



DEPOLAMA ALANI İMARLI ARSA

İZMİR / MENDERES / GÖRECE CUMHURİYET MAHALLESİ

EYLÜL, 2013

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	7
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	7
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 Değeri)	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	19
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ	19
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	21
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	22
TAKYİDAT BİLGİLERİ	22
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	23
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	23
6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	24
BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	25
BÖLÜM 8. EMSALLER	26
BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
BÖLÜM 10. SONUÇ	29
BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER	30
SERTİFİKALAR	37

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
TALEP TARİH / NO	13.09.2013 / 2013-SPK028		
SAHA TESPİT TARİHİ	18.09.2013		
RAPOR TARİHİ	25.09.2013		
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(İzmir-Torbali Karayolu) üzeri, 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 TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET 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	Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.		
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Depolama Alanı olarak kullanımının en iyi ve verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.		
YASAL DURUM DEĞERİ	<p>KDV Hariç 4.680.000 TL (Dörtmilyonaltıyüzseksenbintürlirası) (2.393.005 USD –1.766.238 EURO)</p> <p>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 ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz 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 TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş. 'nin 13.09.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 25.09.2013 tarihli, 2013-SPK028 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 TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş." adına kayıtlı gayrimenkulün, 25.09.2013 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 13.09.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 25.09.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mahallesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi, No:15 adresinde faaliyet gösteren için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.05.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından; herhangi bir sınırlama getirilmeden konu taşınmaza değerlendirme çalışması yapılması talep edilmiştir.

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 yapılmıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	26.03.2013	-	-
RAPOR NUMARASI	2013-SPK11	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	4.680.000 TL	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Özal Şeref-Ahmet Pınarbaşı	-	-

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 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 VERİLER²

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

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

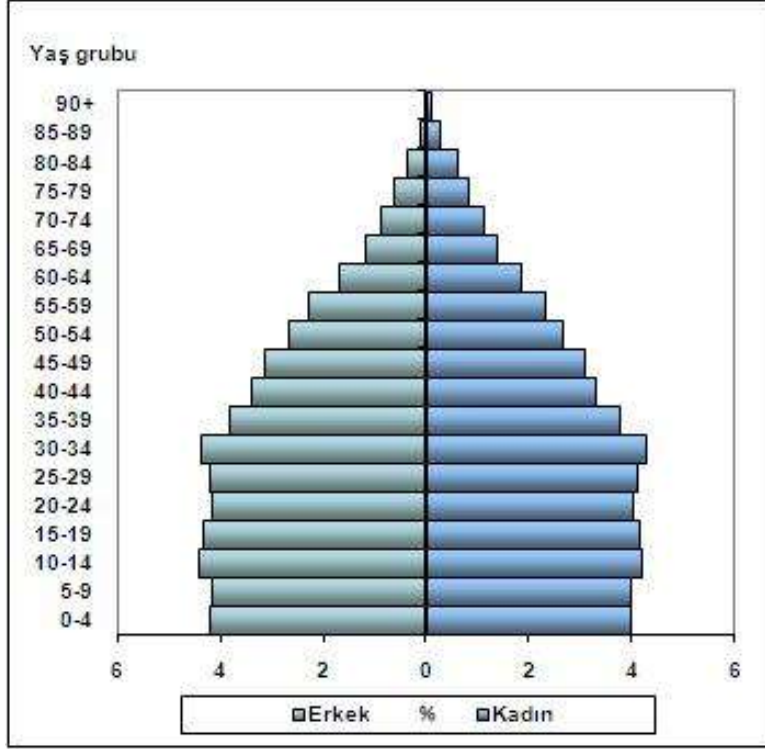
Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2011 yılına göre 1 kişi artarak 98 kişidir. İstanbul kilometrekareye düşen 2 666 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ildir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep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

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

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

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

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfusun oranı 2011 yılına (%67,4) göre 0,2 puan artarak %67,6 (51 088 202 kişi) olmuştur. 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %24,9'a (18 857 179 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %7,5'e (5 682 003 kişi) yükselmiştir.



2012 Yılı Nüfus Piramidi

EKONOMİK VERİLER

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

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

2012 yılının dördüncü çeyrek döneminde küresel ekonomide yavaşlama sürmüştür. Hem gelişmiş ülkeler hem de gelişen ülkelerin büyümeleri yavaşlamıştır.. Genele yayılan bu yavaşlama yılın son çeyreğinde de etkili olmuştur. Küresel ölçekte yaşanan büyümedeki bu yavaşlama karşısında parasal genişleme politikalarının sürdürülüyor olması ABD 'de toparlanma beklentileri ve Çin' de yeni yönetimin ekonomiyi canlandırma girişimleri sürmektedir. Bu gelişmeler küresel ekonomide kademeli toparlanma beklenmektedir.

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

4.2. BÖLGESEL, MAHALİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.2.1. İZMİR İLİ



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, Ege Bölgesi'nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.

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 sınai üretimle artırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye

birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. Kentteki en önemli organize sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.

İzmir İli 2012 yılı ADKS' ne göre 4.005.459 dur. Nüfusun %91,42 lik kısmı il ve ilçe merkezlerinde %8,58 lik kısmı Köy ve beldelerde yaşamaktadır.

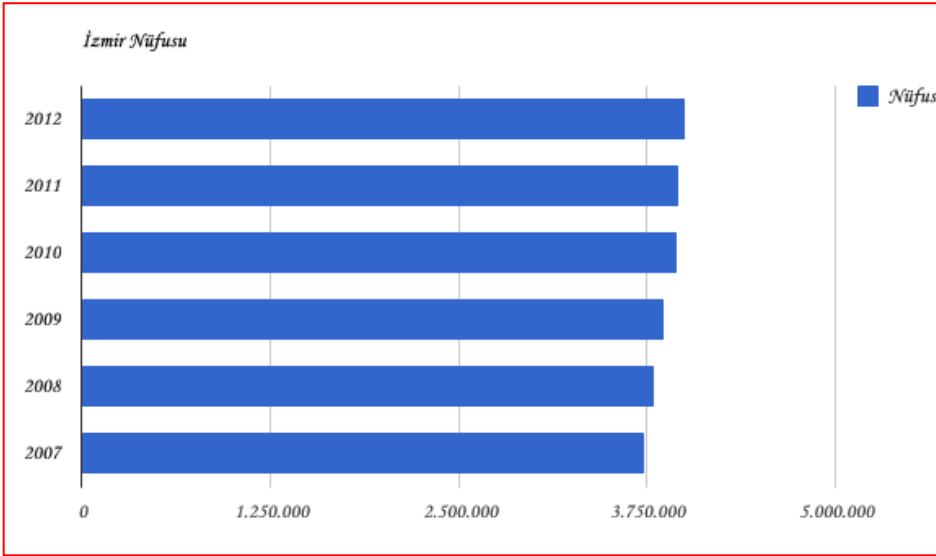
İl ve İlçe Merkezleri Nüfusu

Cinsiyet	Nüfus
Erkek	174,564
Kadın	168,965
Toplam	343,529

Köy ve Belde Nüfusu

Cinsiyet	Nüfus
Erkek	1,824,682
Kadın	1,837,248
Toplam	3,661,930

İzmir İlinin Yıllara Göre dağılımı



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 sınai 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 yanında imalat sanayinin hemen hemen tüm dalları kurulmuş ve etkinlik gösterir düzeye ulaşmıştır. İzmir tarih boyunca ticaret ve liman kenti olmanın avantajlarını yaşamış bir kenttir. Alsancak Limanı 20.000.000 ton kapasiteli önemli bir ihracat ve ithalat merkezidir. İzmir'den yapılan ihracat genel ihracatımızın % 40' ına yakındır. Alsancak Limanı, ihracat alanında Türkiye'nin önemli bir limanıdır.

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

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

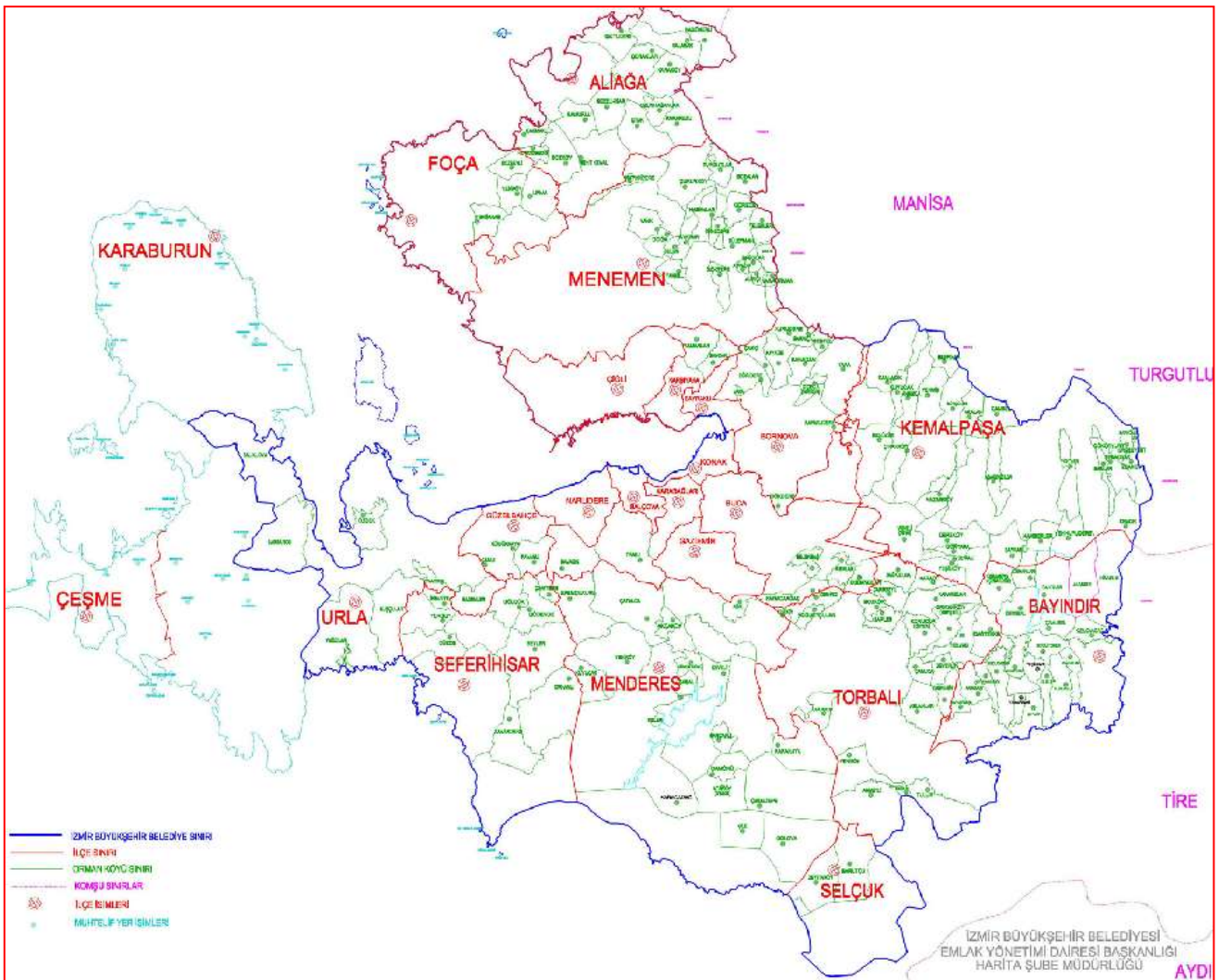
İzmir iline bağlı toplam 28 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Aliağa, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı,

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'de ofis sektörü incelendiğinde ise şehrin merkezi iş alanının özellikle Çankaya, kısmen Alsancak ve kısmen Konak bölgelerinden oluştuğu görülmektedir. İzmir'de klasik anlamda A tipi ofis binası olarak kabul edilen binalar İstanbul ve Ankara'daki benzer yapılaşmalara göre B tipi ofis binası standartlarındadır.

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

Tarihi ve Coğrafi Yapısı:

Menderes'in 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. 2012 Yılı Genel



Nüfus Sayımı'na göre toplam nüfusu 74.831 'dir. Bu nüfusun 59.254' ü merkezde, 15.577 'si belde ve köylerde yaşamaktadır. 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 kurulmuştur. 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. Menderes in yakınında da Oğlananası adında bir belde bulunmaktadır . Bölge hızla göç almaktadır. Menderes İlçesi 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(İzmir-Torbalı Karayolu), 515 ada, 9 parsel numaralı “Arsa” vasıflı, 15.601,00m² yüzölçümüne sahip taşınmazdır.

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 konumlandır. 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., il merkezine yaklaşık 17 km., İzmir Limanı'na yaklaşık 20 km., Adnan Menderes Havalimanına yaklaşık 2 km., 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 TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET A.Ş.
HİSSE PAY/PAYDA	Tam
CİLT	35
SAHİFE	3425
TAPU TARİHİ	25.09.2006
YEVMIYE	5649

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Menderes Tapu Müdürlüğünde, 18.09.2013 tarihinde yapılan şifahi incelemede; konu parsel üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir kaydın yer almadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 18.09.2013 günü yapılan araştırmaya göre; konu parsel 08.10.1996 tarih onaylı, 1/1000 Ölçekli Görece Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planında "Depolama Alanı"nda kalmaktadır.

Taşınmaz "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 m2 olmalıdır.

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Menderes Kadastro Müdürlüğü'nde 18.09.2013 günü yapılan incelemelere göre; konu parselin konum tespiti yapılmıştır.



6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.

Değerlemeye konu parsel hafif eğimli topografik bir yapıya sahip olup, mahallinde yapılan incelemesinde; İzmir-Torbalı Karayolu’na cepheli kısmında arazi seviyesi karayolu kotuna yakın iken, kuzey yönde arka cephesinde kalan bölümünde ise arazi kot seviyesinin, karayolu kot seviyesinin yaklaşık 2-3 metre üzerinde kaldığı görülmektedir. Taşınmaz, yamuk bir geometrik forma sahip olup, orta kısmında parsel genişliği oldukça daralmakta ve parselin yapılaşabilir alanını bölmektedir.

Taşınmaz, İzmir-Torbalı Karayolu’na yaklaşık 80 m. cepheli olup, halihazırda açılmamış durumda olan, parselin güney cephesinde imar planında görülmekte olan 10 m.’lik taşıt yoluna da yaklaşık 70 m. cephelidir. Taşınmaz, diğer cephelerinde komşu parseller ile sınırlıdır.

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

BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. 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
- ✓ Taşınmazın konum itibarıyla, İzmir merkeze ve İlçe merkezine yakın konumda, ana ulaşım arterlerine oldukça yakın konumda yer alıyor olması,
- ✓ 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 itibarıyla, projelendirilmesi durumunda üzerine yapılacak depo yapısının 2 parçadan oluşacak olması itibarıyla inşaat maliyetinin yüksek oluşu,
- Konu parselin bir kısmı için hafriyat çalışması gerekmesi,
- Taşınmazın belediye üst yapı ve altyapı olanaklarına sahip olmaması,
- Taşınmazın büyük alanlı oluşu itibarıyla, alıcı kitlesinin azlığı,

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 kullanımıdır.

BÖLÜM 8. EMSALLER

Emsal 1: Taşınmazın konumlu olduğu, Görece Depolama Alanları bölgesi içinde, karayolundan daha iç kısımlarda yer alan, 16.000 m² alanlı, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip arsanın m²'sine 300,-TL istenmektedir.

(300.TL/m²)

*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, karayoluna cephe konumlu 5.000-10.000 m²'lik parsellerin m²'si 350,-TL ile 400,-TL civarında pazarlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

(350-400.- TL/m²)

BORAN EMLAK TEL: 0232 251 66 66

Emsal 2: Taşınmazın konumlu olduğu, Görece Depolama Alanları bölgesi içinde, karayolundan daha iç kısımlarda yer alan, 12.700 m² alanlı, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip arsanın m²'sine 300,-TL istenmektedir.

(300.TL/m²)

*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, karayolundan iç kısımda yer alan, 5.000 m²'lik parsellerin m²'si 200,-TL ile 250,-TL civarında pazarlanmakta olduğu, karayoluna cephe konumlu taşınmazların ise m²'si 300,-TL ile 350,-TL civarında pazarlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

(300-350.- TL/m²)

BİLGE EMLAK TEL: 0505 904 65 36

Emsal 3: Taşınmazın konumlu olduğu, Görece Depolama Alanları bölgesi içinde, karayolundan daha iç kısımlarda yer alan, 8.000 m² alanlı, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip arsa acil olarak 800.000,-TL'den satılmıştır.

(100.TL/m²)

*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, karayolundan içerde yer alan parsellerin m²'si 150,-TL ile 200,-TL civarında pazarlanmakta olduğu, karayoluna cephe konumlu taşınmazların ise m²'si 300,-TL ile 350,-TL civarında pazarlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

(300-350.- TL/m²)

TELEK GAYRİMENKUL TEL: 0536 987 34 24

Emsal 4: *Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, taşınmaz ile benzer nitelikte büyük alan kullanımı olan, karayoluna cephe konumlu taşınmazların m²'si 300,-TL ile 350,-TL civarında edere sahip olabileceği bilgisi edinilmiştir.

(300-350.- TL/m²)

MUĞLALILAR EMLAK TEL: 0532 165 37 48

Emsal 5: Taşınmazın konumlu olduğu, Görece Depolama Alanları bölgesi içinde, karayolundan daha iç kısımlarda yer alan, 5.600 m² alanlı, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip arsa 1.200.000,-TL'den satılık olup, konu parselin 1.000.000,-TL teklif verildiği bilgisi edinilmiştir.

(214.TL/m²)

*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, karayolundan içerde yer alan, 5.000 m² civarında büyüklüğe sahip küçük alanlı parsellerin m²'si 200,-TL ile 250,-TL civarında pazarlanmakta olduğu, taşınmaz ile benzer nitelikte büyük alan kullanımına sahip, karayoluna cephe konumlu taşınmazların ise m²'si 250,-TL ile 300,-TL civarında pazarlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

(250-300.- TL/m²)

EVCE GAYRİMENKUL TEL: 0 532 773 35 97

Emsal 6: *Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, taşınmaz ile benzer nitelikte büyük alan kullanımı olan, karayoluna cephe konumlu taşınmazların m²'si 300,-TL civarında edere sahip olabileceği bilgisi edinilmiştir.

(300.- TL/m²)

GİZEM GAYRİMENKUL TEL: 0532 166 02 77

Emsal 7: *Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, karayolundan içerde yer alan parsellerin m²'si 200,-TL ile 250,-TL civarında pazarlanmakta olduğu, karayoluna cephe konumlu taşınmazların ise m²'si 300,-TL civarında pazarlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

(300.- TL/m²)

MY EMLAK TEL: 0232 274 48 48

Emsal 8: *Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, taşınmaz ile benzer nitelikte büyük alan kullanımı olan, karayoluna cephe konumlu taşınmazların m²'si 350,-TL civarında edere sahip olabileceği bilgisi edinilmiştir.

(350.- TL/m²)

KOÇSA GAYRİMENKUL TEL: 0554 538 49 49

BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkulün arsa değeri için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, söz konusu arsa birim m² maliyet değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla yapılan piyasa araştırmaları neticesinde belirlenmiştir.

Konu mülk için değer takdiri, "ARSA" üzerinden Emsal (Karşılaştırma) Yöntemi kullanılarak yapılmıştır.

Konu parselin, İzmir-Torbalı Karayolu'na cephe konumlu oluşu itibarıyla, bölge içinde karayolundan daha iç kısımlarda konumlu, aynı imar koşullarına sahip arsalarla göre büyük avantaj teşkil etmekte olup, taşınmazın İzmir-Torbalı Karayolu'na ve güney yönde 10 m.'lik taşıt yoluna cephe konumlu oluşu avantajları olarak öne çıkmaktadır.

Taşınmazın yamuk bir forma sahip oluşu itibarıyla projelendirilmesi durumunda, üzerine yapılacak depo yapısının parsel formu itibarıyla 2 parçadan oluşacak olması, parselin bir kısmında hafriyat çalışması yapılması gerekiyor olması, konumlu olduğu bölge içinde genellikle 5.000 m²'lik arsaların satış kabiliyetinin daha yüksek olması itibarıyla, konumuz taşınmazın alanının büyük oluşu göz önünde bulundurulduğunda alıcı kitlesinin azlığı gibi nedenler ise, dezavantajları olarak karşımıza çıkmaktadır.

<i>NİTELİK</i>	<i>ALAN (m²)</i>	<i>BİRİM FİYAT (TL/m²)</i>	<i>DEĞER (TL)</i>
ARSA MALİYETİ	15.601,00	300	4.680.300-TL
DÜZELTME DEĞERİ	-	-	-300TL
TOPLAM			4.680.000,00-TL

BÖLÜM 10. SONUÇ

Konu mülkün 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, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

**İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, Karapınar Mevkii, 515 ada 9 parsel için mevcut durum
“ARSA”vasıflı taşınmaz için;**

4.680.000 TL*

(Dörtmilyonaltıyüzseksenbintürklirası)

(2.393.005 USD –1.766.238 EURO)**

Takdir edilmiştir.

KDV Dahil Değeri

5.522.400 TL

(Beşmilyonbeşyüzyirmiikiibindörtüztürklirası)

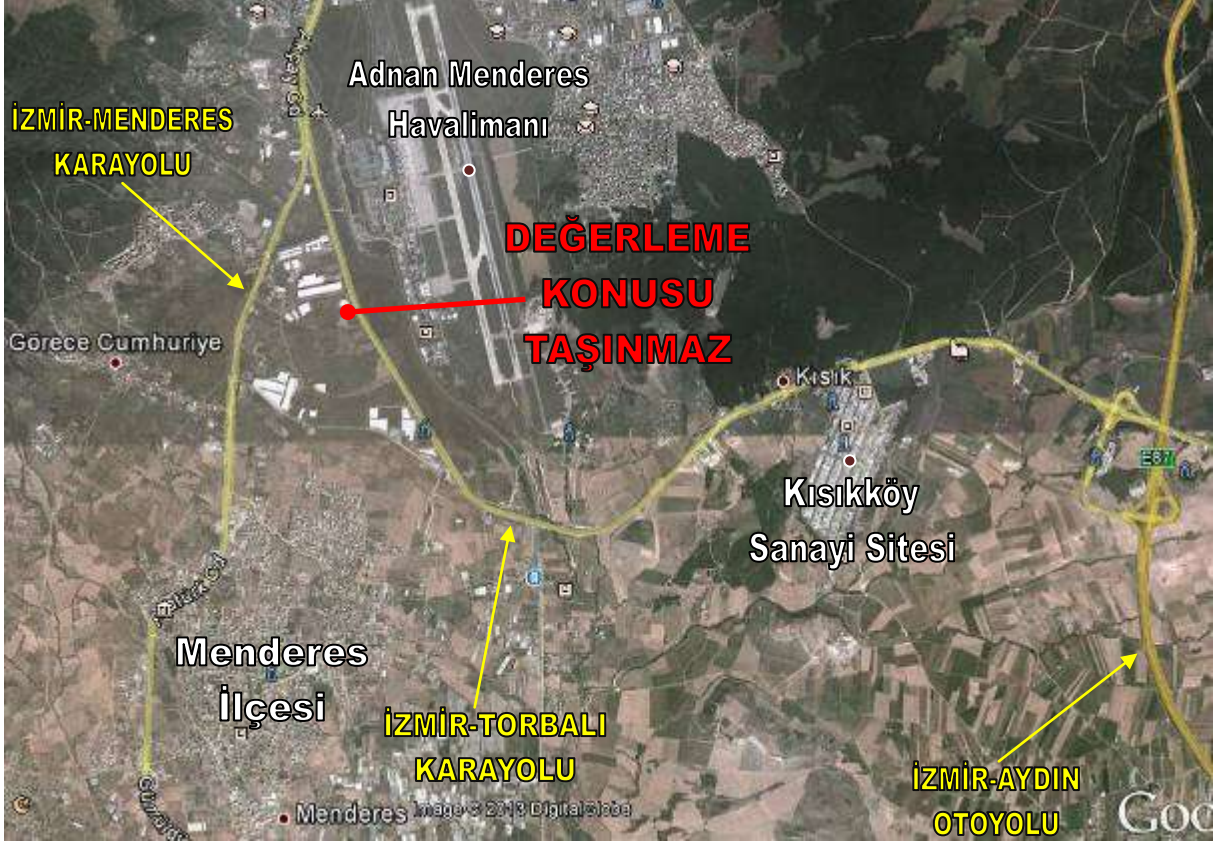
(2.823.746 USD-2.084.160 EURO)**

*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

**19.09.2013T.C. Merkez Bankası günlük kur verilerine göre 1\$: 1,9557 TL - 1€: 2,6497 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

KONUM KROKİSİ



TAŞINMAZIN MAHALİNDE GÖRÜNTÜLER



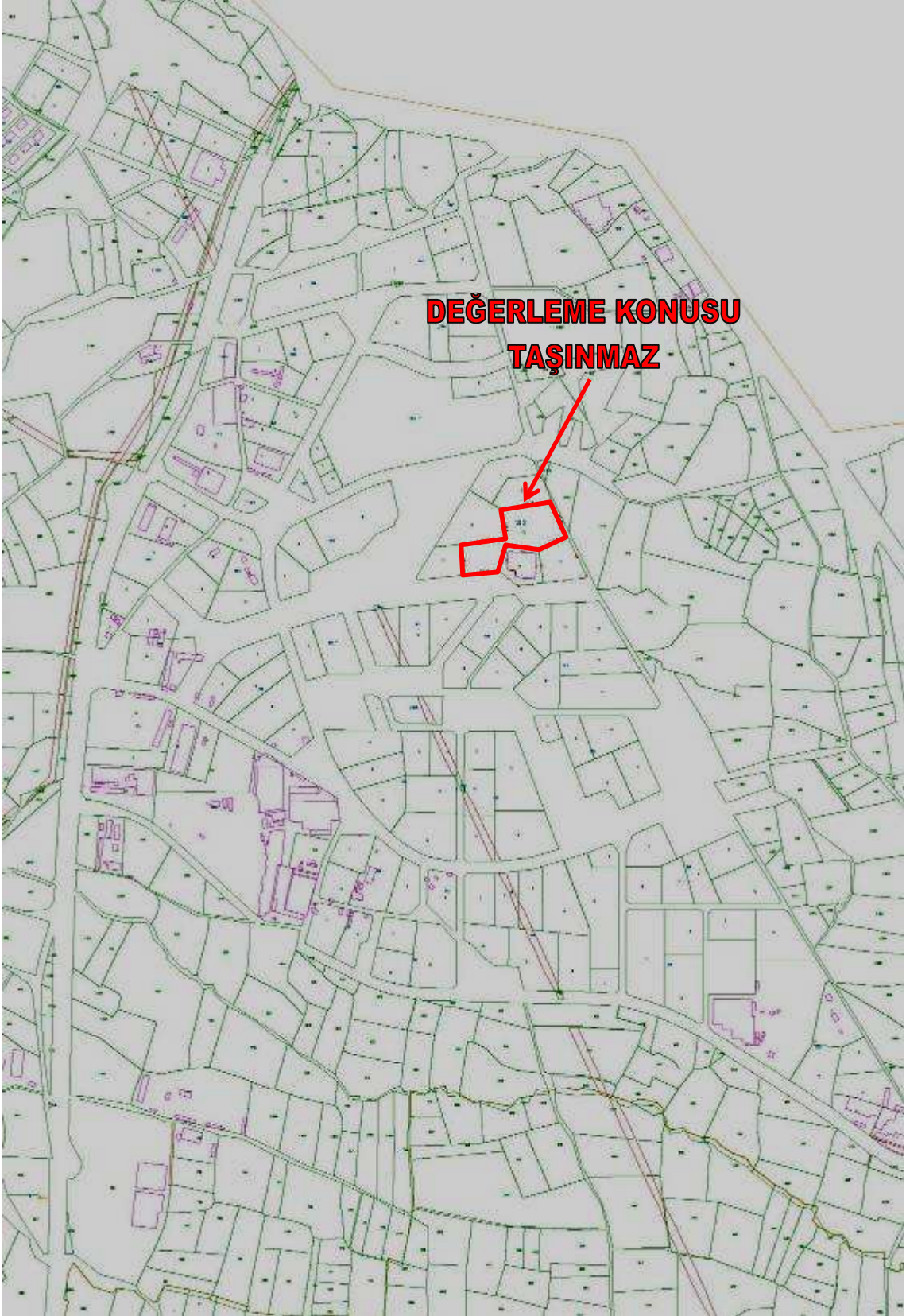


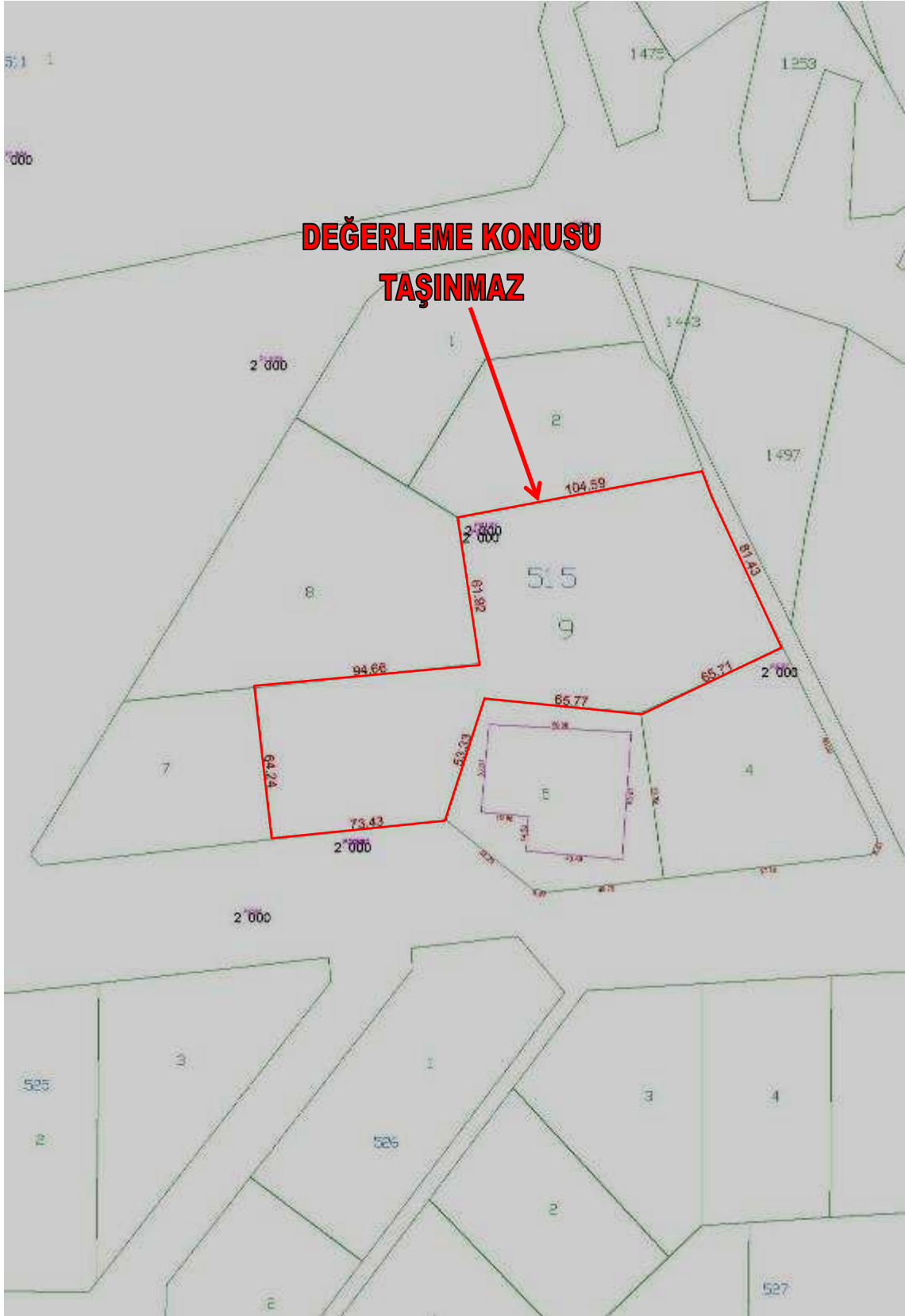


1/1000 ÖLÇEKLİ GÖRECE DEPOLAMA ALANLARI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ




KADASTRAL DURUM





TAŞINMAZA AİT TAPU SURETİ

18.09.2013/1700

İl	İZMİR ✓	Türkiye Cumhuriyeti			Fotograf			
İlçe	MESEK ✓	 TAPU SENEDİ			Fotograf Bülentime			
Mahalle								
Köy	GÖRGE ✓							
Sokağı								
Mevki	KARAPINAR ✓							
Satış Bedeli	1.700.000	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
TEVHİD	800.000	1743AB	515	9	ha	m ²	dm ²	
Nitelik	ARSAR Arsa ✓				15.601,00 m ²			
Sıra	PAPMISIM							
Edinme Sebebi	Görge Köyü Karapınar mevkinde kayıtlı 515 3 Parsel sayılı 10047-42 ve 515 ada 6 Parsel sayılı -5554-42 Arsaların tapusu REHAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı iken, Menderes Kadastro Müdürlüğü'nün 21.08.2006 tarih ve 2337 sayılı yazılarına ekli değişiklik folyesi ve Görge Belediyesinin 15.08.2006 tarih ve ve 56 Snedim kararına istinaden tevhid yapıldı.							
Sahibi	REHAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ ✓ 3425							
Geçerli	Yatırım No.	Cilt No.	Serife No.	Sıra No.	Tarih	Gimbi		
Cilt No.	5649	35	3422	-	25/09/2006	Cilt No.		
Serife No.	S/A YATIRIM REHAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						Serife No.	
Sıra No.							Sıra No.	
Tarih							Tarih	

Düzen Sayısı: 129

SERTİFİKALAR
