan bir topografik yapıya sahip olduğu, arazinin Piriştina Caddesi’ne göre arazi seviyesinin cadde kot seviyesinin yaklaşık 6-7 metre üzerinde kaldığı görülmektedir. Arazi doğal kotu, cadde kotuna göre oldukça yüksekte kalmakta olduğundan, arazi üzerinde ciddi hafriyat çalışması yapılması gerekmektedir. Taşınmaz, yamuk bir geometrik forma sahiptir.

Taşınmaz, Piriştina Caddesi’ne yaklaşık 45 m. cepheli, yeşil alana yaklaşık 120 m. cepheli, 7 m.’lik imar yoluna yaklaşık 172 m. cepheli, 15 m.’lik imar yoluna yaklaşık 59 m. cephelidir.

### 527 ada – 5 parsel:

Halihazırda, parselin kuzey cephesinde dere yatağı bulunmakta olup, kuzeyden güneye doğru eğimi gittikçe artan bir topografik yapıya sahip olduğu, arazinin İzmir-Torbalı Karayolu’na göre arazi seviyesinin karayolu kot seviyesinin yaklaşık 6-7 metre üzerinde kaldığı görülmektedir. Arazi doğal kotu, yol kotuna göre oldukça yüksekte kalmakta olduğundan, arazi üzerinde ciddi hafriyat çalışması yapılması gerekmektedir. Taşınmaz, yamuk bir geometrik forma sahiptir.

Taşınmaz, İzmir-Torbalı Karayolu’na yaklaşık 100 m. cepheli, 7 m.’lik imar yoluna yaklaşık 55 m. cephelidir. Taşınmaz, diğer cephelerinde komşu parseller ile sınırlıdır.

### 527 ada – 9 parsel:

Halihazırda, parselin kuzey cephesinde dere yatağı bulunmakta olup, kuzeyden güneye doğru eğimi gittikçe artan bir topografik yapıya sahip olduğu, arazinin Piriştina Caddesi’ne göre arazi seviyesinin cadde kot seviyesinin yaklaşık 6-7 metre üzerinde kaldığı görülmektedir. Arazi doğal kotu, cadde kotuna göre oldukça yüksekte kalmakta olduğundan, arazi üzerinde ciddi hafriyat çalışması yapılması gerekmektedir. Taşınmaz, yamuk bir geometrik forma sahiptir.

Taşınmaz, Piriştina Caddesi’nin güney yönde paralelinde kalan 7 m.’lik taşıt yoluna yaklaşık 115 m. cepheli, parselin batısında kalan 7 m.’lik diğer imar yoluna yaklaşık 200 m. cepheli, 15 m.’lik imar yoluna yaklaşık 89 m. cephelidir. Taşınmaz, diğer cephelerinde komşu parseller ile sınırlıdır.

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde ve Menderes Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemeler neticesinde; taşınmazların kadastral sınırları ve imar hattı sınırları tespit edilmiştir.

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 7.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- ✓ İzmir Metropolünün, tercih edilen ve sanayi ve depolama tesisleri için ulaşım olanakları ve merkeze olan yakınlığı açısından avantajlı konumda olan tercih edilen bölgede yer alması,
- ✓ Bölgeye ulaşım olanaklarının çeşitliliği
- ✓ Taşınmazlardan 527 ada – 5 parselin İzmir-Torbalı Karayoluna cephe konumlu olması,
- ✓ Taşınmazlardan 526 ada – 1 parsel ile 527 ada – 9 parselin 2 ayrı taşıt yoluna cephe konumlu olması,
- ✓ Taşınmazlardan 527 ada – 9 parselin bölge içinde, büyük alan gereksinimi duyan depolama tesisleri açısından tercih edilir büyüklükte olması,
- ✓ Taşınmazlardan 526 ada – 1 parsel ile 527 ada – 9 parselin yüzölçümlerinin küçük oluşu itibariyle satış kabiliyetinin daha yüksek oluşu,
- ✓ Bölge içinde, taşınmazlar ile benzer nitelikte depolama alanı imarlı arsaların arzının azalmış olması, arsalara olan talebin artması ve bölge içinde inşai faaliyetlerin de hız kazanması neticesinde arsa rayiçlerinin artış ivmesi kazanmış olması,

### 7.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- ✓ Taşınmazların belediye üst yapı ve altyapı olanaklarına sahip olmaması,
- ✓ Taşınmazlardan 527 ada – 9 parselin büyük alanlı oluşu itibariyle, alıcı kitlesinin azlığı,
- ✓ Taşınmazların oldukça eğimli bir topografik yapıya sahip olmaları, arazi doğal kot seviyeleri ile yol kotu seviyeleri arasında yaklaşık 6-7 m. civarında kot farkı oluşu itibariyle yapılacak olan hafriyat çalışmaları bedellerinin yüksek oluşu,

### 7.3. 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.

Konu mülklerin en etki ve verimli kullanım şekli **“Depolama Alanı”** olarak kullanımındır.



## BÖLÜM 8. EMSALLER

---

### Emsal 1:

- Taşınmazlar ile aynı bölge içinde, torbalı yoluna göre daha iç kısımda yer alan, düzlük bölgede, 5.200 m<sup>2</sup> alanlı, aynı imar koşullarında arsa 2.080.000 TL'den satılıktır. (400.TL/m<sup>2</sup>)

\*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanlı, aynı imar koşullarında arsa 3.200.000 TL'den satılıktır.(400.TL/m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup> alanlı arsa 2.250.000 TL 'den satılıktır. (450.TL/m<sup>2</sup>)

\*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>)

- 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/m<sup>2</sup>)

- 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/m<sup>2</sup>)

- 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/m<sup>2</sup>)

- 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/m<sup>2</sup>)

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/m<sup>2</sup>)

- 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/m<sup>2</sup>)

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/m<sup>2</sup>)

- 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/m<sup>2</sup>)

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/m<sup>2</sup>)

\*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/m<sup>2</sup>)

- 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/m<sup>2</sup>)

- 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/m<sup>2</sup>)

- 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/m<sup>2</sup>)

\*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı alanlı, 12.80 m. h yüksekliğine sahip, yeni inşa edilmiş depo 16.000.000 TL'den satılıktır. (2.000.TL/m<sup>2</sup>)

\*Taşınmazlar ile aynı bölge içinde yer alan, aynı imar koşullarına sahip arsaların, konumları, yol cepheleri, hafriyat gereksinimleri gibi koşulları nazarında m<sup>2</sup> birim fiyatının değişkenlik gösterdiği, iç kısımlarda m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> satış değerlerinin 1.800 – 2.000 TL civarında olduğu belirtilmiştir.

Tel: 0 545 260 60 02

## BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

---

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, ana arter ulaşım akslarına ve tali yollara olan cephesi, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:

Gayrimenkullerin arsa değeri için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, söz konusu arsa birim m<sup>2</sup> maliyet değerleri, değerlendirme tarihi itibarıyla yapılan piyasa araştırmaları neticesinde belirlenmiştir. Konu parsellerden 527 ada – 5 parselin, İzmir-Torbalı Karayolu'na cephe konumlu oluşu itibarıyla, karayolundan daha iç kısımda konumlu, aynı imar koşullarına sahip 526 ada – 1 parsel ve 527 ada – 9 parseli göre büyük avantaj teşkil etmekte olup, diğer taşınmazların da 15 m. genişliğindeki imar yoluna cephe konumlu olmaları ve 526 ada – 1 parsel ile 527 ada – 5 parselin büyüklükleri itibarıyla, konumlu olduğu bölge içinde genellikle 5.000 m<sup>2</sup>'lik arsaların satış kabiliyetinin daha yüksek olması avantajları olarak öne çıkmaktadır. Taşınmazların yamuk bir forma sahip olmaları, belediye ve altyapı olanaklarından istifade edemiyor olmaları, konumuz taşınmazların arazi kot seviyelerinin tesviye edilecek olması, ciddi hafriyat çalışmaları yapılacak olması ise, dezavantajları olarak karşımıza çıkmaktadır.

Rapor içeriğinde yer alan emsallerin ve bölgeye hakim emlak yetkililerinin görüşlerinin incelenmesi sonucunda;

- Bölgede aynı imar koşullarına sahip arsaların m<sup>2</sup> satış fiyatlarının 350,-TL/m<sup>2</sup> ile 550,-TL/m<sup>2</sup>

civarında olduğu,

- Arsa emsallerin tamamının konu taşınmazlar ile aynı bölge içerisinde konumlu olduğu,

- Ana arter ulaşım aksı üzerinde konumlu ya da yakın konumlu, taşınmazlara göre ciddi hafriyat bedelleri olmayan emsallerin daha yüksek bedellerle satışa sunulduğu,

- Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu,

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazların m<sup>2</sup> değerlerine göre bedellerinin aşağıdaki tabloda belirtilen şekilde olabileceği kanaatine varılmıştır.

	<b>ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>BİRİM FİYAT (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>DEĞER (TL)</b>	<b>TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)</b>
<b>526 / 1</b>	8.118,00	350,00	2.841.300,00	<b>2.840.000,00</b>
<b>527 / 5</b>	7.180,95	450,00	3.231.427,50	<b>3.230.000,00</b>
<b>527 / 9</b>	21.268,71	280,00	5.955.238,80	<b>5.950.000,00</b>
<b>GENEL TOPLAM</b>				<b>12.020.000,00</b>

### PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ:

Değerleme konusu parsellerin imar koşulları itibariyle, konumuz parseller üzerinde; depolama amaçlı kullanıma uygun tasarımlar yapılarak, depo binaları projelendirilmesi durumunda, bölge içinde tercih edilirliliği olan bir sunum gerçekleştirilebilecektir.

Söz konusu parsellere imar durumunda belirtilen koşullara göre;

Yapı yaklaşma mesafeleri dışına çıkmamak, hmax: 12.80 m. gabariyi aşmamak kaydıyla, E:0.50 yapılaşma koşulu gözetilerek yapılan hesaplamalara göre, parseller üzerinde yapılaşabilecek toplam inşaat alanları şu şekilde öngörülmüştür;

**526 / 1 parsel üzerinde;** 4.059 m<sup>2</sup> alanlı depo binası öngörülmüştür.

**527 / 5 parsel üzerinde;** 3.590 m<sup>2</sup> alanlı depo binası öngörülmüştür.

**527 / 9 parsel üzerinde;** 10.634 m<sup>2</sup> alanlı depo binası öngörülmüştür.

Değerleme konusu parsellerin formu ve yapı yaklaşma mesafeleri doğrultusunda, tabanda yapılaşabilir alanlarında tam bir esneklik oluşmamakta, bu durum parseller üzerinde farklı tasarımların oluşturulmasına kısmen olanak sağlamamaktadır. Bölge içinde, genellikle küçük alan kullanımına sahip, 500, 1.000 ya da 2.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde depo kullanımları çoğunluktadır. Konumuz parseller üzerinde oluşan depo yapıları, tek hacimden oluşan, büyük alan kullanımına sahip yapılar olup, büyük alan kullanımına sahip depo amaçlı yapıların bölge içinde tercih edilirliliklerinin olduğu ve alıcı kitlesinin bulunduğu kabul edilmiştir.

Bölgede, depo amaçlı kullanılan benzer nitelikte depoların m<sup>2</sup> birim değerinin 1.500-2.000.-TL civarında olduğu tespit edilmiştir. Buna göre; Torbalı-İzmir Karayolu cephe parselde konumlu depo satış değerinin m<sup>2</sup> birim fiyatının 2.000.-TL civarında satılabileceği, Torbalı-İzmir Karayolu'na göre daha iç kısımda yer alan parsellerde konumlu depoların ise 1.750.-TL civarında satılabileceği kanaatine varılmıştır.

**526 ada 1 parsel için;**

Arsa Alanı=8.118 m<sup>2</sup>

Bina maliyeti=4.059 m<sup>2</sup> X 650 TL/m<sup>2</sup> =2.638.350 TL

Ciro=7.103.250 TL \*

Ayrıca %30 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

Ciro= Maliyet(arsa+bina) x1,30 yatırımcı karı

Arsa=2.825.688,46 TL

\* satış değeri 1.750 TL/m<sup>2</sup>

**527 ada 5 parsel için;**

Arsa Alanı=7.180,95 m<sup>2</sup>

Bina maliyeti=3.590,47 m<sup>2</sup> X 650 TL/m<sup>2</sup> =2.333.809 TL

Ciro=7.180.950TL \*

Ayrıca %30 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

Ciro= Maliyet(arsa+bina)x 1,30 yatırımcı karı

Arsa=3.189.999 TL

\* satış değeri 2.000 TL/m<sup>2</sup>

**527 ada 9 parsel için;**

Arsa Alanı=21.268,71 m<sup>2</sup>

Bina maliyeti=10.634,36 m<sup>2</sup> X 650 TL/m<sup>2</sup> =6.912.331 TL

Ciro=18.610.121TL \*

Ayrıca %30 oranında yatırımcı karı eklenmesi durumunda,

Ciro= Maliyet(arsa+bina)x 1,30 yatırımcı karı

Arsa=7.38403.147 TL

\* satış değeri 1.750 TL/m<sup>2</sup>

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan arsa m<sup>2</sup> satış değerleri baz alınarak değer takdirine gidilmesinin, gayrimenkullerin değerini en doğru şekilde yansıtacağı düşünülmüş ve gayrimenkullerin adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

## BÖLÜM 10. SONUÇ

---

Konu mülklerin bulunduğu yer, civarının 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, taşınmazın üzerinde Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. 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 değerlendirme 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, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" olarak yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.***



Sonuç olarak;

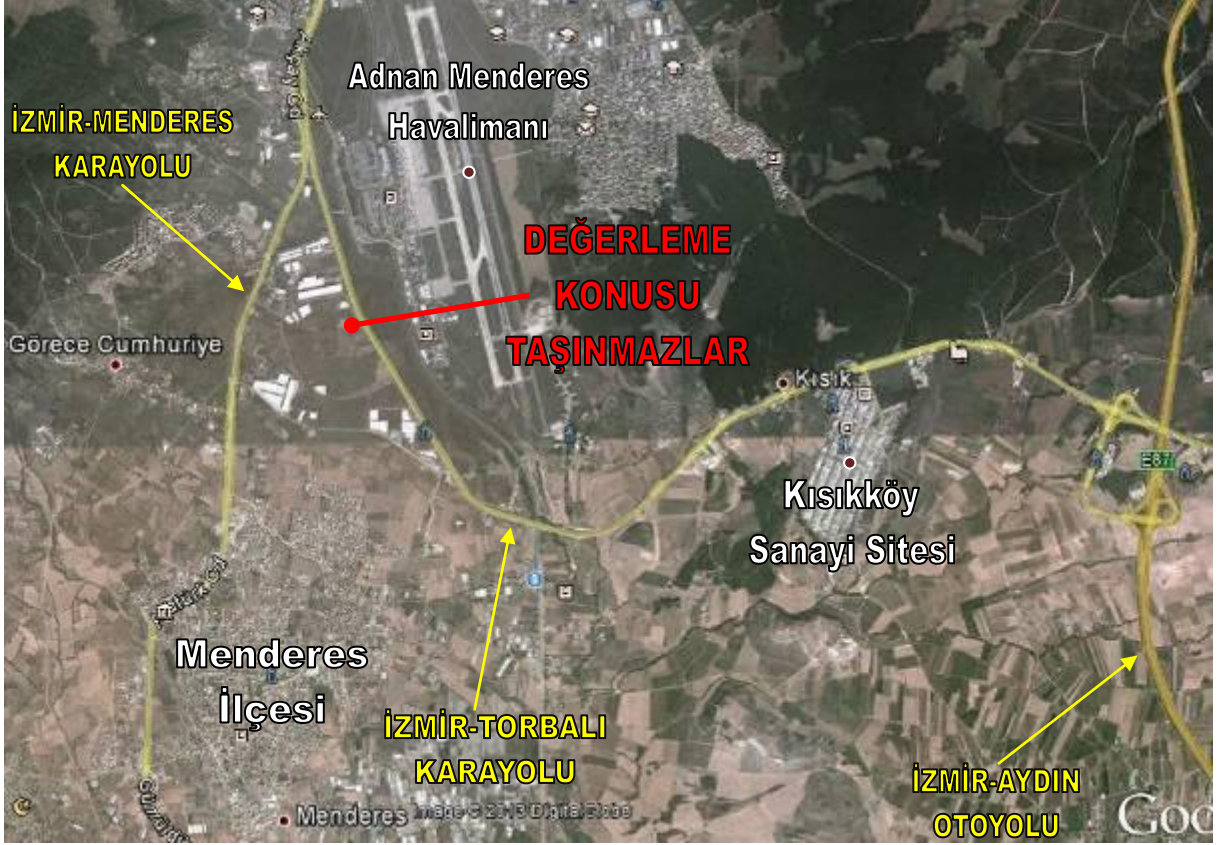
İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, 526 ada 1 parsel , 527 ada 5 parsel, 527 ada 9 parsel için;

<b>TAKDİR EDİLEN DEĞER (TL)</b>		
<b>526 / 1 parsel</b>	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ; (2.840.000,-TL)*</b> (İkimilyonsekiyüzkırkbintürklirası)** (1.222.820-\$ – 999.542-€)	<b>KDV DAHİL DEĞERİ; (3.351.200 TL)</b> (Üçmilyonüçyüzebirbinikiyüztürklirası) (1.442.927-\$ – 1.179.460-€)
<b>527 / 5 parsel</b>	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ; (3.230.000,-TL)*</b> (Üçmilyonikiyüzotuzbintürklirası)** (1.390.743-\$ – 1.136.803-€)	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ; (3.811.400 TL)</b> (Üçmilyonsekiyüzonbirbindörtüyüztürklirası) (1.641.076-\$ – 1.341.428-€)
<b>527 / 9 parsel</b>	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ; (5.950.000,-TL)*</b> (Beşmilyondokuzyüzebirbintürklirası)** (2.561.895-\$ – 2.094.112-€)	<b>KDV HARIÇ DEĞERİ; (7.021.000 TL)</b> (Yedimilyonyirmibirbintürklirası) (3.023.035-\$ – 2.471.051-€)

- 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**

**KONUM KROKİSİ**



## TAŞINMAZLARIN MAHALLİNDEN GÖRÜNTÜLER





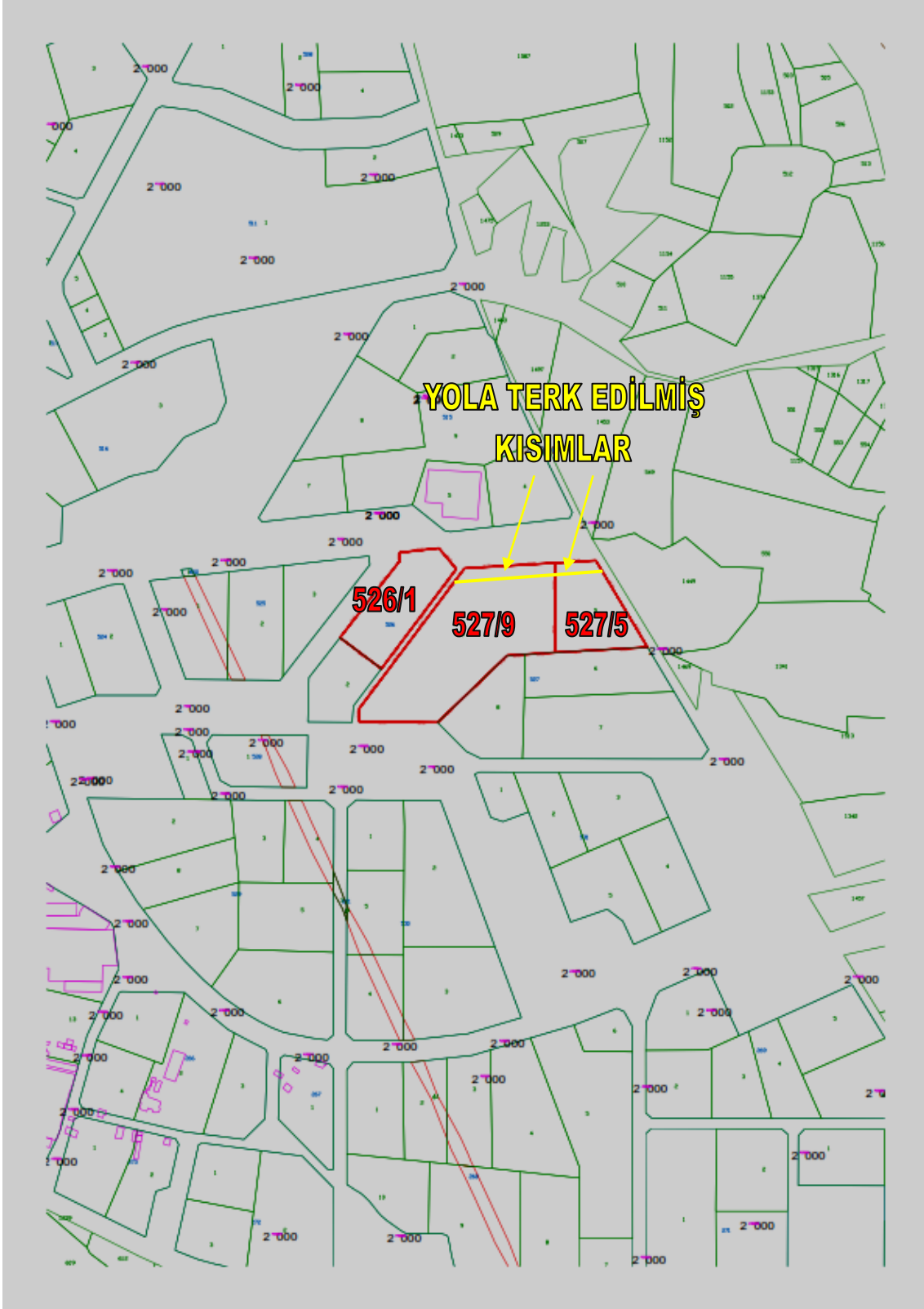




## 1/1000 ÖLÇEKLİ GÖRECE DEPOLAMA ALANLARI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ



## KADASTRAL DURUM





## TAŞINMAZLARA AİT TAPU KAYDI

526 ada 1 parsel

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylız - SBI var.)							
Zemin Tipi	: Ana Parsel	Ada/Parsel	: 526/1				
Zemin No	: 2004432	Yüzölçümü	: 8.114,00 m <sup>2</sup>				
B / Bp	: ZEMİNALTIKURSU	Ana Tap. No/No	: ANSA				
Kararın Adı	: Mülkiyet TM						
Mahalle / Köy Adı	: GÖRCE Mah.						
Şeyhlik	:						
Ç.B. / Sayfa No	: 28 / 2722						
Kayıt Durumu	: Akit						
MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Kullanım Şekli - Tarih - Yrs.		
2044321	REYVAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	ESM	100	8.114,00	Satış ve İpotek / 15/08/2014 - 4000		
İpotek							
Alacaklı	Müsteriklik	Konut	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tarih Tarih - Yrs.	Borçlu
57149009 ALBARAKA TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. Şişli No:0479968102 Saldırı:296671-1542147	Evli	20.000.000,00 TL	TAZMİN	1.00	1.000	15/08/2014-4000	

2014/08/15  
MÜHÜRLEME  
Tapu Sicil Müdürlüğü

Rapor Tarihi / Sayı : 08.11.2014 / 14.02

İpotek Krediye Hiss Bilgisi					
Tarım No	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Mülk Borç	Tarih Tarih - Yrs.	Tarım Şekli - Tarih - Yrs.
57149009 - GÖRCE Mah. 526/1 Ada 1 Parsel	1/1	REYVAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20.000.000,00 TL	15/08/2014-4000	-
57149009 - GÖRCE Mah. 526/1 Ada 1 Parsel	1/1	REYVAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20.000.000,00 TL	15/08/2014-4000	-
57149009 - GÖRCE Mah. 526/1 Ada 1 Parsel	1/1	REYVAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20.000.000,00 TL	15/08/2014-4000	-
İpotek SBI Bilgisi					
SBI	Açıklama	Malik	Tarih/Yenisi	Tarım Şekli - Tarih - Yrs.	
DİĞERLER					
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylız - SBI var.)					
Zemin Tipi	: Ana Parsel	Ada/Parsel	: 527/1		
Zemin No	: 2184431	Yüzölçümü	: 1.830,00 m <sup>2</sup>		
B / Bp	: ZEMİNALTIKURSU	Ana Tap. No/No	: ANSA		
Kararın Adı	: Mülkiyet TM				
Mahalle / Köy Adı	: GÖRCE Mah.				
Şeyhlik	:				
Ç.B. / Sayfa No	: 28 / 2726				
Kayıt Durumu	: Akit				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Kullanım Şekli - Tarih - Yrs.

2014/08/15  
MÜHÜRLEME  
Tapu Sicil Müdürlüğü

Rapor Tarihi / Sayı : 08.11.2014 / 14.02

527 ada 5 parsel

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/ Malikler için Detaylar - SRF say 1)								
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 527/5					
Zemin No	: 14664948	Yüzölçümü	: 7.181,95 m2					
H/ His	: DİME/ MENDEHİS	Ana Tap. Nitelik	: ARSA					
Kararın Adı	: Menden 794							
Muhatıp / Kily Adı	: GÖRÜCÜ Mah.							
Mevki	:							
Çb/ Sayfa No	: 28 / 2328							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Mevkileri	Edinim Şekli - Tarih - Yrs.	Terimin Şekli - Tarih - Yrs.		
15047544	BEYSAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAK	7.181,95		İmtiaz (mülk) - 13/03/2014 - 4000			
İpotek								
Mevki	Müvrezim/İ	Borç	Faiz	Duruş/Sıra	Sıra	Tarih/Tarih - Yrs.	Borçlu	Şifre
İNÖNÜBÜ ALBARAKA TERC. KATILIM BANKASI A.Ş. VİP/İB/0470000702 Sicil No: 296671-4342347	İmtaz	20.000.000,00 TL	8,50%	1 / 3	1 / 3	15/03/2014 - 4000		YAK
İpotek Konaklığı Hissesi Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tarih/Tarih - Yrs.	Terimin Şekli - Tarih - Yrs.			
Menden 794 - GÖRÜCÜ Mah. 527 Ada 5 Parsel	1 / 1	BEYSAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20.000.000,00 TL	15/03/2014 - 4000				
Menden 794 - GÖRÜCÜ Mah. 526 Ada 1 Parsel	1 / 1	BEYSAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20.000.000,00 TL	15/03/2014 - 4000				
Menden 794 - GÖRÜCÜ Mah. 527 Ada 9 Parsel	1 / 1	BEYSAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20.000.000,00 TL	15/03/2014 - 4000				
İpotek Şifre Bilgisi								
YAK	Açıklama	Malik	Tarih/Versiyon	Terimin Şekli - Tarih - Yrs.				
Diğer Bilgiler								

527 ada 9 parsel

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit/ Malikler için Detaylar - SRF say 1)								
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 527/9					
Zemin No	: 14664948	Yüzölçümü	: 21.208,71 m2					
H/ His	: DİME/ MENDEHİS	Ana Tap. Nitelik	: ARSA					
Kararın Adı	: Menden 794							
Muhatıp / Kily Adı	: GÖRÜCÜ Mah.							
Mevki	:							
Çb/ Sayfa No	: 27 / 3043							
Kayıt Durum	: Aktif							
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Mevkileri	Edinim Şekli - Tarih - Yrs.	Terimin Şekli - Tarih - Yrs.		
15047544	BEYSAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAK	21.208,71		İmtiaz (mülk) - 13/03/2014 - 4000			
İpotek								
Mevki	Müvrezim/İ	Borç	Faiz	Duruş/Sıra	Sıra	Tarih/Tarih - Yrs.	Borçlu	Şifre
İNÖNÜBÜ ALBARAKA TERC. KATILIM BANKASI A.Ş. VİP/İB/0470000702 Sicil No: 296671-4342347	İmtaz	20.000.000,00 TL	8,50%	1 / 3	1 / 3	15/03/2014 - 4000		YAK
İpotek Konaklığı Hissesi Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tarih/Tarih - Yrs.	Terimin Şekli - Tarih - Yrs.			
Menden 794 - GÖRÜCÜ Mah. 527 Ada 9 Parsel	1 / 1	BEYSAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	20.000.000,00 TL	15/03/2014 - 4000				
İpotek Şifre Bilgisi								
YAK	Açıklama	Malik	Tarih/Versiyon	Terimin Şekli - Tarih - Yrs.				
Diğer Bilgiler								

## 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 b0A2no bandrol yaptırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerinin tarihi geçtiği hâle bandrol yaptırılıp imzalanmamış olan belgeler geçerli değildir.



**TÜRKAKBİT**  
KURUMSAL AKADEMİK  
T.C. EN İYİ UYGULAMA  
AD-9000-YS

Adres: Genel 3. Blok No:29 PK 06370  
Maslakçı Akatlar - Türkiye  
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87  
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: [nissert@nissert.com](mailto:nissert@nissert.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

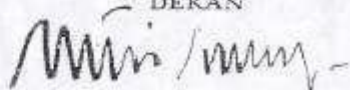
1987 - 1988

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

