

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İller Sokak No.1/2 Mebusevler- Tandoğan-Ankara



Tarih : 31.12.2012

Rapor No : ABC-OR1122

**EGS GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

ÖZET TABLO

RAPOR NO	ABC-OR1122
RAPOR TARİHİ	31.12.2012
DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	İZMİR İLİ MENDERES İLÇESİ OĞLANANASI KÖYÜ, ÇAMLIK MEVKİİ (162 ADA 1 PARSEL VE 163 ADA 1-2 NOLU PARSELLER)
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
DEĞERLEME UZMANI	NURULLAH ERDAL 400500
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	AYŞE YILDIRIM (BAŞKAZANCI) 400389
RAPORU TALEP EDEN	EGS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA BİLGİ	İZMİR İLİ MENDERES İLÇESİ OĞLANANASI KÖYÜ ÇAMLIK MEVKİİ SINIRLARI İÇERİSİNDE BULUNAN 162 ADA 1 PARSEL, 163 ADA 1 VE 2 NOLU TARLA VASIFLI TAŞINMAZLARIN DEĞERLEMESİ
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	MENDERES TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİYLE TAKYİDAT BELGELERİ EKTE SUNULMUŞTUR.
İMAR DURUMU	SÖZ KONUSU PARSELLER MENDERES BELEDİYESİ 1/1000 İMAR PLANI DIŞINDA KALMAKTADIRLAR.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü
- 1.4. Raporu Hazırlayan
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.6. Talep Tarihi – Değerleme Tarihi – Tanzim Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası
- 1.8. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına Dair Açıklama
- 1.9. Uygunluk Beyanı

BÖLÜM 2: ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 2.1. Şirket Ünvanı, Adresi ve Tanıtıcı Bilgi
- 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Tanıtıcı Bilgi
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Sınırlamaları
- 2.4. Kullanılan Değer Tanımları

BÖLÜM 3: GENEL VE ÖZEL VERİLER

- 3.1. Genel Veriler – Sosyal ve Ekonomik Veriler
 - 3.1.1. Demografik Veriler
 - 3.1.2. Ekonomik Veriler
- 3.2. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
 - 3.2.1. İzmir İli
 - 3.2.2. Menderes İlçesi

BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

- 4.1. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri
 - 4.1.1. Gayrimenkulün Tapu kayıt Bilgileri
 - 4.1.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
 - 4.1.3. Son 3 Yıllık Dönem İçerisinde Mülkiyet Değişikliği Olup Olmadığı Bilgisi
 - 4.1.4. Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği İle İlgili Bilgi
- 4.2. Gayrimenkulle İlgili Yasal İzin ve Belgeler
 - 4.2.1. Mevcut İmar Durumu
 - 4.2.2. Son 3 Yıllık Dönem İçerisinde İmar Durumunda Değişiklik Olup Olmadığına Dair Bilgi (İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vs)
 - 4.2.3. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Alınan Yasal İzinler ve Belgeler (Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararı, Mahkeme Kararları, Mimari Proje vs)
 - 4.2.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
 - 4.2.5. Varsa Gerekli Diğer Belgeler (Akaryakıt İstasyonu veya Otel vs ise Gerekli İzin Belgeleri)
 - 4.2.6. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 4.3. Gayrimenkulün Hukuki Durum Analizi

BÖLÜM 5: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. Gayrimenkullerin Yeri Konumu ve Çevre Özellikleri

5.2. Parseller Hakkında Bilgiler

BÖLÜM 6: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

6.1. Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

6.2. Değerleme Konusu Taşınmazın En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

BÖLÜM 7: GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

7.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

7.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

7.3. Maliyet Yaklaşımı

BÖLÜM 8: GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ELDE EDİLEN VERİLERİN ANALİZİ

8.1. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Etkileyen Faktörler

8.2. Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

8.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

8.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Boş Arazi ve Proje Değerleri

8.5. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

8.6. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

8.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

8.6.2. Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı Analizi

8.6.3. Maliyet Yaklaşımı Analizi

8.7. Kira Değeri Analizi

8.8. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

8.9. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 9: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. Uyumlaştırma ve Nihai Değer Takdiri

9.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden yer Almadıklarına Dair Açıklama

9.3. Yasal Gereklilerin yerine Getirilip Getirilmediği ve mevzuat Uyarınca Alınması Gereken izin ve belgelerin Eksik Olup Olmadığı Hakkında Görüş

9.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığına Dair Bilgi

BÖLÜM 10: SONUÇ

10.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

10.2. Nihai Değer Takdiri

RAPOR EKLERİ

EK-1 SWOT Analizi

EK-2 Raporu Hazırlayan ve Onaylayanların Özgeçmiş Bilgileri ve Lisans örnekleri

BÖLÜM 1:

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi

İş bu rapor, EGS GYO A.Ş.’ nin 23.01.2012 tarihli taraflar arasında imzalanan sözleşmeye EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2. Rapor Numarası

Rapor şirketimiz tarafından ABC-OR1122 referans numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3. Raporun Türü

Bu rapor, EGS GYO A.Ş.’ nin talebi üzerine, EGS GYO A.Ş. ‘nin mülkiyetinde olan ve tapu kütüğünde **İzmir İli, Menderes İlçesi, Oğlananası Köyü, Çamlık Mevkii**, tarla vasıflı taşınmazların (162 ada 1 parsel ve 163 ada 1 ve 2 parsellerin) günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan anlatı biçimli değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu formatında hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayan

Bu değerlendirme raporu gayrimenkulün mahalinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden de faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu şirketimiz değerlendirme uzmanlarından NURULLAH ERDAL(SPK LisansNo:400500) tarafından hazırlanmıştır.

1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanı

Yukarıda 1.4.’inci maddede belirtilen şirketimiz değerlendirme uzmanıNurullah Erdal (SPK Lisans No-400500) tarafından hazırlanan iş bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanı Ayşe YILDIRIM (BAŞKAZANCI) (SPK Lisans No – 400389) tarafından kontrol edilmiştir.

NOT: Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait özgeçmişler ve lisans belgesi örnekleri rapor ekinde verilmiştir.

1.6. Talep Tarihi – Değerleme Tarihi – Tanzim Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz değerleme uzmanlarından Nurullah Erdal (SPK Lisans No : 400500) tarafından, 24.12.2012 tarihlerinde, gayrimenkul mahalinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 31.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; EGS GYO A.Ş. firmasının talebi üzerine, **EGS GYO A.Ş.** 'ne ait olan ve tapu kütüğünde İzmir İli, **Menderes İlçesi, Oğlananası Köyü, Çamlık Mevkiinde kain, tarla vasfında ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmayan 162 ada 1 parsel ve 163 ada 1 ve 2 numaralı parselde** kayıtlı gayrimenkullerin UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihindeki el değıştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Şirketimiz ile EGS GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlölüklerini belirleyen 23.01.2012 tarihli 2012/0006 sayılı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağılı kalınarak tanzim edilmiştir.

1.8. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına Dair Açıklama

Bu değerlendirme raporu Kurul düzenlemeleri formatında hazırlanmıştır.

1.9. Uygunluk Beyanı

Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiğı kadarıyla doğru olduğı;
Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğı;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağılı olmadığı;
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına bağılı kalınarak gerçekleştirildiğı;
Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğı;
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğı;
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğı Şirketimiz tarafından beyan edilmektedir.

Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.

Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

Bu değerlendirme raporu ilgili Kurul düzenlemeleri hükümlerine göre hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2:

ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. Şirket Ünvanı, Adresi ve Tanıtıcı Bilgi

ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İller Sokak No.1/3 Mebusevleri-Tandoğan-ANKARA

Tel: 0312 215 33 23

abc@abcgdd.com

www.abcgdd.com.tr

Şirketimiz, 27.03.2007 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 500.000-TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 19.12.2008 tarihinde verilen yetki belgesine istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, İstanbul irtibat ofisi ve 65 ilde faaliyetini sürdürmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Tanıtıcı Bilgi

1- Ticaret Ünvanı (02.11.2010 14:42:26)
EGS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2- Merkez Adresi (02.05.2012 16:59:33)

Adres : Büyükdere Caddesi No:121 Ercan Han A Blok K:6 Esentepe/Şişli/İstanbul
Tel : 0 212 288 28 40
Fax : 0 212 267 29 94

3- İletişim Adresi (02.05.2012 16:59:33)
Adres : Büyükdere Caddesi No:121 Ercan Han A Blok K:6 Esentepe/Şişli/İstanbul
Tel : 0 212 288 28 40
Fax : 0 212 267 29 94

4- Üretim Tesislerinin Bulunduğu Adresler (02.11.2010 14:42:26)

5- Elektronik Posta Adresi (02.11.2010 14:42:26)
info@egsgyo.com

6- Web Adresi (02.11.2010 14:42:26)

7- Tescil Tarihi (02.11.2010 14:42:26)
18/06/1996

8- Ticaret Sicil Numarası (02.11.2010 14:42:26)
524488 / 472070

9- Ticaret Sicil Memurluğu (02.11.2010 14:42:26)
İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

10- Vergi Dairesi (02.11.2010 14:42:26)
ZİNCİRLİKUYU

11- Vergi No (02.11.2010 14:42:26)
325 008 4058

12- Süresi (02.11.2010 14:42:26)

13- Sektörü ()
MALİ KURULUŞLAR / GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

14- Fiili Faaliyet Konusu (02.11.2010 14:42:26)
ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER

15- Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar ve Şirketin Dahil Olduğu Endeksler ()
-GÖZALTİ PAZARI

16- Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye (02.11.2010 14:42:26)

50.000.000 TL

17- Kayıtlı Sermaye Tavanı (02.11.2010 14:42:26)
75.000.000 TL

18- Son Durum İtibariyle Sermayenin % 5 ve Fazlasına Sahip Ortaklar İle Tüzel Kişi ve Yabancı Ortaklar Arasında Dağılımı(02.11.2010 14:42:26)

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
EGS HOLDİNG A.Ş.	11.750.643,00	23,50
DİĞER (A GRUBU)	1.571.250,00	3,14
HALKA AÇIK KISIM	36.678.107,00	73,36
TOPLAM	50.000.000,00	100,00

19- Son Durum İtibariyle Sermayeye Dolaylı Yoldan Sahip Olan Gerçek ve Tüzel Kişiler (02.11.2010 14:42:26)

Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
TOPLAM		

20- Sermayeyi Temsil Eden Paylara İlişkin Bilgi (02.11.2010 14:42:26)

Grubu	Nama/Hamiline	Behir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	NAMA	0,01	11.750.642,79	23,50	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTİ PAZARINDA
A	NAMA	0,01	1.068.462,34	2,14	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTİ PAZARINDA
A	NAMA	0,01	357.000,00	0,71	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTİ PAZARINDA
A	NAMA	0,01	145.713,04	0,29	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTİ PAZARINDA
A	NAMA	0,01	62,71	0,00	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTİ PAZARINDA
A	NAMA	0,01	8,87	0,00	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTİ PAZARINDA
A	NAMA	0,01	2,81	0,00	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTİ PAZARINDA
B	HAMİLİNE	0,01	36.678.107,44	73,36		GÖZALTİ PAZARINDA
		TOPLAM	50.000.000,00	100,00		

21- Son Durum İtibariyle Ortaklık Sermaye Piyasası Araçlarının Kote Edildiği Borsalar veya İşlem Gördüğü Teşkilatlanmış Piyasalar (13.04.2012 16:01:35)

ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kote Edilen/İşlem Gören Sermaye Piyasası Aracının Türü	Kote Edildiği/İşlem Görmeye Başladığı Tarih	İlgili Piyasanın/Borsanın Bulunduğu Ülke	İlgili Piyasanın/Borsanın İsmi	Piyasanın/Borsanın İlgili Pazarı
			İMKB	GÖZALTI PAZARI

22-Bağımsız Üyeler

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
UFUK AKGÜN	BAŞKAN	ENDSTR. MÜHENDİSİ	BAŞKAN	GÜÇBİRLİĞİ HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GÜÇBİRLİĞİ TEKSTİL A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - ABA KONFEKSİYON A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI - EGE BÖLGESİ SANAYİ ODASI MECLİS ÜYELİĞİ - KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI - İZMİR 9 EYLÜL ROTARY KULÜBÜ DÖNEM BAŞKANI - KIZILAY BUCA ŞUBESİ BAŞKANI - BAL TIBBİ MALZEME VE İNŞ. SAN. TİC.LTD.ŞTİ. - EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI	A - B	Bağımsız Üye
NEVZAT AVUNÇ	BAŞKAN VEKİLİ	BANKACI	BAŞKAN VEKİLİ	TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU TAHSİLAT DAİRE BAŞKANLIĞI GRUP KOORDİNATÖRÜ - ESTON ESKİŞEHİR BETON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - ESTON İNŞAAT A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - ESTON YAPI A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - BİMHOL BİRLEŞMİŞ MÜTEAHHİTLER HOLDİNG A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - ESBETON ÇİMENTO YAN ÜRÜNLERİ A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
NEVZAT AVUNÇ	BAŞKAN VEKİLİ	BANKACI	BAŞKAN VEKİLİ	ALARA TURİZM YATÇILIK VE HAVACILIK A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - BİLGİ İŞLEM MUHASEBE VE ORG. LTD.ŞTİ. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - MÜFLİS TYT BANK A.Ş. İFLAS İDARE MEMURU (TMSF ATAMASI) - EGS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - EGS EGESER GİYİM SAN.İÇ VE DIŞ TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - TASFİYE HALİNDE EGE GİYİM SAN.SİG.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
NEVZAT AVUNÇ	BAŞKAN VEKİLİ	BANKACI	BAŞKAN VEKİLİ	EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ (TMSF ATAMASI) - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ (TMSF ATAMASI) - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ (TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
HASAN TURHAN	MURAHHA S ÜYE - KANUNİ TEMSİLCİ	YÖNETİCİ	MURAHHA S ÜYE - KANUNİ TEMSİLCİ	MİNE KAĞIT KUTU AMBALAJ SAN. TİC. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - BURNAZ TEKSTİL A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. MURAHHAS ÜYE-KANUNİ TEMSİCİ - EGS HOLDİNG A.Ş. MURAHHAS ÜYE-KANUNİ TEMSİCİ - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. MURAHHAS ÜYE-KANUNİ TEMSİCİ	A - B	Bağımsız Üye

BİROL KÜLE	ÜYE	MEMUR	ÜYE	TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU TAHSİLAT DAİRE BAŞKANI - DERBY LASTİK FABRİKASI A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - ADA İNŞAAT SAN. VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - AS YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - ATLAS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - BALKAN TEKSTİL SAN. VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - BALKANER TURİZM İNŞAAT SAN. VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
BİROL KÜLE	ÜYE	MEMUR	ÜYE	ÇAMLICA KONAKLARI SERV.HİZ.SAN.VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - İKTİSAT FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - MED MENKUL DEĞERLER A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - YONCA YAPI ENDÜSTRİ A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - TEK İNŞAAT VE TURİZM SAN.TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - TEPE İNŞAAT SAN. VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
BİROL KÜLE	ÜYE	MEMUR	ÜYE	ÜÇM ÜÇEM TAAHHÜT TİC.SAN.VE YAT.KONS.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - YALOVA EVLERİ SERV.HİZM.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ(TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
METE UĞUZ	ÜYE	TEKSTİL MÜHENDİSİ	ÜYE	RAST NAKIŞ LTD.ŞTİ. YÖNETİM KURULU ÜYESİ EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	A - B	Bağımsız Üye
ADNAN YILDIRIM	ÜYE	YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR	ÜYE	BATI YMM A.Ş KURUCU ORTAK -YÖNETİM KURULU BAŞKANI - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE GENEL MÜDÜR - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	A - B	Bağımsız Üye
MEHMET OKAN OĞUZ	ÜYE	YETKİLENDİRİ LMİŞ GÜMRÜK MÜŞAVİRİ	ÜYE	MİRO TEKSTİL SAN. TİC. A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI - AVLUOBA GIDA ÜRÜNLERİ SAN. TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	A - B	Bağımsız Üye
CEMAL İPEKOĞLU	ÜYE	YÖNETİCİ	ÜYE	MENDERES TEKSTİL A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - AKTUR ARAÇ MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	A - B	Bağımsız Üye

İSMAİL ENGİN	DENETÇİ	BANKACI	DENETÇİ	"TMSF GEÇİCİ GÖREVLİ-BİRLEŞİK FON BANKASI MÜFETTİŞİ DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş.DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)EGS EGESER GİY.SAN İÇ VE DIŞ TİC.A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)EGS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)EGS HOLDİNG A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)MÜFLİS EGS EGE GİY.SAN.DIŞ TİC.A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)TASFİYE HALİNDE EGE GİYİM SAN. SİGORTA A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)	A - B	Bağımsız Üye
İSMAİL ENGİN	DENETÇİ	BANKACI	DENETÇİ	SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)	----	---
EMRE BOZKURT	DENETÇİ	BANKA MÜFETTİŞİ	DENETÇİ	TMSF GEÇİCİ GÖREVLİ-BİRLEŞİK FON BANKASI MÜFETTİŞİ - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş.DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - EGS HOLDİNG A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)	----	---
BÜLENT GİRGİN	DENETÇİ		DENETÇİ		----	---
MEHMET ÇALIŞKAN	DENETÇİ		DENETÇİ		----	---

23- Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel (13.02.2012 15:22:00)

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
EDİP SÖZEN	KOORDİNATÖR			

24- Bağlantı Kurulacak Şirket Yetkilileri ve Lisanslı Personel Bilgileri (30.03.2012 13:37:56)

Adı Soyadı	Görevi	Telefon No	E-Posta Adresi	Lisans Belgesi Türü	Lisans Belge No
Bingül ALAY	Operasyon Yönetmeni	0212 288 28 40	bingula@egsgyo.com	---	---

25- Grup Şirketleri Hakkında Bilgiler (02.11.2010 14:42:26)

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	Şirket İle Olan İlişkinin Niteliği
Tasf. Hal. Nokta Alışveriş HizmetleriA.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	30.073.500,00		TL		GRUP ŞİRKETİ
Sisbaş Sakarya İpekyolu Serbest Böl. Ku.V İş.A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	5.000.000,00		TL		GRUP ŞİRKETİ
Müflis Egs Ege Giyim Sanayive Dış Tic. A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	14.000.000,00	1.068.462,34	TL	2,14	ORTAK
EGS Makine A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
EGS Trade Romanya A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
Tekstil Yatırım Holding A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
EGS Holding A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	210.000.000,00	11.750.642,79	TL	23,50	ORTAK
EGS-Egeser Giyim Sanayi İç ve Dış Tic. A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	5.775.000,00	62,71	TL		ORTAK
EGS Turizm Tanıtım Ve	ANA			TL		GRUP ŞİRKETİ

ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mağazacılık A.Ş.	SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER					
Globis Bilişim Sistemleri ve Danışmanlık Hiz.A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	1.200.000,00		TL		GRUP ŞİRKETİ
Pergola Tekstil Sanayi Ve Tic. Ltd.Şti.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
EGS Finansal Kiralama A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	7.500.000,00	357.000,00	TL	0,71	ORTAK
Ege Giyim Sanayicileri Bankası A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
Deniz Denizli İzmirGiy. San. Dış Tic. A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	50.000,00		TL		GRUP ŞİRKETİ
Tasf. Hal.Ege Giyim San. Sigorta A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	2.500.000,00	145.713,04	TL	0,29	ORTAK

Kaynak: <http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=950> (Kamuyu Aydınlatma Platformu)

Kamuyu Aydınlatma Platformu Hakkında

Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), sermaye piyasası ve Borsa mevzuatı uyarınca kamuya açıklanması gerekli bildirimlerin elektronik imzalı olarak iletildiği ve kamuya duyurulduğu elektronik sistemdir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 'Bilgi, Belge ve Açıklamaların Elektronik Ortamda İmzalanarak KAP'a Gönderilmesine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i kapsamında, kamuya açıklanacak her türlü bilgi ve belgenin Kamuyu Aydınlatma Platformu'na (KAP) gönderilmesi gerekmektedir.

İşletimi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) KAP İşletim Müdürlüğü tarafından yürütülmekte olan sistem, 7/24 esasına göre çalışmaktadır. Uygulama, tüm Türkiye'ye yayılmış 550'yi aşkın şirketi ve 2500'ü aşkın kullanıcıyı kapsamaktadır.

Sistem, tüm kesimlerin İMKB şirketleri ile ilgili doğru, anlaşılır, tam bilgiye, internet üzerinden eş zamanlı ve düşük maliyetle erişebilmelerine imkan tanıyacak şekilde tasarlanmıştır. Ayrıca, geçmişe dönük bilgilere de kolay ve düşük maliyetle erişim imkanı sağlayan elektronik bir arşiv niteliğindedir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Sınırlamaları

Bu rapor; SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren EGS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. firmasının talebi üzerine; EGS GYO A.Ş. 'ne ait olan ve tapu kütüğünde İzmir İli, **Menderes İlçesi, Oğlananası Köyü, Çamlık Mevkiinde kain, tarla vasfında ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmayan 162 ada 1 parsel ve 163 ada 1 ve 2 numaralı** parselde kayıtlı gayrimenkullerin, günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

2.4. Kullanılan Değer Tanımları

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Düzenli Likidite Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditeyonda, varlıkların herbiri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Zorunlu Likidite 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 likiditeyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3: GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel Veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

3.1. Genel Veriler – Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1. Demografik Veriler

Demografik Veriler: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 70 milyon 586 bin 256 olarak tespit edilmiştir. 2000 - 2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ülke nüfusunun % 17,8'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,3'ü Ankara'da, % 5,3'ü İzmir'de, % 3,5'i Bursa'da, % 2,8'i Adana'da, %2,1'i Kocaeli'nde ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane'dir. En az nüfusa sahip Bayburt'da ikamet eden kişi sayısı 76.609'dur.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	12.573.836	11.174.257
Ankara	4.466.756	4.140.890
İzmir	3.739.353	3.175.133
Kocaeli	1.490.358	1.392.733

TÜİK adrese dayalı nüfus sayımı ile 2007 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 70 milyon 586 bin 256 olarak tespit edilen sonuç 2010 yılında 73 milyon 722 bin 988 kişiye ulaşmış olduğu bilgisi TÜİK web sitesinden alınarak rapora aktarılmıştır.

3.1.2. Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir.

2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşünülse de, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir. Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş olup, kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayan ve dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye’ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye’de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. Çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin güçleşmesi sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir. Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başlayacağı ve krizin etkilerinin azalarak biteceği düşünülmektedir. 2010 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotif gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’ye olan ilgisinin devam etmesini sağlayacağını düşünüyoruz.

3.2. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1. İzmir İli



TARİHÇE

İzmir (Smyrna-Samornia) M.Ö 3000 yıllarında Lelegler tarafından, bugünkü Bayraklı yakınında bulunan Tepekule mevkiinde kurulmuştur. İzmir sözcüğü daha ziyade bir Amazon Kraliçesine atfedilmektedir. M.Ö 2000-1200 yılları arasında yaşamış olan Hitit Krallığı'nın tesiri altında kalan İzmir, Hitit Devleti'nin M.Ö 1200 yılında Frig akınlarıyla yıkılması sonucu M.Ö XI. Yüzyılda Yunanistan'dan Batı Anadolu kıyılarına göç eden Aiollar, daha sonra da İonlar tarafından işgal edilmiştir.İzmir en parlak dönemini İonlar zamanında yaşamıştır. M.Ö 600 yılında Lidya Kralı Alyattase tarafından işgal edilen İzmir, M.Ö 546 yılında Persler'in, M.Ö 334 yılından sonra da Büyük İskender ve kumandanlarının idaresi altına girmiştir. M.Ö 302'de Trakya'dan gelerek Büyük İskender'in kumandalarından Antigones'i yenen Lizimaktos'un, daha sonra da Seleikoslar'ın hâkimiyetine giren İzmir, kısa bir müddet de Bergama Krallığı idaresinde kalmış, M.Ö 133 yılında kesin olarak Romalılar'ın eline geçmiştir M.Ö 88 yılında Pontus Kralı Mihridades ele geçirmiştir. Roma İmparatorluğu'nun ikiye ayrılması ile Bizanslılar'ın bir eyalet merkezi olan İzmir, M.S 440 yıllarında Hun Hükümdarı Atilla'nın istilasına uğramıştır. M.S 695 yılından itibaren iki defa Araplar'ın akınına maruz kalmış, sonra yine Bizanslılar'ın eline geçmiştir. 1081 yılında İzmir şehri Selcuklular tarafından fethedilmiştir. 1097 yılında Haçlılar'ın Anadolu'da ilerlemesinden istifade eden Bizanslılar, İzmir de dâhil olmak üzere Ege'de Türkler'in elinde bulunan tüm yerleri işgal ettiler.1320 yılında Aydınöğulları

Beyliği'nin hükümdarı Mehmet Bey tarafından geri alınıp, oğlu Umur Bey'e verilen İzmir'in Liman Kalesi, Haçlı kuvvetlerince 28 Ekim 1334'de tekrar işgal edildi. 1402 yılına kadar Türkler Kadifekale'ye, Haçlılar da Liman Kalesi'ne hâkim kaldılar. Liman Kalesi 1402 yılında Timur tarafından zapt ve tahrip edilerek, Aydınoğulları Beyliği'ne iade edildi. Bundan sonra İzmir tarihinde 1426 yılına kadar Aydınoğlu Cüneyt Bey rol oynamıştır. 1426 yılından itibaren Osmanlı Devleti idaresine giren İzmir, 500 yıla yakın bir süre Osmanlı idaresinde kalmıştır. Osmanlı İmparatorluğu'nun yükselme devrinde çevresinin merkezi olma özelliğini daima koruyarak, ekonomik ve sosyal hayatın lokomotifi olmuştur. 15 Mayıs 1919'da Yunanlılar tarafından işgal edilen İzmir, üç yıldan fazla işgal altında kaldıktan sonra Ulusal Kurtuluş Savaşıyla 9 Eylül 1922'de Yunan işgalinden kurtarılmış, Cumhuriyetin ilanından sonra da İl statüsüne kavuşturulmuştur. Günümüzde İzmir olarak kullandığımız isim, Smyrna kelimesinin dönüşmüş biçimidir. Smyrna kelimesinin daha erken biçimlerinin Smira, Lesmira, Zmirra, İsmira, Samorna veya Smurna olduğu da iddia edilmektedir. Smyrna kelimesinin kullanılmasında, kentin kurulduğu yerin yakınında bir kutsal alanın bulunmasının etkili olduğu sanılmaktadır. Bu kutsal alanın, Halkapınar kaynağı ve bu kaynağın oluşturduğu gölcük olduğu iddia edilmektedir. Smyrna / İzmir adının, Ana Tanrıça Kaynağı / Gölcüğü veya en azından Ana Tanrıça / Kutsal Ana anlamlarıyla ilgili olduğu düşünülmektedir. Sözcük büyük olasılıkla Hitit kökenlidir. İzmir'in kuruluş tarihi ve yeri konusunda bilgiler tartışmalı olmakla birlikte, bugün Bayraklı semtinde yer alan ve Tepekule olarak tanınan ören yerinin, eski İzmir'in kuruluş yeri olduğu kabul görmektedir. Eski İzmir'in kuruluş tarihi ve kurucularının kim olduğu hakkındaki bilgilerimiz bir kaç kategoride toplanabilir. Bu söylencelerden birisi, İzmir'in ilk kurucularının Amazonlar olduğuna ilişkindir. Bir diğeri ise, efsanevi Frigya kralı Tantalos'un ismi etrafında gelişir. Söylencelerdeki bir başka anlatıda ise, kentin kurucularının Lelegler olduğu dile getirilmektedir. Bayraklı'da yapılan kazılarda elde edilen buluntular, İzmir'in kuruluşunun İ.Ö. 3000 yıllarına kadar indiğini açıklamakta; yapılan araştırmalar, İzmir'in bir Aiol kenti olduğunu göstermektedir. Bir dönem Hitit İmparatorluğu'nun nüfuz alanı içine girse de (İ.Ö. 2000-1200), Aiol kenti olma özelliğinin İonialıların kenti ele geçirmelerine kadar sürdürdüğü bilinmektedir. İ.Ö. 800 dolaylarında ticari faaliyetlerini İzmir Körfezi'nin son noktasına kadar yaymak isteyen İonialılar sınırlarındaki bu Aiol kentini ele geçirdiler. Deniz ötesi kolonileri aracılığıyla iyi işleyen bir ticaret ağına sahip olan İonialıların İzmir'i ele geçirmeleri, kentin tarihinde hızlı bir dönüşüme neden oldu. Kent, ticaret aracılığıyla kısa sürede zenginleşti ve gelişti. Kentin zenginliği komşu Lydialıları harekete geçirdi ve İzmirililerle savaşa girdiler. İ.Ö. 610-600 yıllarında Lydia orduları, kenti ele geçirmeyi başardı. Lydialılar daha sonra kenti yıkıp tahrip ettiler. Ancak İzmirililer kentlerini yeniden kurmayı başardılar. Eski İzmir'in çöküşü, Anadolu'da Pers istilasının sonuçlarındandır. Pers ordularının saldırısı sonucu, İ.Ö. 545 yılında İzmir tahrip edildi. Bu tahribattan sonra, Bayraklı'daki yerleşim alanında bir daha kent düzeninde bir yerleşim oluşmadı. İzmir'in bu ilk döneminden geriye kalan en önemli miras, kentin kendisidir. Bayraklı'da bulunan ören yeri, yapılan kazılarla her geçen gün biraz daha açığa çıkartılmaktadır. Bugüne kadar yapılan çalışmalarda kentin ızgara planlı, (birbirini dik kesen sokaklarla örülü bir yapıda) olduğu anlaşılmıştır. İzmir'in yeniden kurulması, Büyük İskender olarak anılan Makedonyalı Alexandros'a bağlanır. Büyük İskender İran seferinin başlarında, İ.Ö. 334 yılında Pers İmparatorluğu'nun Anadolu'daki ordusunu yendikten sonra, ordularıyla Efes üzerine ilerlemişti. Bu hareket sırasında İzmir yöresine geldiğinde, söyleneceye göre şimdiki Kadifekale (Pagos Dağı) civarında gördüğü bir rüya üzerine yeni İzmir'in Pagos Dağı'nda kurulmasını ister. Yeni kent, Kadifekale yamaçlarından, denize doğru uzanıyordu. Kentin varlığı yine deniz ticaretiyle yakından ilgiliydi. Çünkü kentin konumlandığı alan, Kadifekale'nin bulunduğu yer ile küçük bir koydan oluşan doğal liman arasında bulunuyordu. Kent esas olarak bu doğal limanın var ettiği bir yerleşim olacak ve geleceği bu limanın canlılığına göre şekillenecektir. İzmir, İ.Ö. III. yüzyıl başlarında Efeslilerin tavsiyesi üzerine on üçüncü üye olarak İon kentleri arasındaki birliğe kabul edildi. Daha sonra Bergama Krallığına bağlanan İzmir, İ.Ö. 133'de Bergama kralı III. Attalos'un vasiyeti gereğince, Roma İmparatorluğu'na katılınca, diğer İon kentleriyle birlikte Roma topraklarının bir parçası oldu. İzmir'in Roma döneminde giderek önem kazandığı ve ticaret kenti olma

özelliğini geliştirmeye başladığı görülmektedir. Roma İmparatorluğu İ.S. 395 yılında ikiye ayrıldı. Bu bölünmede Anadolu, dolayısıyla İzmir, Doğu Roma toprakları içinde yer aldı. İ.S.476 yılında Batı Roma'nın yıkılmasıyla birlikte Doğu Roma, bölgenin hâkimi oldu. İzmir, önemli bir ticaret kenti olarak varlığını sürdürdü.608 yılındaki Sasaniler'in saldırılarını, 637 yılından başlayarak bir süre devam edecek olan Arap akınları izledi. 665 yılındaki Emevi seferinde, İzmir Arapların eline geçti.İzmir, XI. yüzyılın ikinci yarısından itibaren tarihinde yaşadığı önemli dönüşüm evrelerinden birisine daha girdi. Kentteki Doğu Roma egemenliği tartışmalı hale geldi. Bu dönemde Doğu Roma İmparatorluğu ile bölgeye ulaşan Türkler arasında İzmir'in birkaç kez el değiştirdiği bilinmektedir.1071 yılında Büyük Selçuklu Ordusu'nun Doğu Roma Ordusu karşısında kazandığı zafer, Anadolu tarihi açısından bir dönüm noktası olmuştur. Nitekim 1071'den kısa bir süre sonra 1076 yılında, İzmir önlerinde Türk kuvvetleri görülmeye başlamıştır. Aynı yıl, İzmir kısa bir zaman sürecek olan Türk egemenliğini de tanıyacaktır. Bu dönemi, büyük Türk denizcisi Çaka Bey'in 1095 yılına kadar devam edecek olan egemenlik yılları izler. İzmir'deki bu ilk dönem Türk egemenliği, yaklaşık yirmi yıl sürer. Bu olaydan sonra ilk haçlı seferini (1096) izleyen günlerde, Doğu Roma kuvvetleri kenti ele geçirirler. Türklerin kısa bir dönem yönettikleri İzmir, yeniden bir Doğu Roma kenti haline gelir ve 1317 yılına kadar kentin bu konumu değişmeden kalır.XIV. yüzyılda İzmir, Doğu Roma yönetiminde olmakla birlikte, 1261 Nif antlaşmasıyla İzmir'de yerleşim hakkını elde eden Cenevizliler ve Venedikliler, kentte ticari açıdan etkin bir konuma yükselmişlerdir.İzmir, 1317 yılında bir Türkmen Bey'i olan Aydınolu Umur Bey'in denetimi altına girer.1344 yılında Papa VI. Clement'in örgütlediği, Venedik, Kıbrıs ve Rodos şövalyelerinin katıldığı bir Haçlı seferinde Liman Kalesi Latinlerin eline geçer ve Pagos Dağı'nın zirvesindeki Kadifekale ise Türklerin egemenliğinde kalır. Böylece kent, uzun bir süre devam edecek olan bu yapısına kavuşmuş olur, yukarıda "Türk İzmir" ve aşağıda "Hristiyan İzmir" olmak üzere ikiye bölünür.XV. yüzyılın başında Timur İzmir'e bir sefer düzenleyerek, Rodos şövalyelerinin egemen olduğu Liman Kale'yi ele geçirir ve onu yıktırarak, Türkmen Aydınolu Beyliği'nin canlanmasını sağlar ve İzmir'i Umur Bey'in torunu Aydınolu Cüneyt Bey'e verir.1426'da Osmanlılar, Aydınolu Beyliği'ne son vererek, Batı Anadolu ve İzmir'i egemenlikleri altına aldılar. Böylece, Osmanlı egemenliğine dek süren İzmir'in yönetsel belirsizliği de sona ermiştir. Osmanlı egemenliğine girdiği dönemde küçük bir kasaba konumunda olan İzmir, Osmanlı Barışıyla birlikte nüfusu artmaya başlayınca, 1528-1529 yıllarında Türkler, tepedeki yerleşim yerlerinden limana doğru yönelerek, Yukarı Kale ile Liman Kalesi arasında kesintisiz bir Türk yerleşim kuşağı oluşturmuşlardır.İzmir'in ticaret merkezi olarak yükselişinin ardında, Doğu Akdeniz ticaretinde egemen olan Fransa ve Venedik ile rekabete girişen İngilizlerin Yakın Doğu'da yayılma çabalarının etkisi büyüktür. 1610 ile 1630 yılları arasında İngilizler ve Fransızlardan sonra Hollandalılar da İzmir'e gelerek, Batı Anadolu'daki ticareti yeniden biçimlendirmeye başladılar. Böylece İzmir Doğu Akdeniz'in en önemi liman kentlerinden biri haline geldi.XIX. yüzyıla girilmesiyle, İzmir ve Batı Anadolu'nun tarihsel serüveninde çok önemli dönüşümler yaşanmaya başlamıştır. 1838 yılında Osmanlı Devleti ile İngiltere arasında imzalanan serbest ticaret antlaşmasıyla, İmparatorlukta yabancılara ticaret yapma hakkının tanınmasıyla, Sakız Adası'nda ticaretle uğraşanlar İzmir'e gelip, yerleşmeye başladılar. Böylece İzmir, Batılı devletlerle olan ticari hacmine paralel olarak büyük bir gelişim ve dönüşüm içine girdi. 1850'li yıllardan itibaren hız kazanan bu değişim, I. Dünya Savaşı'nın başladığı 1914 yılına kadar aralıksız devam etmiştir.I. Dünya Savaşı'nın yitirilmesi, İzmir ve Ege için bir sonun başlangıcı oluyordu. 15 Mayıs 1919'da başta İzmir olmak üzere, tüm Ege Bölgesi Yunan işgali altına giriyor ve bölgede yeni bir yapılanma başlıyordu. I. Dünya Savaşı'nın galip devletleri, işgalle, Osmanlı Devleti'ne Sevr Antlaşması'nı imzalatmayı hedefliyorlardı. Sevr Antlaşması, başta İzmir olmak üzere, Ege Bölgesi'nin Yunanistan'a bağlanmasını öngörüyordu. İzmir'in işgaliyle birlikte, Ege'de işgalci Yunanlılara karşı Türk ulusal direniş hareketi başlar. İzmir'de Gazeteci Hasan Tahsin tarafından atılan ilk kurşun Ulusal Kurtuluş Savaşımızın başlangıcını simgeler.İzmir'in işgali ve bu işgalden kurtuluşun Türkiye'nin siyasi tarihi açısından çok önemli sonuçları olmuştur. İzmir'in kurtuluşuyla birlikte; monarşik, teokratik ve çokuluslu bir imparatorluktan, ulusal, laik ve

çağdaş bir Cumhuriyet'e geçişin kapıları ardına kadar açılmıştır.9 Eylül 1922'de Türk Ordusu'nun İzmir'e girmesi ile Yunan işgali sona erer. Ancak, İzmir 13 Eylül sabahı tarihinin en büyük felaketlerinden birini yaşamaktan kurtulamaz. Basmane semtinde başlayan yangın, 2.600.000 metrekarelik bir alanda 20.000'den fazla ev ve işyerini yok eder. İzmir, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşu sonrası "Zümrüdü Anka" kuşu gibi kendi külleri içinden adeta yeniden doğar.Eski İzmir kenti, körfezin kuzeydoğusunda yer alan bir yarımada cık üzerine kurulmuştur. Günümüzde Bayraklı yakınında “Tepekule” adını taşıyan eski İzmir höyüğünde, ilk yerleşim M.Ö. 3. binden başlar. Önceleri ufak bir yerleşme olan deniz kenarındaki bu höyük, M.Ö. 2. binde ilk çekirdek etrafında biraz daha büyüyüp gelişmiştir. M.Ö. 2. bin yerleşmesinin Hititlerle ilişkili olduğu kazılardan anlaşılmaktadır.M.Ö. 10. yüzyılda, Bayraklı'nın kerpiç duvarlı ve düz damlı evleriyle, bugünkü Orta Anadolu köylerinden farkı yoktur. M.Ö. 600'de Lydia, M.Ö. 5. ve 4. yüzyıllarda Pers egemenliğinde olan şehir, M.Ö. 334'de Büyük İskender tarafından alınmış, bu tarihlerden sonra Kadifekale'nin yer aldığı dağın eteklerinde gelişmeye ve büyük bir şehir durumuna gelmeye başlamıştır. Roma İmparatorluğu döneminde, M.S. 178 yılındaki yer sarsıntısında büyük hasar gören şehir, yeniden kurulmuş ve onarılmıştır. Bu dönemde büyük bir ticaret merkezi haline gelmiştir. Bizans İmparatorluğu zamanında Hristiyanlığın yayıldığı dönemde ve sonrasında önemli bir piskoposluk merkezi olmuş, M.S. 5.-6. yüzyıllarda gelişme göstermiş, ancak 7. yüzyıldaki Arap akınlarından sonraki yıllarda ise eski önemini kaybetmiştir. 1320 yılında Aydınolu Gazi Umur tarafından alınan şehir, 1402–1415 yılları arasında Aydınoluğulları Beyliği'nin başkenti olmuş ve 1415 yılında I. Mehmet Çelebi tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır.

COĞRAFYA

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler. İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyiklidağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m.ye ulaşır. Madra Dağları üzerinde bazı yerler 500-700 m. yüksekliğinde hafif dalgalı düzlükler halindedir. Buralara yayla adı verilir. Fıstık çamı ormanları ile kaplı Kozak Yaylası bunların en bilinenidir. Madra Dağları'nın güneyinde Bakırçay Ovası yer alır. Ova, genel olarak, Soma yakınlarından Çandarlı Körfezi'ne kadar kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanır. Uzunluğu 60 km. kadardır. Bakırçay ve kollarının getirdiği alüvyonlarla örtülü olan ovanın en fazla genişlediği yer Kınık'ın kuzeyinde bulunur. Bakırçay Ovası'nın güneyinde Yunt Dağları yer alır. Bunlar, doğudaki Sultan Dağları ile birleşirler. Akarsu vadileri ile çok parçalanmışlardır. Yunt Dağı, Dumanlı Dağı, bunlarla birleşmiş durumda olan Sultan Dağı ve Çamlıdağ, Bakırçay Ovası'nın güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağ'ın en yüksek noktası 1098 m. dir. Dumanlı Dağ'ın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibarıyla Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emirâlem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder. Yamanlar Dağı genç bir volkan konisidir. Fazla aşınmamıştır. Yamanlar Dağı üzerinde, tektonik kökenli bir kayma sonucunda oluşan çukurluğa Karagöl yerleşmiştir. Yamanlar ve Manisa Dağları'nın meydana getirdiği yüksekliğin güneyinde bir çöküntü alanı vardır. Bu çöküntü çukurunun batı kısmı deniz tarafından kaplanmış ve İzmir Körfezi meydana gelmiştir. Körfezin doğusunda, etraftaki yamaçlardan inen akarsuların getirdiği alüvyonların denizi doldurması ile oluşmuş Bornova Ovası, onun doğusunda Kemalpaşa Ovası bulunur. Bornova Ovası ile Kemalpaşa Ovası arasında yüksekliği 250 m. ye kadar çıkan Belkahve Geçidi yer alır. İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı verilir. Bozdağlar, doğuda Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır. Burada yükseklik 2159 m. ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır. Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye kadar çıkan Akdağ'dır. Bozdağlar'ın güneyinde Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları gibi). İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir. İzmir'de yer alan önemli göller olarak Gölcük, Belevi Gölü, Çakalboğaz

Gölleri ve Karagöl sayılabilir. Gölcük, Ödemiş'in kuzeyinde Bozdağlar'ın en yüksek noktasının batısında bulunur. Dağ sıralarının genel doğrultusunda güneyden kuzeye doğru uzanan küçük bir çöküntü çukuru içine yerleşmiştir. Gölcük'ün oluşumunda etraftan gelen sellerin bıraktıkları alüvyon birikintisinin de rolü olmuştur. Derinliği, küçüklüğüne göre fazladır. Gölcük etrafından gelen sular ve özellikle dip kaynakları ile beslenir. Suları küçük bir dere ile kuzeye doğru akarak Gediz'e ulaşır. Gölcük'ün suları tatlıdır. Olağanüstü güzel görünümlüdür. Belevi Gölü, Torbalı ile Selçuk arasında Küçük menderes'in sol tarafındadır. Sığ bir göldür. Çakalboğaz Gölleri, Küçük menderes'in Selçuk'tan 5-6 km. ilerilere kadar doldurduğu körfezde meydana gelmiş olan ovanın kuzey kenarında bulunurlar. Eski körfezin kalıntısıdır. Karagöl, Yamanlar Dağı üzerindedir. Tektonik kökenli bir kayma sonucu oluşan çukurlukta şekillenmiştir. Etrafı çam ormanları ile kaplıdır. Son derece güzel bir görünüm sunar. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçük menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür. Gediz eskiden, Karşıyaka'nın hemen batısında denize dökülüyordu. Getirdiği alüvyonlarla deltasını devamlı ilerletiyor, İzmir Körfezi'ni kapatmaya doğru gidiyordu. Pelikan Burnu, karşı kıyıya çok yaklaşmış, Körfez'in derinliği çok azalmıştı. Ülkemizin en işlek limanı olan İzmir Limanı'nın karşılaştığı tehlikeyi yok etmek için 1886'da biraz kuzeyden akan bir derenin yatağından da faydalanarak, Menemen yakınlarında başlayıp batıya doğru giden ve Foça yakınlarında son bulan bir yatak açıldı. Bu andan itibaren Gediz açık denize dökülmeye başladı. Küçük menderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçük menderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır. Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür.

İKLİM

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. İzmir bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) ile 17°C (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C (Torbalı) ile minimum -13°C (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılır. İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır. İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir. İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile

güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

BİTKİ ÖRTÜSÜ

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cumaovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçamı ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

EKONOMİ

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi hasılanın (brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalat sanayinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır. Türkiye'nin en büyük ihracat limanı İzmir'dir. Tabi güzellikleri ve tarihi zenginlikleri, kara, demiryolu, hava ve deniz ulaşımı ve yeterli konaklama tesisleri ve alt yapıları ile turizm sektörü her geçen gün gelişmektedir.

Tarım: Türkiye'nin tarım bakımından en verimli toprakları Ege bölgesindedir. Ege bölgesi ve İzmir ili Türkiye'nin en önemli tarım merkezlerinden biridir. Ekilebilen arazi sulamaya müsaittir. İzmir ilinin en mühim hususiyeti çok çeşitli ürün yetişmesi ve sanayi ürünleri ile meyvenin tahıldan fazla olmasıdır. Buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk (lif ve tohum cinsleri),tütün, kenevir, susam, anason, baklagiller bol miktarda yetişir. Sebzeçilik çok gelişmiştir.Senede iki üç defa ürün alınır. Turfanda sebze yetiştirilir. Türkiye'de kereviz üretiminin % 30'u ve pırasa, biber, fasulye, bezelye, bakla, barbunya, enginar, marul, ıspanak ve lahanalar bakımından Türkiye üretiminin % 15'i İzmir ilinde yapılır. İzmir meyve üretiminde de çok zengindir. Türkiye zeytin üretiminin % 16'sını, incir üretiminin % 18'ini, şeftali üretiminin % 10'unu, kestane üretiminin % 21'ini, mandalina üretiminin % 23'ünü İzmir yapar. Bunların dışında elma, ayva, erik, kiraz, vişne, ceviz, nar, kayısı ve diğer meyveler çok miktarda yetişir. Sulama, gübreleme, modern tarım araçları ve ilaçlama bakımından İzmir ön sıralarda yer alır. İzmir'in çekirdeksiz sultani üzümü, balığı (çupurası)ve“damlasakızımeşhurdur.

Hayvancılık: Hayvancılık İzmir ilinde önemli bir yer tutar. At ve keçi sayısı azalırken koyun ve sığır sayısı artmaktadır. İzmir'in Çeşme, Dikili, Foça ve Karaburun ilçelerinde balıkçılık yapılır. Avlanan balık az, fakat çeşitli ve lezzetlidir. Balık cinsleri kefal, lüfer, yılanbalığı, dil balığı, sardalya, çupura, barbunya, trança, levrek, mercan ve sinarittir. Ayrıca karides, midye, kerevit ve sünger avcılığı da yapılır.

Ormancılık: İzmir il topraklarının % 50'ye yakını orman ve fundalıklarla kaplıdır. 500 bin hektarlık orman sahası % 40'ın üstündedir. Ormanlardan 300 bin m3 sanayi odunu, 75 bin ster yakacak odunu ve 1200 tona yakın reçine elde edilir.

Madenler: İzmir il toprakları maden bakımından zengindir. Fakat ancak bir kısmı işlenir. Tuz, Tekel

tarafından, civa ve perlit ocakları Etibank tarafından işletilir. Çıkarılan antimuanın mühim kısmı ihraç edilir. Zengin mermer ve linyit yataklarının bir kısmı işletilir. Ayrıca kurşun, çinko, kolemanit, boraks ve krom maden yatakları vardır.

Sanayi: İzmir sanayi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelir. Faal nüfusun % 15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. ~~Sanayi~~ bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kağıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmırlar. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir.

ULAŞIM

İzmir kara, deniz, demiryolu ve hava ulaşımında Ege bölgesinin merkezidir. İzmir ili içinde demiryolu uzunluğu 243 km'dir. İzmir-Balıkesir-Bandırma ve İzmir-Afyon hatlarıyla İstanbul ve Ankara'ya; İzmir-Manisa-Balıkesir-Kütahya hattı ile Kütahya'ya; İzmir, Ödemiş ve Torbalı üzerinden Eğridir'e bağlanır. Afyon-Manisa-İzmir yolu Basmahane istasyonunda; Afyon-Aydın-İzmir yolu ise Alsancak istasyonunda son bulur. Demiryolu bakımından yurdun her köşesine ulaşılır. Ayrıca Basmane-Bornova, Şirinyer-Buca, Gaziemir-Seydiköy banliyö hatları vardır. İzmir deniz ulaşımı bakımından da Ege bölgesinin merkezidir. İzmir limanı giren ve çıkan gemi bakımından İstanbul ve Mersin'den sonra üçüncü sıradadır. Fakat en çok ihracat İzmir limanından yapılmaktadır. Senelik yükleme ve boşaltma kapasitesi 12 milyon tona yakındır. Deniz yolu ile gelen yolcu sayısı fazladır. İzmir Körfezinde senede 15 milyon kişi taşınmaktadır. Aliğa Nemrut Körfezinde senede 1,5 milyon tonluk yükleme ve boşaltma yapılacak yeni bir liman yapılmıştır. İhracatımızın % 20-30'u İzmir'den yapılmaktadır. Çanakkale'den Ege sahillerini takip ederek İzmir-Aydın Denizli-Isparta Antalya ve Akdeniz sahillerini takip eden karayolunun düğüm noktası İzmir'dir. İzmir-Ankara, İzmir-Balıkesir-Bandırma, İzmir-Muğla-Fethiye ve İzmir-Manisa-Balıkesir-Bursa-İzmit-İstanbul karayolları ile, İzmir, Türkiye'nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli yollarla bağlıdır. İzmir'de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar içindir. 1987 yılına kadar hem askeri hem de sivil maksatlı olarak kullanılan Çiğli Uluslararası Havalimanı, sivil uçuşların 1987 yılında Adnan Menderes Havalimanına alınmasıyla, askeri uçuş ve eğitimler için kullanılmaya başlamıştır. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir.

Kaynak: İzmir Belediyesi, İzmir Ticaret Odası yayınlarından alınmıştır.

Rakamlarla İzmir İli

Nüfus

Yıllar İtibariyle İzmir Nüfusu

Yıllar	İzmir	Türkiye
1990	2.694.770	56.473.035
2000	3.370.866	67.804.927
2008	3.450.537	71.517.100
2009	3.525.202	72.561.312
2010	3.606.326	73.722.988

Kaynak: TÜİK

İzmir İlçelerinde Nüfus, 2010

İzmir	Toplam
Aliağa	53.624
Bayındır	21.793
Bergama	59.366
Bornova	412.275
Çeşme	20.723
Dikili	17.088
Foça	40.592
Karaburun	2.685
Karşıyaka	309.790
Kemalpaşa	71.409
Kınık	11.754
Kiraz	8.593
Menemen	119.230
Ödemiş	74.054
Seferihisar	29.232
Selçuk	27.880
Tire	51.440
Torbalı	116.326
Urla	45.244
Beydağ	5.689
Buca	419.693
Konak	405.580
Menderes	55.501
Balçova	77.767
Çiğli	157.530
Gaziemir	129.691
Narlidere	72.832
Güzelbahçe	23.048
Karabağlar	457.999
Bayraklı	307.898

Kaynak: TÜİK

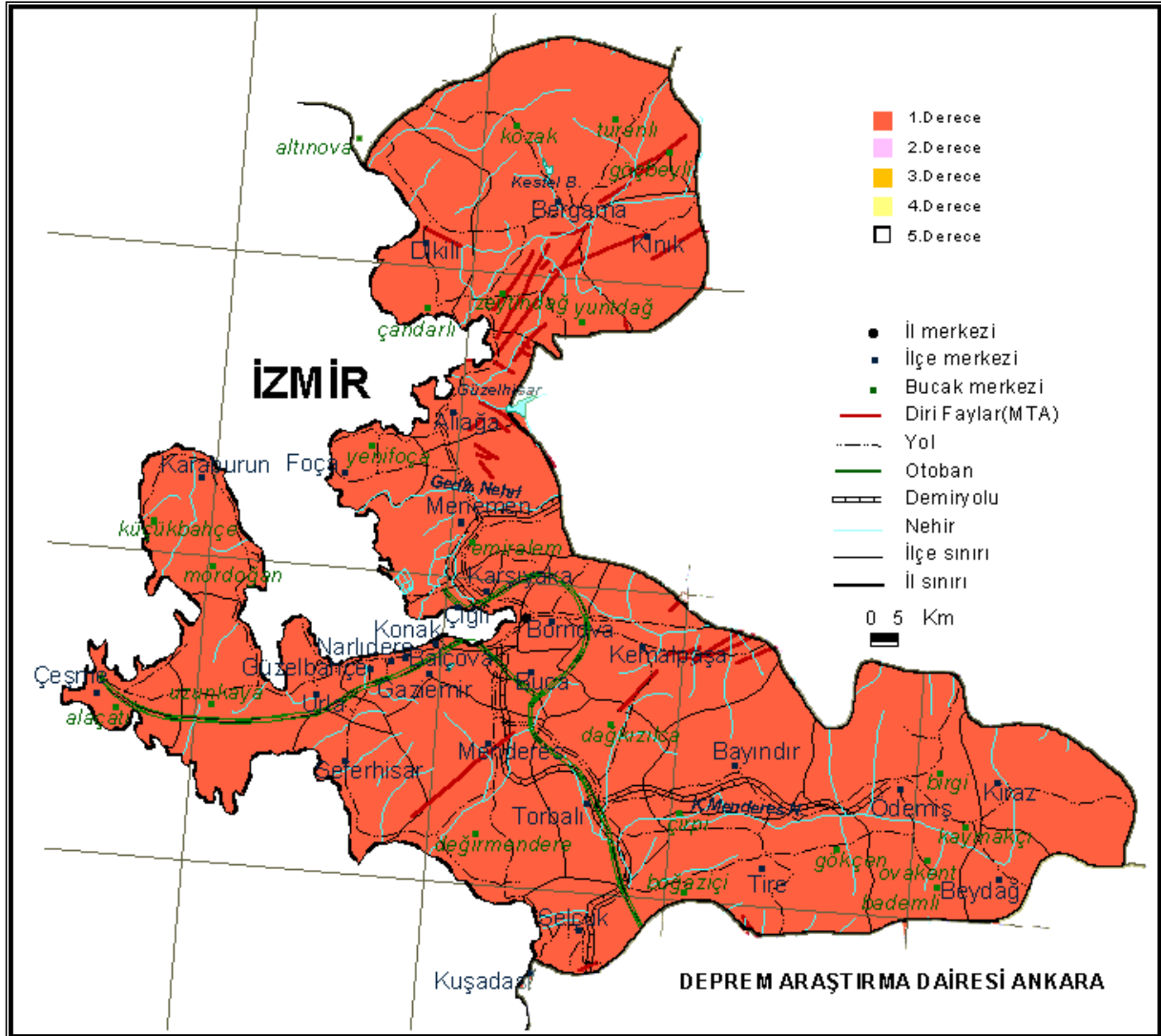
İllerin Aldığı Göç, Net Göç ve Net Göç Hızı (2008-2009 Dönemi)

Sıra	İl	ADNK 2009 Nüfusu	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı
1	İstanbul	12.915.158	388.467	348.986	39.481	3,06
2	Ankara	4.650.802	168.193	131.114	37.079	8
3	İzmir	3.868.308	116.390	89.517	26.873	6,97
4	Antalya	1.919.729	75.696	58.632	17.064	8,93
5	Kocaeli	1.522.408	60.432	48.399	12.033	7,94

Kaynak: TÜİK

İzmir 81 il içerisinde aldığı göç ve net göç rakamı ile 3. sıradadır.

İzmir Deprem Risk Haritası



3.2.2. Menderes İlçesi



TARİHÇE

Menderes'in tarihçesi Roma devrine kadar uzanmaktadır. Bazı kalıntıların incelenmesinden anlaşıldığına göre ilk toplu hayat Bizans devrine aittir. Polis Hora Ayena adlı iki büyük şehir vardır. Bu iki şehir Taşköprü ile birbirine bağlanmıştır. Bu olay altıyüzlü yıllara rastlar. 1071 Malazgirt savaşından evvel birçok Selçuklu Beyi, önce doğu sonra batı Anadolu'ya yerleşmişlerdir. Savaştan sonra yerleşme daha da hızlanmıştır. Yeni köy ve şehirler kurulmuştur. Anadolu Beylikleri zamanında her iki köyü zapteden Aydın Oğulları'ndan Cüneyt Bey'e izafeten yeni kurulan köye Cüneydabat adı verildiği sanılmaktadır.

14. yüzyıl ortalarında memleketini genişleten Karasi Beyliğini ilhak eden Orhan Gazi'nin, tesir ve nüfusu İzmir'e kadar yayılmıştır. O tarihten itibaren Menderes belli bir köy olarak tanınmaya başlamıştır. 14. yüzyıl sonlarında Yıldırım Beyazıt İzmir'i ele geçirmiş ve Menderes çevresinde kendisini tanıtmış olan Cüneyt Bey'in babası İbrahim Ağayı İzmir'e subaşı olarak atamıştır. Yıldırım Beyazıt'ın seferden sefere koşması İzmir'in Rodos şövalyelerinden iyice temizlenmesini engellemiş ise de, Timur sonuca ulaşmıştır.

1402-1403 kışını bu çevrede geçiren Timur, İzmir yakınlarına gelerek şövalyelerin başı olan Gulliam ve Muni'den şehri boşaltmalarını istedi. Red cevabı üzerine şehri işgal etti. 1403 yılının ilk günlerinde İzmir, Timur'un eline geçti. Timur, Orta Asya'da yapacağı savaşlar için buradan ayrılırken eski topraklarını Aydınoğulları'na iade ettiyse de önceden Yıldırım Beyazıt tarafından subaşı olarak tayin edilen İbrahim Ağa'nın oğlu Cüneyt Bey sahneye çıktı. Cüneyt Bey Poliahora (bu ad sonradan Ballı Kaya diye anıldı) denilen yere bey olarak tayin edildi. Babasının ölümü ve Timur'un burayı terk etmesinden yararlanıp, Edirne'de hüküm sürmekte olan Yıldırım Beyazıt'ın oğlu Süleyman Çelebi'den de yardım görerek, Aydınoğullarını İzmir'den uzaklaştırdı.

1405-1406'dan sonra hamisi isyan ettiği için tevkif edilip Rumeli'ne sürüldü. Daha sonra bir fırsatını bulup tekrar İzmir'e geldi. Mehmet, bütün kardeşlerini saf dışı ederek Osmanlı saltanatını ele geçirdikten sonra Cüneyt'e karşı harekete geçerek 1415 yılında İzmir'i kuşattı. On günlük bir kuşatmadan sonra Cüneyt Bey

İzmir’i terk ederek Bizans’a sığındı. Bizanslılar kendisini hapsedtiler ve ellerinde bir koz olarak kullanmaya başladılar. Mehmet Çelebi’nin, İzmir’i istilasında kendisine Rodos Şövalyeleri ne Midilli prensi de yardım etti. Çünkü Cüneyt Bey’den onlar da yılmışlardı. Cüneyt Bey Bizans’ta hapis kaldığı sürece boş durmadı. Çelebi Mehmet’in ölümünden sonra da bu isteğine kavuştu. Bizans tarafından tahliye edildi. Çünkü Cüneyt Bey, Bizans’ta hapis kaldığı sürece Genç Osmanlılar devamlı seferden sefere koşmuşlardı. Bu durum Bizans’ın hiç işine gelmiyordu. Bu sebeple tahliye edilen Cüneyt Bey Düzmece Mustafa hareketine katıldı. Daha sonrada 1422 tarihinde İzmir’e gelerek bir süre tekrar buraya hakim oldu . 1424 veya 1426 tarihinde İzmir’e gelerek bir süre tekrar buraya hakim oldu. 1424 veya 1426’da II. Murat tarafından yakalatılarak oğluyla beraber idam edildi. Bugün Karacaagaç’ta mezarı bulunmaktadır. Bundan sonra İzmir, dolayısıyla Menderes daimi olarak Osmanlı himayesine katılmıştır. Cüneyt Bey olduğu sıralarda, kendi adıyla anılan bir de cami yaptırmıştır. Mehmet Çelebi, Cüneyt Bey’i ortadan kaldırmak istediği sıralarda, Cüneyt Bey adını unutturmak için; Menderes’in güneyinde, bugün harabe olan ve yıkık minaresi olan camiyi yaptırmıştır.

Bu bölgenin adını Cuma Tesmiye koymuştur. Cüneyt Bey’in, Sinan Fakı adlı kadısı varmış. Bu kadı hayli işler başarmış. Kadı efendi Menderes ile Gölcükler arasında kendi adıyla anılan bir köy kurmuş. Bu köyün halkı, veba salgını sonucu tümüyle ölmüş. Köyde bakımsız kaldığı için harap olmuştur. Bugün kalıntıları vardır. Rodos’un fethine çıkan Kanuni Sultan Süleyman’ın orduları bir süre Menderes’te konaklamıştır. Tertip ve düzeni burada kararlaştırmıştır. BU sırada bölgeye Cem Ovası denildiği kayıtlardan anlaşılmıştır. 9 Eylül 1922’de İzmir ile birlikte düşman işgalinden kurtarılmış ve CUMA OVASI adını almıştır. 3 Haziran 1988 tarihinde adı değiştirilerek "MENDERES" olmuş ve ilçe haline getirilmiştir.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre, ilçenin genel nüfusu 73.191 olup,nüfusun 57.568’i ilçe merkezinde ve 15.623’i köylerde bulunmaktadır.

Nüfusun yaklaşık % 79 ilçe merkezinde, % 21 ise köylerde bulunmaktadır

İlçeye bağlı 18 köy Orman köyüdür.

İDARİ BÖLÜMLERİ

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.

İlçedeki Menderes Belediyesi 1952 yılında kurulmuştur.

Belediye ve Mahalleleri şunlardır:

SIRA NO	BELEDİYENİN ADI	MAHALLESİ
1	MENDERES MERKEZ	1-ALTINTEPE MAHALLESİ
		2-BARBAROS MAHALLESİ
		3-CÜNEYTBEY MAHALLESİ
		4-DEREKÖY MAHALLESİ
		5-GAZİPAŞA MAHALLESİ
		6-GÖLCÜKLER MAHALLESİ
		7-KASIMPAŞA MAHALLESİ
		8-KEMALPAŞA MAHALLESİ
		9-MİTHATPAŞA MAHALLESİ
2	GÜMÜLDÜR MEVKİ	1-ATATÜRK MAHALLESİ
		2-CUMHURİYET MAHALLESİ
		3-FEVZİÇAKMAK MAHALLESİ
		4-İNÖNÜ MAHALLESİ
3	ÖZDERE MEVKİ	1-AHMETBEYLİ MAHALLESİ
		2-CUMHURİYET MAHALLESİ
		3-ÇUKURALTI MAHALLESİ
		4-ORTA MAHALLE
4	GÖRECE MEVKİ	1-ATA MAHALLESİ
		2-CUMHURİYET MAHALLESİ
		3-HÜRRİYET MAHALLESİ
5	TEKELİ MEVKİ	1-ATATÜRK MAHALLESİ
		2-FEVZİÇAKMAK MAHALLESİ
6	OĞLANANASI MEVKİ	1-ATATÜRK MAHALLESİ
		2-CUMHURİYET MAHALLESİ
7	DEĞİRMENDERE MEVKİ	1- ATATÜRK MAHALLESİ

	2-FEVZİÇAKMAK MAHALLESİ
	3-İNÖNÜ MAHALLESİ
8	BULGURCA MAHALLESİ

İlçeye bağlı 18 köy mevcuttur. 18 köyümüzde tarıma elverişli arazilerde kurulmuştur. 18 köyümüzün tamamının yolu asfalttır.

İlçe köylerinin tamamında elektrik mevcuttur. İçme suyu tüm köylerimizde şebekeli olarak mevcuttur.

SOSYAL DURUMU

İlçe halkı sosyal yönden oldukça gelişmiştir. Her türlü sosyal ve kültürel faaliyetlere ve İlçe dâhilinde bulunan eğlence ve mesire yerlerine ilgi göstermektedirler.

İnşaat sektöründe hareketlilik yaşanmakta olup, modern konutlar yapılarak işyerleri açılmaktadır. İlçede Sinema, kapalı tiyatro salonu bulunmamaktadır. Buna rağmen İlçede sosyal hayat canlı olup, halk dışarıdan getirilen sosyal ve kültürel etkinliklere ve düğün ve bayramlarda folklor, müzik ve spor etkinliklerine de oldukça katılım göstermektedirler.

EĞİTİM VE KÜLTÜR DURUMU

9 Eylül 1922’de İzmir ile birlikte düşman işgalinden kurtarılmış ve CUMAOVASI adını almıştır. 3 Haziran 1988 tarihinde adı değiştirilerek “MENDERES” olmuş ve ilçe halinde getirilmiştir. 1936 yılında Gölcükler Mahallesi’nde Gölcükler İlkokulunda eğitim ve öğretime geçilmiş, 1957 yılında ise Alpaslan İlkokulu, 1968 yılında da Menderes Lisesi ortaokul olarak hizmete açılmıştır. TÜİK verilerine göre İlçede okuma yazma oranı % 96,5’ tir.

EKONOMİK DURUM, TARIM ve HAYVANCILIK

İlçe ekonomisinin önemli bir bölümü tarıma dayalı olmakla birlikte, sanayi ve turizm de önemli bir yer tutmaktadır.

Yüzölçümü 77.500 ha olan ilçemizin 23.342 ha. tarım alanıdır. Tarım alanı toplam alanın %30’u kadardır.

İlçe ekonomisinin temelini örtü altı ve açık alanda sebzeçilik, üzüm, narenciye(özellikle mandalina), hububat, tütün, zeytincilik oluşturmaktadır.

İlçenin de içinde bulunduğu, Kemalpaşa, Menemen, Bayındır ve Torbalı İlçeleri üretilen çekirdeksiz sultani üzümler “Ege Sultani Üzümleri” kapsamında coğrafi işaretle tescillenmiştir. Ege Sultani Üzümleri üretimi dışında, diğer tarımsal ürünler içerisinde ön plana çıkan satsuma mandalina (Özdere ve Gümüldür mevkiilerinde) yetiştiriciliği de oldukça büyük yer tutmaktadır.

İlçede toplam 13.200 büyükbaş hayvan, 25.000 küçükbaş hayvan ve yaklaşık 834.000 kanatlı hayvan bulunmaktadır.

İlçede 9 adet sulama, 2 adet su ürünleri ve 9 adet tarımsal kalkınma kooperatifi bulunmaktadır.

İlçede 43km’lik Ahmetbeyli - Gümüldür ve Özdere sahil şeridi olup, 11 adet yıldızlı otel bulunmaktadır. İlçenin sahil şeridinde 6 adet mavi bayrak sahibi plaj vardır.

İlçenin en önemli yüksekliği Çataalkaya ve Gümüşsu Dağlarıdır. Akarsu yönünden fakir ilçenin; Karakuyu, Görece, Kısık, Tahtalı ve Develi Çayları birleşerek Bulgurca Çayı'na kavuşmaktadır. Daha önceleri Ege denizine dökülen bu çay, çevrilerek “TAHTALI BARAJI” na akıtılmaktadır. Ayrıca, Balaban ve Sandı Göletleri ilçede tarım alanlarının sulanmasında kullanılmaktadır

İlçede tarım çok çeşitli olarak geniş alanlarda yapılmaktadır. Buğday, mısır, üzüm, zeytin ve örtü altı yetiştiriciliği yoğun olarak yapılan faaliyet alanlarıdır. Örtü altı yetiştiriciliği ile sebzeler ve kesme çiçek, açık alanlarda sebzeler, başta mandarin olmak üzere değişik meyve çeşitleri, İlçede bol miktarda yetiştirilmektedir.

İlçede 1 adet mandıra (Poyraz-Tekeli Mahallesi) bulunmaktadır. Günlük ortalama 15 ton süt işlenmektedir. 1 adet et entegre tesisi (Çoban Et Entegre Tesisi) bulunmaktadır. Tesislerde ortalama günde 5.651 küçükbaş, 3.653 büyükbaş hayvan kesilmektedir.

İlçede 2 adet süt ve süt ürünleri değerlendirme ve üretim tesisi bulunmaktadır.

TURİZM

İlçe Ahmetbeyli - Gümüşdür ve Özdere sahil şeridi güzel koyları, plajları, temiz denizi, kumu, mavi ve yeşilin bir arada yaşandığı doğa harikası özellikleri ile birçok yerli ve yabancı turistlerin beğenisini kazanmıştır.

Ahmetbeyli- Özdere- Gümüşdür 43 km.lik sahil şeridi boyunca otel, motel vb. konaklama tesisleriyle yaz aylarında nüfusun aşırı artış gösterdiği bölgemizde önemli turistik tesislerimiz hizmet vermektedir.

Gümüşdür sahil şeridinde 1 adet 5 yıldızlı, 2 adet 4 yıldızlı otel, 1 adet 4 yıldızlı tatil köyü otel ile 27 adet yıldızsız otel, motel, pansiyon bulunmaktadır. Tüm bu tesislerin yatak kapasiteleri yaz döneminde 3.018'dir

Özdere sahil şeridinde ise, 1 adet Rezidans otel, 2 adet 5 yıldızlı, 1 adet 5 yıldızlı delux, 4 adet 4 yıldızlı otel ile 37 adet yıldızsız otel, otel, pansiyon bulunmaktadır. Tüm bu tesislerin yatak kapasitesi yaklaşık 6.836'dır.

Ayrıca, İlçenin inanç turizmi (Meryemana, Selçuk, Efes) yapmak için gelen turistler Özdere, Gümüşdür Bölgelerinde konaklayarak gününbirlik ziyaretlerini yapmaktadırlar.

İlçenin tarihi ve sahil bölgesinde turistik alanları dışında doğa sporlarına ilgi duyan vatandaşlarımız rağbet ettikleri alanlardan biridir. Doğa sporları yapan vatandaşlarımızın genel uğrak yerlerinden biride Değirmendere Bölgesinde bulunan şelaledir.

Mavi Bayraklı Plajlar

İlçeye bağlı Gümüşdür sahil şeridinde Denizatı Tatil Köyü, Club Yalı ve Club Yalı Paradise, Özdere sahil şeridinde ise Orta Mahalle Gençlik Parkı, Club Maxima, Sultan Tatil Köyü plajları mavi bayrak sahibi plajlardır.

Kültürel Varlıklar:

İlçe Kültürel varlıklar açısından zengin bir bölgedir. 23 yerin tescili yapılarak koruma altına

alınmıştır. 1 yerin tescili henüz yapılmamıştır.

Roma Kaplıcası:

Cumaovası Keler Köyü'nün Deliömer mevkiinde bir Roma kaplıcası bulunmaktadır. Kaplıca kayaya oyulmuş iki odadan ibarettir.

Kasımpaşa Camii:

Bugün Kasımpaşa mahallesinde bulunan ve halen kullanılmakta olan caminin kapısında şöyle denmektedir: Abdullah Oğlu Kasım (Mehmet Han oğlu Sultan Beyazıt, Tarih 93).

Samancıoğlu Camii:

Cüneytbey mahallesinde bulunan ve halen kullanılmakta olan camii Samancıoğullarından Hacı Veli tarafından yaptırılmıştır.

Claros :

Claros'un (Ahmetbeyli) kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber, MÖ.7 ve 6 yy. başında Kolophon'un baş tanrısı Apollo adına inşa ettiği sanılmaktadır. İzmir'in 50 km. güneyinde, Kolophon'un 13 km. güney-doğusunda, Notion'un 3 km. kuzeyinde Ephesos'un da 18 km. batısındadır.

Notion:

İzmir'e 50 km, Kolophon'a ise 15 km uzaklıktaki bir liman kenti olan Notion, bugünkü Ahmetbeyli köyünün sınırları içindedir. Günümüz köylüleri tarafından Kale olarak adlandırılan akropol, iki tepe üzerine oturuyor ve kentin baş tanrıçası Athena Pollias'a adanmış olan tapınak, akropolün batı tepesi üzerinde denize tümüyle hakim bir konumdadır.

SANAYİ

İlçe tarım ve turizminin yanında sanayi tesisleriyle de ön planda bulunan bir yerleşim yeridir. İl merkezine yakın olması dolayısıyla birçok sanayi tesisi faaliyetini ilçe içerisinde sürdürmektedir. Sanayi tesisleri ilçede dağınık bir şekilde bulunmakla birlikte iki alan ön plana çıkmaktadır. Bunlar İTOB Organize Sanayi Bölgesi ve Kısıkköy Organize Sanayi Sitesidir.

Kısıkköy Sanayi Sitesi kapsamında, ağırlıklı olarak S.S. İzmir Metal İşleri ve S.S. İzmir Ağaç İşleri Sanayi sitelerinden oluşan 430.000 m² alan üzerine kurulmuş, yeni adıyla ESTİM (Ege Sanayi Ticaret İhracat Merkezi) bulunmaktadır. Şu anda metal işlerinde faal olan 615, ağaç işlerinde faal olan 380 olmak üzere toplam 995 işyeri mevcuttur.

İTOB Organize Sanayi Bölgesi Tekeli Beldesi'nde İzmir merkeze 30 km mesafededir. Bu bölgedeki yatırımların çoğu inşaat aşamasında bulunmaktadır. Toplam alanı 2.500.000 m²'dir. Toplam 435 parselde 300 üyesi bulunmaktadır. (Parsel büyüklükleri: 1000 m², 2500 m², 5000 m², 10.000 m² ve 20.000 m² arasında değişmektedir.)

İTOB' da gıda, konfeksiyon, tekstil, elektrik-elektronik, yapı malzemeleri, orman ürünleri, mobilya, otomotiv, makine, plastik, ayakkabı, kimya başta olmak üzere birçok sektörde yatırımlar gerçekleştirilecektir.

İmalat sanayinin dikkat çektiği ilçelerden olan Menderes'te bir yoğunlaşma çıkmamasına rağmen, ilçe de bulunan İTOB OSB'sinde yer seçmiş olan gıda sanayinin 1996 ve 2001 yılları arasında sektördeki katma değer artışına etkisi olduğu söylenebilir.

İlçede ayrıca mobilya ve ağaç işleri atölyeleri, narenciye ürünleri ambalajlama ve kasa yapım fabrikası, zeytinyağı kombinaları, tavukçuluk işletmeleri ve Danone Hayat Şaşal ve ÖZ-SU içme suyu işletmeleri bulunmaktadır. Kağıt, kağıt ürünleri ve basın sanayi de İlçemizde öne çıkmaya başlayan sektörlerdendir.

İlçenin en önemli maden yatağı perlit olup, bu alanda Etibank Perlit İşletmesi tesisleri bulunmaktadır ancak faal değildir. Bu kurum özelleştirme kapsamındadır. Ayrıca İlçemiz Efemçukuru Köyünde bulunan altın madeni özel bir şirket tarafından işlenmektedir. Pomza ve Karakuyu köyünde polamid madeni bulunmaktadır.

Kaynak: Menderes Belediyesi ve Menderes Kaymakamlığı (güncel web sitelerinden alınmıştır.)

BÖLÜM 4:

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

4.1.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

162 Ada 1 Parsel;

İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Menderes
MAHALLESİ	: -
KÖYÜ	: Oğlananası
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: Çamlık
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 162
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 55.163,28 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Tarla
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: -
ARSA PAYI	: Tam
CİLT NO	: 29
SAHİFE NO	: 2814
BLOK NO	: -
KAT NO	: -
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: -
MALİKLER	: EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri*

İzmir İli, Menderes İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 24.12.2012 tarih, saat 15:46 itibarıyla alınan, ekte mevcut TAKBİS belgesine istinaden gayrimenkul üzerinde hacizler bulunmaktadır.

32

İzmir İli, Menderes İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 24.12.2012 tarih, saat 15:46 itibariyle alınan, ekte mevcut TAKBİS belgesine istinaden gayrimenkul üzerinde hacizler bulunmaktadır.

Serh	Kamu Haczi : İZMİR 16. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 20/12/2007 tarih 2007/1481 ESAS sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 10.141,89 YTL (Alacaklı : MURKELİZ KAVİT KURULUŞU A.Ş.)	17/04/2008 - 3451	-
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/12/2007 tarih 2007/11704 sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 0 YTL (Alacaklı : İSTANBUL 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ)	07/01/2008 - 134	-
Serh	Kamu Haczi : İZMİR 16. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 25/01/2008 tarih 2007/101 ESAS sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 0 YTL (Alacaklı : ALTINBAŞAK TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.)	06/02/2008 - 1819	-
Serh	Kamu Haczi : HAKIRKÖY 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/01/2008 tarih 2007/1916 ESAS sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 5.877.191,04 YTL (Alacaklı : KÜÇÜKLER TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.)	25/01/2008 - 2181	-
Serh	Kamu Haczi : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/06/2008 tarih 2008/9 sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 3.348.013,51 YTL (Alacaklı : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	17/06/2008 - 4837	-
Serh	Kamu Haczi : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/10/2008 tarih 44894 sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 0 YTL (Alacaklı : 0)	24/10/2008 - 8407	-
Serh	Kamu Haczi : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/12/2008 tarih 57617 sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 0 YTL (Alacaklı : 0)	18/12/2008 - 10940	-
Serh	Kamu Haczi : DENİZLİ 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/06/2009 tarih 2009/9510 sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 0 TL (Alacaklı : İPEKYOLU TEKSTİL SANAYİ VE TİC. A.Ş.-246.368,81 USD VE 77.291,00 TL.)	24/06/2009 - 5832	-
Serh	Kamu Haczi : HAKIRKÖY 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/01/2010 tarih 2001/1916 ESAS sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 0 TL (Alacaklı : -Küçükler tekstil san. ve tic. a.ş.)	15/01/2010 - 302	-
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/04/2010 tarih 2009/11300 sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 0 TL (Alacaklı : -TIRKIAZ TEKSTİL SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.)	27/04/2010 - 3476	-
Serh	Kamu Haczi : KORDON VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/08/2010 tarih 35690 sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 3.853.683,98 TL (Alacaklı : KORDON VERGİ DAİRESİ)	14/08/2010 - 4586	-
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 24/08/2010 tarih 2010/18306 sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 1.179.041 TL (Alacaklı : AYYILBAZLAR İNŞAAT VE TİC. A.Ş.)	31/08/2010 - 6823	-
Serh	Kamu Haczi : DENİZLİ 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/12/2011 tarih 2011/1241 sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile 3.341.078,51 TL bedel ile Alacaklı : DENİZLİ EGE FUL ARI HİRLERİ lehinne haciz işlemiştir.	03/03/2011 - 1760	-
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 29/03/2011 tarih 2011/1182 ESAS sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile : 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlemiştir.	04/04/2011 - 2929	-
Serh	Kamu Haczi : HAKIRKÖY 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/04/2011 tarih 2001/1916 E. sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile : 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlemiştir.	21/04/2011 - 3557	-
Serh	Kamu Haczi : TASAARUP MEVDUATI SİGORTA FONU TAHSİLAT DAİRE BAŞKANLIĞI nin 20/06/2011 tarih B.02.2.TMS.0.25-250-8035 sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 0 TL (Alacaklı : 67508709,89 TL.)	22/06/2011 - 5793	-
Serh	Kamu Haczi : DENİZLİ 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 03/07/2011 tarih 2001/8016 E. sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile : 107.664,48 TL bedel ile Alacaklı : İPEKYOLU TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş. lehine haciz işlemiştir.	14/07/2011 - 8280	-
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL 26. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/08/2011 tarih 2011/19849 E. sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile : 409.449,76 TL bedel ile Alacaklı : EYİPOĞLU ÇELİK HOBİ ÜRÜNLERİ SAN.TİC.LTD.ŞTİ. lehine haciz işlemiştir.	06/09/2011 - 7664	-
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL 29. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 28/10/2011 tarih 2010/37284 E. sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile : 31.604.476 TL bedel ile Alacaklı : KIRKALI ÖZZEL SAĞLIK TIBBİ YATIRIM VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ. lehine haciz işlemiştir.	14/11/2011 - 9605	-

Serh	Kamu Haczi : İZMİR 16. İCRA DAİRESİ nin 14/03/2012 tarih 2012/2973 ESAS sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile : 627.712,51 TL bedel ile Alacaklı : ALTINBAŞAK TEKSTİL SA. VE TİC. A.Ş. lehine haciz işlemiştir.	15/03/2012 - 2174	-
Serh	Kamu Haczi : İZMİR KONAK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 07/02/2012 tarih 3354 sayılı Haciz Yürütme sayılı yazıları ile Borç : 13.177,03 TL (Alacaklı : İZMİR KONAK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	16/07/2012 - 5941	-

Raporlayan: S229-Ekrem ARDOĞAN
Kavdına Uyandır

163 ada 2 Parsel;

İLİ : İzmir
İLÇESİ : Menderes
MAHALLESİ : -
KÖYÜ : Oğlananası
SOKAĞI : -
MEVKİİ : Çamlık
PAFTA NO : -
ADA NO : 163
PARSEL NO : 2

YÜZÖLÇÜMÜ : 22.500,44 m²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : Tarla
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : -
ARSA PAYI : Tam
CİLT NO : 5
SAHİFE NO : 406
BLOK NO : -
KAT NO : -
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : -
MALİKLER : EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri*

İzmir İli, Menderes İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 24.12.2012 tarih, saat 15:46 itibariyle alınan, ekte mevcut TAKBİS belgesine istinaden gayrimenkul üzerinde hacizler bulunmaktadır.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Ticari Tipi	1. Ana Tapınma	Adı/Parcel	103/3		
Zemin No	2. 21001177	Yüzölçüm	22.500,44 m ²		
B. / İly.	1. 12588 MENDERES	Ana Tak. Nitelik	TARLA		
Kararın Adı	1. Menderes TM				
Mahalle / Köy Adı	1. OĞLAHANASI Köyü				
Mevki	1. ÇANIRLIK				
CBU / Sayfa No	1. 5 / 406				
Karar Durum	1. AHD				
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebibi - Tarih - Yür.
12578270	EGS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		22.500,44	İzmir Kayıtlıların Üstün Çekilişi - 03/05/2011 - 315-
S/BI	Açıklama	Matik / Lehde	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebibi - Tarih - Yür.	
Serh	11/12/2012 TA. 2191 YEV. BODK. TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU BİRDİNCİ TAHŞİLAT DAİRESİ BAŞK. 10.10.2002 TA. 2002/11/19228 SAYILI YAZI 8.794.552 TL.		13/10/2002 - 3191	-	
Serh	11/12/2012 TA. 3784 YEV. İZMİR İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2002/15088 36.408.405.468 035 TL.		13/12/2002 - 3784	-	
Serh	İcra Haciz - İSTANBUL 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2007/11764 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 0 YTL. (Alacaklı - İSTANBUL 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ)		07/01/2008 - 134	-	
Serh	İcra Haciz - DENİZLİ 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2001/6016 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 0 TL. (Alacaklı - İPEKYOLU TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş. -)		24/06/2009 - 5832	-	
Serh	İcra Haciz - DENİZLİ 9. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2011/1241 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 3.341.078,51 TL. bedel ile Alacaklı - DENİZLİ EGE FU ARI BİRLİĞİ lehine haciz işlemiştir.		03/03/2011 - 1760	-	
Serh	İcra Haciz - İSTANBUL 8. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2003/2011 tarih 2011/7182 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 0 TL. bedel ile Alacaklı - lehine haciz işlemiştir.		04/04/2011 - 2929	-	
Serh	İcra Haciz - BAKIRKÖY 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2011/1304 tarih 2011/1916 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 0 TL. bedel ile Alacaklı - lehine haciz işlemiştir.		21/04/2011 - 3557	-	
Serh	İcra Haciz - BAKIRKÖY 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2011/0305 tarih 2011/5594 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 0 TL. bedel ile Alacaklı - lehine haciz işlemiştir.		06/05/2011 - 4309	-	
Serh	İcra Haciz - BAKIRKÖY 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2011/0305 tarih 2011/5593 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 0 TL. bedel ile Alacaklı - lehine haciz işlemiştir.		09/05/2011 - 4117	-	
Serh	Kamu Haciz - TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU TAHŞİLAT DAİRE BAŞKANLIĞI 20/06/2011 tarih B.02.2 TMS 0.25-250-8035 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 0 TL. (Alacaklı - 67508705,89 TL.)		22/06/2011 - 5595	-	
Serh	İcra Haciz - DENİZLİ 3. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2011/0507 tarih 2011/6016 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 107.664,48 TL. bedel ile Alacaklı - İPEKYOLU TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş. lehine haciz işlemiştir.		14/07/2011 - 6280	-	
Serh	İcra Haciz - İSTANBUL 26. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ 2011/2208 tarih 2011/19849 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile - 400.449,76 TL. bedel ile Alacaklı - EYÜPOĞLU ÇELİK HOBI GRÜLERİ SAN. TİC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlemiştir.		06/08/2011 - 7664	-	

Seri	İzmir Hacı - İSTANBUL 26. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 08/09/2011 tarih 2011/19849 ESAS sayılı Hacı Yatağı sayılı yazısı ile 43.225.56 TL bedel ile Alacaklı - EYÜPOĞLU ÇELİK VE HİÇLİ ÇİCİLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine haciz işlemiştir.	13/09/2011 - 7957	-
Seri	İzmir Hacı - İSTANBUL 26. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 28/10/2011 tarih 2010/77284 E. sayılı Hacı Yatağı sayılı yazısı ile 31.694.476 TL bedel ile Alacaklı - KIRKALI ÖZEL SAĞLIK TİBBİ YATIRIM VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ. lehine haciz işlemiştir.	14/11/2011 - 9693	-
Seri	İzmir Hacı - İZMİR 16. İCRA DAİRESİ'nin 14/03/2012 tarih 2012/2073 ESAS sayılı Hacı Yatağı sayılı yazısı ile 627.782.51 TL bedel ile Alacaklı - ALTINBAŞAK TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş. lehine haciz işlemiştir.	15/03/2012 - 2174	-
Seri	Kamu Hacı - İZMİR KONAK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 07/02/2012 tarih 3354 sayılı Hacı Yatağı sayılı yazısı ile Borç - 15.177.03 TL (Alacaklı - İZMİR KONAK VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	16/02/2012 - 5941	-
Seri	İzmir Hacı - İSTANBUL 26. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 07/09/2012 tarih 2011/19849 ESAS sayılı Hacı Yatağı sayılı yazısı ile 400.449.76 TL bedel ile Alacaklı - EYÜPOĞLU ÇELİK VE HİÇLİ ÇİCİLERİ SANAYİ VE TİC. LTD. lehine haciz işlemiştir.	13/09/2012 - 7612	-

4.1.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

İzmir İli, Menderes ilçesi, Tapu Müdürlüğü'nde 24.12.2012 tarih, saat 15:46 itibarıyla alınan takbis belgesine istinaden yukarıda her bir gayrimenkulün tapu kayıt ve takyidat bilgileri verilmiştir, konu ile ilgili tanımlar aşağıda yer almaktadır.

TEFERRUAT LİSTESİ

Gayrimenkul maliki isterse, gayrimenkulüne tahsis ettiği menkul eşyaları teferruat olarak tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazdırabilir. Bir şeyin bir gayrimenkulün teferruatı sayılabilmesi için;

- Menkul eşya olması,
- Bir şeyin işletilmesine, korunmasına, o şeyden yararlanmaya elverişli olması,
- Bir şeye daimi bir şekilde tahsis edilmesi ve kullanımda o şeye tabi tutulması veya takılması veya onunla birleştirilmesi gerekir.

Bir şeyin teferruat olup olmadığı o yörenin mahalli örf ve adetlerine veya gayrimenkul malikinin açık iradesine göre belirlenir.

Teferruatın kütüğün beyanlar sütununa tescili için gayrimenkul sahibinin talepte bulunması yeterlidir.

Bu talep müdürlükçe tescil istem belgesine geçirildikten sonra, talep yevmiyeye alınır ve teferruatın cinsi, sayısı ve değeri beyanlar sütununda gösterilir. Teferruat listesindeki eşya çok ve beyanlar sütunu buna yetmeyecek ise, teferruatlar beyanlar sütununa yazılmayarak teferruat listesinin tarih ve sayısı beyanlar sütununda atıf yapılır.

İHTİYATİ TEDBİR

İhtiyati tedbir, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 101 ila 103. maddelerinde düzenlenmiştir. Mahkeme dava konusu olan (veya dava konusu yapılacak olan) ve aynı (mülkiyeti) taraflar arasında çekişmeli bulunan bir taşınmazın, dava sırasında başkasına devredilmesini önlemek için, taşınmazın başkasına devrinin yasaklanmasına (feragatdan men'ine) karar verebilir. Çünkü ihtiyati tedbir konmazsa veya mahkeme böyle bir kararı vermekte gecikirse dava konusu taşınmaz mal el değiştirebilir. İhtiyati tedbir kararının tapu siciline kaydedilmesinden sonra, artık davalı, bu taşınmazı başkasına devredemez. İhtiyati tedbir kararı, geçici nitelikte bir önlem olup, durum ve şartların değişmesi halinde değiştirilebileceğinden temyiz edilemez. (HUMK. 111) Her tedbir taşınmazın el değiştirmesini önlemez. Bunun için gelen tedbir yazısının içeriğine bakarak neye ilişkin olduğunu belirlemek gerekir. Örneğin, ilave kat yapılmasının önlenmesi, kat mülkiyetine geçmenin yasaklanması gibi. Ancak, böyle bir açıklık yok ise tedbir tedavülü engeller. Tedbirin mahiyeti belli değilse, ilgililerin talebi üzerine yapılacak işleme izin verilip verilmeyeceği tedbiri koyan mahkemeye soru konusu edilir ve alınacak cevaba göre işleme yön verilir. Taşınmazın başkasına devrinin yasaklanmasına ilişkin ihtiyati tedbir kararlarının icrası için icra dairesine başvurulmasına gerek yoktur. Bu karar mahkeme tarafından doğrudan tapu sicil müdürlüğüne bildirilir ve tapu sicil memuru tedbiri ilgili tapu kütük sayfasının şerhler sütununa işleyerek mahkemeye bilgi verir. İhtiyati tedbirin şerhi için mahkeme kararı veya yazısının tapu siciline gönderilmesi gerekir (TST.57/a). İşte bu şerhten sonra tedbir terkin edilmedikçe tapu sicil müdürlüğünün o taşınmaz mal üzerinde üçüncü şahıslar lehine hak doğurucu bir işlem yapılmaz. (TKGM. 7.7.1965 tarih, 1390 Sy. Gn.).

4.1.3. Son 3 Yıllık Dönem İçerisinde Mülkiyet Değişikliği Olup Olmadığı Bilgisi

Rapor konusu taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemede son 3 yıl içerisinde taşınmazlarda mülkiyet değişikliği olmadığı görülmüştür.

4.1.4. Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği İle İlgili Bilgi

SPK'nın VI seri, 11 nolu Tebliğinin Yatırım Faaliyetleri başlıklı 25.maddesinin c bendindeki GYO'lar "mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdetmek suretiyle alım satım karı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazileri alabilirler" ifadesine istinaden iş bu rapora konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.2. Gayrimenkulle İlgili Yasal İzin ve Belgeler

4.2.1. Mevcut İmar Durumu

İzmir İli Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 24.12.2012 tarihinde konu gayrimenkuller 1/1000 Menderes Belediyesi İmar planı dışında kalmakta olup 1/25.000 Çevre Düzeni planında tarım alanında kalmaktadır.



4.2.2. Son 3 Yıllık Dönem İçerisinde İmar Durumunda Değişiklik Olup Bilgi (İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma Olmadığına Dair vs)

Değerleme konusu parseller için son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.2.3. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Alınan Yasal İzinler ve Belgeler (Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararı, Mahkeme Kararları, Mimari Proje vs)

Taşınmazın bulunduğu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.2.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler

Taşınmazın tarla olması sebebiyle, söz konusu değildir.

4.2.5. Varsa Gerekli Diğer Belgeler (Akaryakıt İstasyonu veya Otel vs ise Gerekli İzin Belgeleri)

Taşınmazın tarla olması sebebiyle, söz konusu değildir.

4.2.6. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Taşınmazın tarla olması, imarlı olmaması sebebiyle, söz konusu değildir.

4.3. Gayrimenkulün Hukuki Durum Analizi

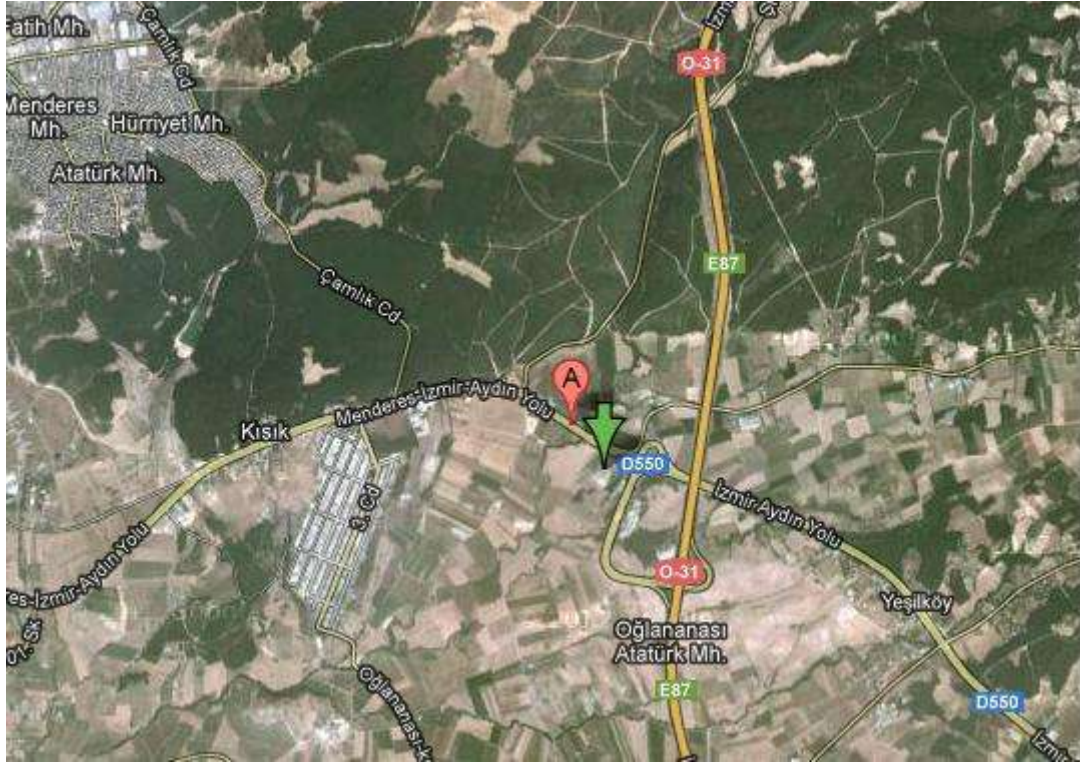
Hazırlanan rapor, amaç ve kapsamına bağlı kalınarak tapu kayıtları üzerindeki kısıtlayıcı şerhler ve hukuki problemler dikkate alınmadan ikame değerleri hesaplanmış ve rapor içeriğinde sunulmuştur.

BÖLÜM 5:

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

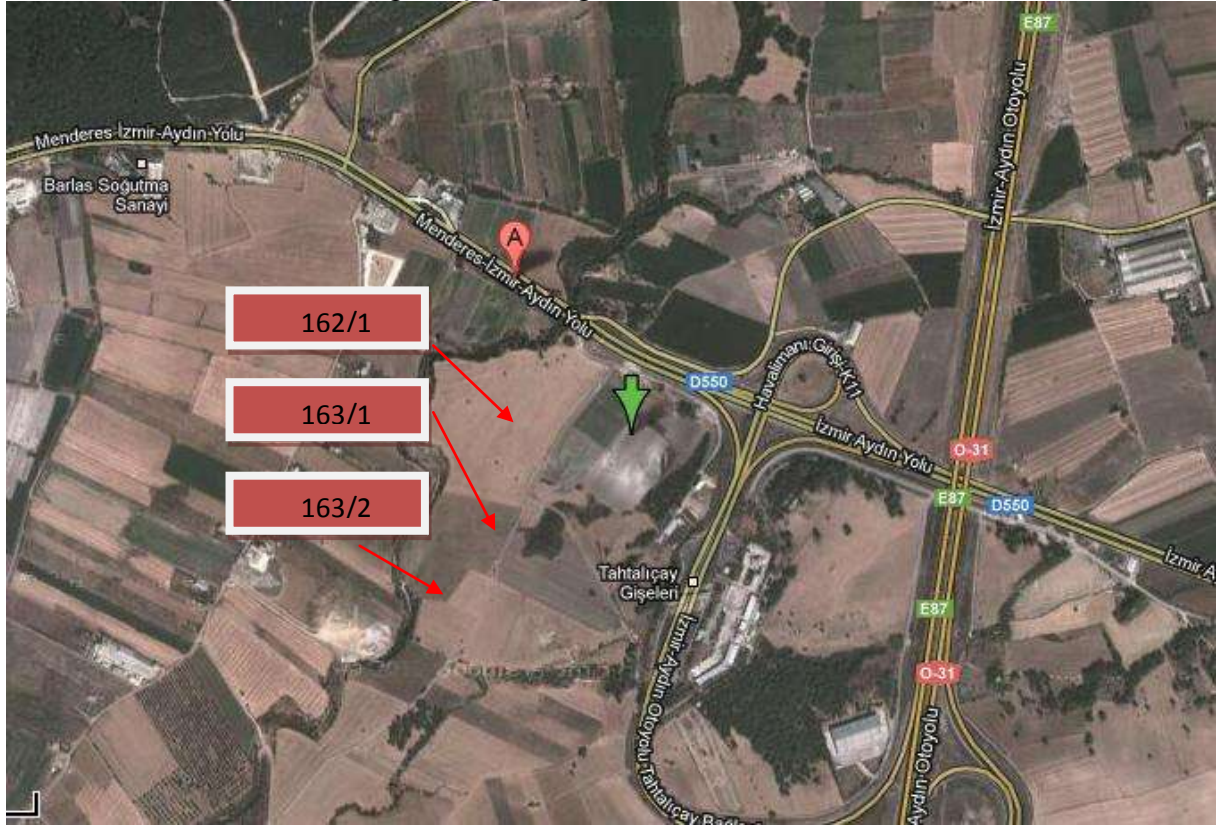
5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olun gayrimenkuller İzmir İli, Menderes İlçesi, Oğlananası Köyü sınırları içerisinde yer almaktadır. Gayrimenkuller Menderes İlçesi'ne yaklaşık 8 km, İzmir-Aydın Karayolu üzerinde ve İzmir-Aydın Otoyolu, havalalanı çıkışı yol ayırımında yer almaktadır.



Değerleme konusu 162 ada 1 parsel ve 163 ada 1-2 parseller İzmir-Aydın karayolu üzerinde yer almakta olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup tarla vasfındadırlar.

Parsellerin konumlarını gösteren fotoğraf aşağıdaki gibidir;



5.3. Rapor Konusu 162 ada 1 ve 163 ada 1 ve 2 Parseller Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu parseller İzmir-Aydın karayolu sınırından başlayıp(162/1) yoldan içeriye doğru birbiri ardı sıra(162/1-163/1-163/2) bitişik konumda yer almaktadırlar . Topografik olarak eğimli arazide(yaklaşık eğim belirtilmelidir) bulunmakta olup, geometrik olarak belirgin bir şekli yoktur. 1/25000 ölçekli plan kapsamında taşınmazlar tarımsal niteliği korunacak alanda yer almaktadırlar.

162 ada 1 parsel 55.163,28 m2 alanlı olup parselin İzmir-Aydın Karayoluna cephesi 122 metre civarında, olup derinliği ise 260 metre civarındadır. Hemen arka kısmında yer alan 163 ada 1 parsel 23.776,97 m2 alanlı olup cephesi 120 metre civarında ve onun arkasında da yer alan 163 ada 2 parsel ise 22.500,44 m2 alanlı ve dikdörtgen formatta olup rapor tarihi itibarı ile parsellerin 20 dönümlük-bölümü üzerinde buğday ekilidir. Parsellerin geri kalan bölümünde ise otlak, yeşil alan ve ara yollar bulunmaktadır.

BÖLÜM 6: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

6.1. Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Etkin ve verimli kullanım, boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün, fiziksel olarak mümkün, uygun bir şekilde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerde sonuçlanan yasal kullanımıdır.

Etkin ve verimli kullanım iki şekildedir:

1. Boşmuş gibi bir arazi veya arsanın en etkin ve verimli kullanımı
2. Yapılandırılmış bir mülkün en etkin ve verimli kullanımı

Piyasadaki rekabet güçleri bir mülkün en etkin ve verimli kullanımını saptar. Bu bağlamda değerlendirme uzmanı mülkün,

1. Fiziksel kullanımını
2. Mekanın tipik kullanıcılarını
3. En olası alıcı türü irdeler

Yapılandırılmış bir mülkün değeri, boşmuş gibi arsanın değerinden yüksek olduğu sürece, en etkin ve verimli kullanım mülkün yapılandırılmış kullanımıdır. Boş arsanın değeri, yapılandırılmış bir mülkün değeri ile yıkım maliyetinin toplamını geçiyorsa, en etkin ve verimli kullanım, arsanın boşmuş gibi kullanımıdır.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizindeki Kriterler:

1. Yasal olarak kullanılabilirliği
 - a. İmar yönetmelikleri
 - b. Özel kısıtlamalar
 - c. Tarihi Bölgeler veya sit alanları
2. Fiziksel olarak yapılabilirlik
 - a. Arsanın

- i. Büyüklüğü
 - ii. Şekil ve kullanılabilirliği, cephe ve derinliği,
 - iii. Topoğrafyası,
 - iv. Erişim imkanları,
 - v. Alt yapı hizmetlerinin mevcudiyeti,
 - vi. Zemin ve zemin altı şartları
- b. Yapılandırmalar
- i. Büyüklük
 - ii. Tasarım
 - iii. Durum
 - iv. İyileştirme, yeniden tasarlama, yenileme, dönüştürme ve yıkım maliyetleri
3. Finansal olarak yapılabilirlik
4. Azami Verimlilik: Mümkün olan alternatifler arasında fiziksel olarak mümkün olan, yasal izin verilebilirlik ve finansal yapılabilirlik kriterlerini sağlayan ve en yüksek bu günkü değerle sonuçlanan kullanım, azami verimlilik olarak tanımlanır.

Finansal olarak yapılabilir bir kullanım, fiziksel olarak mümkün değilse veya yasal değilse hiç bir anlam ifade etmez.

6.2. Değerleme Konusu Taşınmazın En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Yukarıda tanımı verilen etkin ve verimli kullanım için konu gayrimenkul *fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin alınmış, finansal olarak yapılmış, azami düzeyde verimli*’dir.

*Rapor konusu parseller boş durumda olup tarım alanındadırlar. Tarımsal niteliği korunacak alanda kalan taşınmazların tarımsal amaçlı kullanımının (mevcut hali) en verimli kullanım şekli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7: GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

7.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Satışların Karşılaştırılması)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen methodtur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

7.2. Gelir İndirgeme Yöntemi (Kullanım Değeri)

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı gelirlerden geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

7.3. Maliyet Yöntemi (İkame Değeri)

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; değerlemesi yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir.

Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

BÖLÜM 8:

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ELDE EDİLEN VERİLERİN ANALİZİ

8.1. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Etkileyen Faktörler

Global seyreden para piyasalarındaki kriz, iniş çıkışlı ve çoğunlukla inişli grafik sebebiyle, olası bir ani inişteki ve çıkıştaki gayrimenkul piyasasının nasıl bir seyir izleyeceğinin kestirilememesi.

8.2. Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

1. Taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatların olası bir alım-satıma engel teşkil etmeyeceği varsayılmıştır. Başka bir deyişle takyidatlar yok sayılmıştır.
2. Nihai değer tespitindeki değer taşınmazların tüm yasal sorumluluklarını yerine getirdiği varsayılarak değerlendirilmiştir.
3. Yapılan araştırmalarda başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
4. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
5. Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşkar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
6. Mülkün, tapu ve kadastrodaki kayıtlarının belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.

8.3. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler

Olumlu Faktörler

- Raporun ana konusunu oluşturan tarla vasıflı parsellerin ulaşım sorunun olmaması
- 162 ada 1 parselin anayola 122 metre cephesinin olması, diğer iki parselin hemen bu parselin ardındaki 2. Ve 3. Parseller olması nedeni ile aynı anayola yakınlığı
- Parsellerin konumundan dolayı otoyol çıkışında olması ve İzmir İli Gaziemir ilçesine 3 km mesafede yer alması ile İzmir Adnan Menderes Havalanına 1 km mesafede yer alması

Olumsuz Faktörler

- Parsellerin tarla vasfında olmaları(bulunduğu bölgenin tarım alanı olması itibarıyla tarla vasfında olan taşınmazın bu doğrultuda değerlendirilecek olması yani bir “tarlanın” ekspertizinin yapılacak olması, çevresindeki diğer parsellerinde aynı vasıfta olmaları nedeniyle işbu vasfın olumsuz bir faktör olarak görülmemesi gerekir)

8.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme raporu kapsamında “proje değerlemesi” talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir.

8.5. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme raporu kapsamında “proje değerlemesi” talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir.

8.6. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

8.6.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Arazi emsalleri:

- 1- Sahibinden Satılık 0507 453 7206 Taşınmazın olduğu yere yakın durumda asfalttan 900 metre içerde, otoyol ayağında yer alan 5 dönüm zeytinlik için 135.000 TL, 10 dönüm zeytinlik ve içinde 100 m2 betonarme evin olduğu arazi için ise 350.000 TL istenilmektedir.
- 2- Koçsa Gayrimenkul 0232 251 7373 Taşınmaza yakın konumlu Oğlananası köyü sınırları içinde asfalt üzerinde yer aldığı söylenen 5500 m2 arazi için 250.000 TL, arka kısımda yer alan 6000 m2 arazi için ise 180.000 TL istenilmektedir.
- 3- Koçsa Gayrimenkul 0232 251 7373 Taşınmazı'n olduğu yerde asfalt üzerinde yer alan arazi dönüm değerlerinin konum ve mevkisine göre 40.000 TL ile 50.000 TL arasında, arka parsellere gidildikçe değerlerin düştüğü ve 20.000 TL ile 40.000 TL arasında değiştiği bilgisi alınmıştır.

Emsallerin yorumu: Bölgede yapılan araştırmalardan, alınan emsallerde ve bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde benzer özellikli tarla vasıflı arazilerin birim m2 değerinin asfalt üzerinde 25-40-TL/m2 aralığında değiştiği, arka kısımlarda ise 10-30-TL/m2 aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

ADA	PARSEL	ALAN (M2)	HİSSE ORANI	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
162	1	55.163,28	TAM	25	1.379.082,00
Yuvarlatılmış Toplam Değer					1.400.000,00
ADA	PARSEL	ALAN (M2)	HİSSE ORANI	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
163	1	23.776,97	TAM	20	475.539,40
Yuvarlatılmış Toplam Değer					475.000,00
ADA	PARSEL	ALAN (M2)	HİSSE ORANI	BİRİM DEĞER (TL/M2)	DEĞER (TL)
163	2	22.500,44	TAM	15	337.506,60
Yuvarlatılmış Toplam Değer					350.000,00
TOPLAM DEĞER					2.225.000,00TL

8.6.2. Gelir İndirgeme Yöntemi Analizi

YILLIK NET GELİR HESABI:

Tek ürün alınacağı yaklaşımı ile Buğday ekileceği varsayımı ile aşağıda hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün alanı: 101.440,69 m²

162/1.....55.163,28 m²

163/1.....23.176,97 m²

163/2.....22.500,69 m²

Tarladaki buğday değeri: 0,65 TL/kg

Yıllık ortalama verim: 550 kg/dekar

Yıllık toplam verim: 550 kg x 101,44 Dekar = 55.792 kg

Ayçiçek kilogram ortalama satış fiyatı= 0,65 TL

ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Yıllık gelir: 0,65 TL x 55.792 kg = 36.265 TL
Yıllık Masraf: 80 TL x 101,44 dekar = 8.115 TL
Yıllık Net Kar: 36.265 TL - 8.115 TL = 28.110 TL
(Menderes Tarım İl Müd. 2012 yılı maliyet föyünden)

Yıllar		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NET GELİRİ (TL)		28,110	29,797	31,584	33,479	35,488	37,618	39,875	42,267	44,803	47,491	50,341
Net Nüfus Akışı		28,110	29,797	31,584	33,479	35,488	37,618	39,875	42,267	44,803	47,491	50,341
İndirgeme Oranı		0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.11
Yıl		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Bugünkü Değer Faktörü		1	0.9009009	0.8116224	0.7311914	0.658731	0.5934513	0.5346408	0.4816584	0.4339265	0.3909248	0.3521845
Bugünkü Değ		28,110	26,844	25,635	24,480	23,377	22,324	21,319	20,358	19,441	18,566	17,729
Toplam Bugünkü Değer (TL)			425,475									

8.6.3. Maliyet Yöntemi Analizi

Rapora konu gayrimenkulün tarla olması nedeniyle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

8.7. Kira Değeri Analizi

Değerleme raporu kapsamında “taşınmaza ait kira değeri” talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir.

8.8. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer takdirleri parsel bazında hesaplanmıştır.

8.9. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemeye konu taşınmazların “Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı” sözleşmesine haiz olmaması ve değerlemede konuya ilişkin talep olmaması nedenleri ile söz konusu değerlemeye konu olmamıştır.

BÖLÜM 9: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. Uyumlaştırma ve Nihai Değer Takdiri

9.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden yer Almadıklarına Dair Açıklama

- Değerlemeye konu parsel mevcut arsa, bina, çevre düzenlemesi dikkate alınarak değerlendirilmediğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamıştır.
- Bu değerlendirme çalışmasında boş arsa üzerinde geliştirilen proje değerlemesi yapılmadığından, söz konusu işlemle ilgili varsayım ve sonuçlara yer verilmemiştir.

9.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve mevzuat Uyarınca Alınması Gereken izin ve belgelerin Eksik Olup Olmadığı Hakkında Görüş**9.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığına Dair Bilgi**

İş bu rapora konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına dair Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

BÖLÜM 10 : SONUÇ**10.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, bölgedeki ticari hareketlilik gibi taşınmazların değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve taşınmazların bulunduğu mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

10.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların hukuki ve mali bir problemi bulunmadığı varsayımı ile yasal durumları dikkate alınarak toplam değerlerinin 3.500.000-TL + KDV olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV HARIÇ DEĞER : 2.225.000,00-TL

KDV DAHİL DEĞER : 2.225.000,00-TL + 400.500,00-TL = 2.625.500,00-TL

Nurullah Erdal

Ayşe Yıldırım (Başkazancı)

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No:400500	SPK No: 400389
NURULLAH ERDAL Değerleme Uzmanı 	AYŞE YILDIRIM (BAŞKAZANCI) Şirket Yetkilisi Ortağın İmzası 

Katma Değer Vergisi' ne İlişkin Açıklama:

Katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için % 10'dur. Bakanlar Kurulu bu oranı, dört katına kadar artırmaya, % 1'e kadar indirmeye, bu oranlar dahilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir.

Katma Değer Vergisi Kanunun 28.maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 17.07.2002 tarih ve 2007/13033 sayılı kararname eki kararı uyarınca kararname eki uyarınca I sayılı listede yer alanlar için %1, II sayılı listede yer alanlar için %8 ,ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için %18 oranında katma değer vergisi uygulanması gerekmektedir.

RAPOR EKLERİ

Ek-1 Swot Analizi

SWOT: Strenght, Weaknesses, Opportunities, Threat SWOT, bu sözcüklerin baş harflerinden oluşan bir yöntemdir. Güçlü yanlar, zayıf yanlar, fırsatlar ve tehditlerin analizini öngörür.

GÜÇLÜ YANLAR

- Parsellerden 162 ada 1 parselin asfalt üzerinde konumlu olması ve otoyol çıkışında yer aldıkları için ulaşım sorununun olmaması
- Parsellerin İzmir ilçe merkezi ve Adnan Menderes Havalanına yakın konumlu olmaları

ZAYIF YANLAR

- Parsellerin 1/1000 Menderes Belediyesi imar planı dışında yer almaları ve tarla vasfında olmaları

FIRSATLAR

- Parsellerin merkeze ve havalanına yakın olmasından ötürü mevzii imar planı uygulamasına konu olması halinde uygulanacak mevzii imar planı ile sanayi tesisi yapılmaya müsait alanda olması

TEHDİTLER

- Son günlerde tüm dünyayı etkisi altına alacağı belirtilen küresel ekonomik krizin etkilerinin ülkemizi nasıl etkileyeceğinin kestirilememesi.

Ek-2 Özgeçmişler ve Lisans Örnekleri

AYŞE YILDIRIM (BAŞKAZANCI)

İlkokul, Ortaokul ve Lise eğitiminin bir bölümünü Almanya'da, kalan eğitimini de Şile 50. Yıl Lisesi'nde, lisans eğitimini İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği bölümünde tamamlamıştır.

1987-1989 yılları arasında, Enka Holding' e ait çeşitli projelerde Şantiye Sorumlusu ve Betonarme statik proje mühendisliğinde çalışmıştır. 1989-1993 yılları arasında, özel bir şirkette yapı malzemelerine ilişkin pazarlama ve satış konularında görev almıştır. 1994 yılında Vinsan A.Ş.'de Altyapı Kısım Şefi olarak görev yapmıştır. 1995 ve 2001 yılları arasında inşaat ve çelik sektöründe hizmet veren Çima Makina İnşaat ve Çelik Sanayi Ticaret Limited Şirketi'nde kurucu ortak, finans koordinatörü ve yatırım danışmanı olarak görev almıştır. 2003 yılında Sigorta Eksper Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. 2004 yılından itibaren Ankara İnşaat Mühendisleri Odası'na bağlı olarak Kamulaştırma Bilirkişiliği görevini ve Maliye Takdir Komisyonu üyeliğini yürütmektedir.

Makale:

Yurt dışında Der Immobilienbewerter, Bewertung in der Türkei, konulu makalesi Aralık 2010'da yayınlanmıştır. Kitap çalışmaları devam etmektedir.

Verdiği Eğitimler:

Kasım-Aralık 2007, TMMOB-İnşaat Mühendisleri Odası SPK Lisanslama Sınavlarına yönelik Gayrimenkul Değerleme-Finans Matematiği ve Mesleki Mevzuat ve Etik derslerinin eğitimi,

Mart-Nisan 2011, TMMOB, İç Mimarlar Odası, Kamulaştırma Bilirkişiliği ve Mahkeme Bilirkişiliği Eğitimi,

Mayıs 2011; ABC Firma bünyesinde uygulamalı değerlendirme uzmanlığı eğitimi.

ATO, DUD, GYODER, TMOBB, İTÜ Mezunları Derneği üyeliği ve TDUB denetleme kurulu üyeliği bulunan Ayşe Yıldırım Başkazancı, ABC Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 'de çalışma hayatına devam etmektedir.

NURULLAH ERDAL

1957 yılında Kütahya (Tavşanlı) da doğdum..1983 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Bölümünü bitirdim.. Özel Sektörde muhtelif mühendislik çalışmalarından sonra; Sigorta Eksperi olmaya hak kazandım. Bu alanda Sigorta Şirketlerine ve Bankalara Ekspertiz ve Değerleme Hizmeti verdim.2007 yılında SPK Değerleme Lisansını aldım. Halen ABC A.Ş de çalışmaktayım.



