



REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU

İZMİR / TORBALI

ARALIK, 2012

TS EN ISO 9001:2000

Certificate No: NİS 372-01



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY	3
BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	5
2.2. RAPOR TÜRÜ	5
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	5
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	7
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ	11
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI	20
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	20
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	21
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	22
TAKYİDAT BİLGİLERİ	22
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ	23
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	23
BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	24
BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER	25
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	25
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	25
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	25
BÖLÜM 9. EMSALLER	27
BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
BÖLÜM 11. SONUÇ	30
BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER	31
BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR	37

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	01.12.2012 / 2012-SPK029	
SAHA TESPİT TARİHİ	25.12.2012	
RAPOR TARİHİ	27.12.2012	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 30N-III-a pafta, 6 ada, 194 parsel üzerindeki "Arsa" nitelikli taşınmaz	
ADRES	Torbalı Mahallesi, Philsa Caddesi, 5531 Sokak, Reysaş Depo Torbalı/İzmir	
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	"Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 30N-III-a pafta, 6 ada, 194 parsel üzerindeki "Arsa" nitelikli taşınmaz	
İMAR DURUMU	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; konu parsel "Sanayi Alanı" lejantında yer almaktadır.	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI	29.401,72 m ²	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	14.683 m ² (Yapı Kullanma İzin Belgesi) 14.683 m ² (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Sanayi olarak kullanılmalıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	16.150.000 TL (Onaltımilyonyüzellibintürklirası) (9.078.133 USD – 6.872.340 €) Takdir edilmiştir.	
Değerleme Uzmanları	Oğuz Arslan	Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	F.Esra PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400236
	Ahmet PINARBAŞI	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile bir ilgim ve ilişğim yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar veya ilgili taraflarla ilgili herhangi bir önyargım yoktur.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır. Anlaşmazlık halinde A POZİTİF Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'deki kayıtları esastır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiş ve yorumlanmıştır.
- Mülk ile ilgili edinilen bilgilerde hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilerek, alınan bilgilerin doğru oldukları varsayımına göre rapor düzenlenmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Raporda belirtilen değer ve verilen bilgiler bu raporun hazırlandığı tarihteki durumunu ve değerini ifade eder. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik, sosyolojik, psikolojik ve/veya fiziki hiçbir değişiklikten sorumlu tutulamaz.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Firmamız taşınmaz değerlemesi konusunda uzmanlaşmış ve taşınmaz değerlendirme hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin

sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.

- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- **Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Oğuz Arslan Değerleme Uzman Yardımcısı	F.Esra PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400236	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı 400240



F. Esra PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400236



Ahmet PINARBAŞI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI

Bu rapor, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 01.12.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 27.12.2012 tarihli, 2012-SPK029 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

2.2. RAPOR TÜRÜ

Bu rapor, İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 30N-III-a pafta, 6 ada, 194 parselde konumlu mülkiyeti REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait, depolama alanlarından oluşan yapının 27.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

2.4. DEĞERLEME TARİHİ

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ

Bu değerlendirme raporu, REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'NİN 01.12.2012 tarihli talebine istinaden hazırlanmıştır.

2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Değerleme çalışması sırasında herhangi bir sınırlama ile karşılaşılmamıştır.

2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
RAPOR TARİHİ	-	-	-
RAPOR NUMARASI	-	-	-
GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	-	-	-
RAPORU HAZIRLAYANLAR	-	-	-

BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ¹

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

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

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

3.1. DEĞER TANIMLARI

Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

¹ IVSC, Uluslararası Değerleme Standartları

Düzenli Likidasyon Değeri

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

Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

Faal İşletme Değeri

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

3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.1.1. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.1.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dâhil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı

kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

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

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

4.1.3. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

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

BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

4.1.4. DEMOGRAFİK VERİLER ²

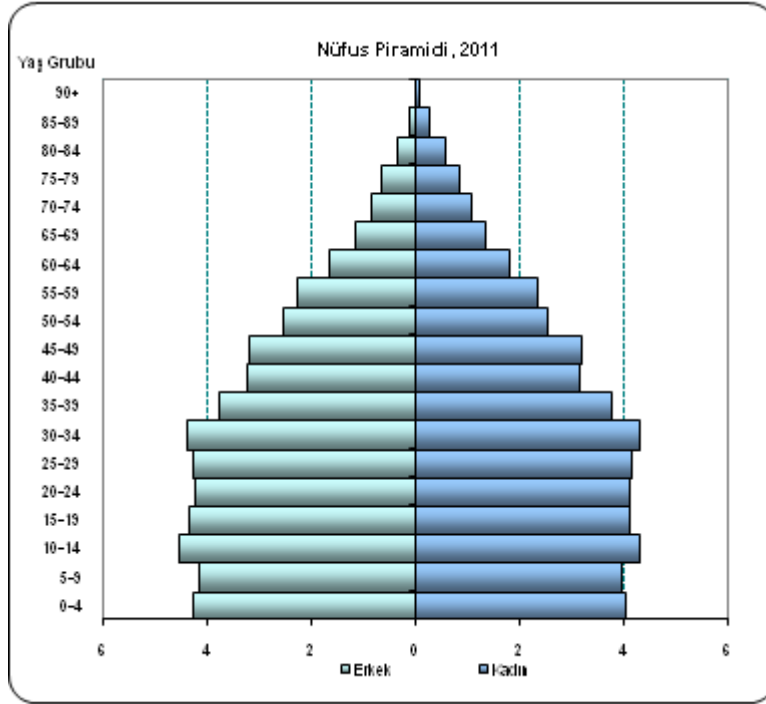
Yerleşim yeri nüfusları, 2007 yılında kurulan ve İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan nüfusla birlikte, kurumsal yerlerde kalan nüfus dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Kurumsal yerlerde (kışla,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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 74.724.269 kişidir. 2011 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.001.281 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.532.954 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.191.315 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,5 olarak gerçekleşmiştir. 2011 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Ülke nüfusunun % 76,8'i il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır.

Toplam nüfusun % 76,8'i (57.385.706 kişi) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.338.563 kişi) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 35 ile Ardahan'dır.

Nüfusun % 18,2'si İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun % 18,2'si (13.624.240 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür. Ülkemizde ortalama yaş 29,7'dir. Ortalama yaş erkeklerde 29,1 iken, kadınlarda 30,3'tür. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalama yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalama yaşı ise 30,5'tir.

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



Nüfusun % 67,4'ü 15 ile 64 yaşları arasındadır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (50.346.979 kişi), toplam nüfusun % 67,4'ünü oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,3'ü (18.886.575 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,3'ü ise (5.490.715 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Türkiye'de kilometrekareye 97 kişi düşmektedir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 97 kişidir. Bu sayı illerde 11 ile 2.471 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.471 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 443 kişi ile Kocaeli, 330 kişi ile İzmir, 257 kişi ile Gaziantep ve 254 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 11 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 244'tür.

4.1.5. EKONOMİK VERİLER

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

Türkiye Ekonomisi Temel Göstergeler						
DÖNEMLER	TÜKETİCİ FİYATLARI %YILLIK	CARİ AÇIK YILLIK MİLYAR DOLAR	BÜTÇE AÇIĞI YILLIK MİLYAR TL	İŞSİZLİK %	DOLAR/ TÜRK LİRASI	MERKEZ BANKASI FAİZ ORANI%
2010 Q1	9.56	22.1	44.4	13.7	1.52	6.50
2010 Q2	8.37	27.6	45.0	10.5	1.58	6.50
2010 Q3	9.24	36.2	32.7	11.3	1.45	7.001
2010 Q4	6.40	48.6	39.6	11.4	1.55	6.50
2011 Q1	3.99	58.9	32.4	10.8	1.54	6.25
2011 Q2	6.24	71.7	21.3	9.2	1.62	6.25
2011 Q3	6.15	77.4	18.1	8.8	1.86	5.75
2011 Q4	10.45	77.2	17.4	9.8	1.90	5.75
2012 Q1	10.43 ⁽¹⁾	77.1 ⁽²⁾	20.3 ⁽³⁾		1.78	5.75

KAYNAK: TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU, TC MERKEZ BANKASI, MALİYE BAKANLIĞI

VERİLER ÇEYREK DÖNEMİN SON AYI ÜBARIYLA
(1) AB Politika faizit olarak 1 haftalık repo faiz oranını kullanmaya başlamıştır. (2) DÖKAK, (3) ŞUBAT

İzmir, Türkiye'nin en yüksek ticaret hacmine sahip ikinci serbest bölgesi Ege Serbest Bölgesi İzmir'dedir. İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi bilişim ve yüksek teknoloji (hi-tech) yatırımları için avantajlar sunmaktadır. Jeotermal kaynakları ve rüzgar enerjisi potansiyeli ile İzmir alternatif enerji kullanımına yönelik yatırımlar olanaklıdır. Öte yandan tarih, kültür, doğa ve deniz İzmir'i sağlık, kültür, din, kongre ve fuar turizminin önemli merkezlerinden biri yapmaktadır.



İzmir ve çevresinde yatırım olanaklarına ilişkin bilgilere başta İzmir Kalkınma Ajansı ve yatırıma ilişkin web sayfaları olmak üzere sanayi ve ticaret odalarının linklerinden ulaşabilirsiniz.

Kentte, tarıma dayalı sanayi kolları oldukça gelişkin. Tekstil, konfeksiyon, gıda, içki, bira, tütün yem sanayi en önemli işkolları arasında. Bunların dışında, demir-çelik, petro kimya, otomotiv, çimento, ayakkabı, gübre, tarım makineleri ve seramik sanayi iç ve dış pazara yönelik olarak üretim yapıyor. Liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi konumuna getirmiş durumda. Sanayi sektöründe üretilen mallar, dünya standartları ölçüsünde kaliteye sahip. Yörede, kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimuan, perlit, grafit, asbest, titenyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmekte. İnşaat malzemeleri imalatı ve inşaat yapımı alanlarında Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden birisi. Sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. Bölümler arasında gelişmişlik ve sanayi oranı bakımından büyük farklılık vardır. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiştir. Zaten bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir'de bu

bölümde yer alır. İzmir sanayisi, fuarı, ve ihracat limanı ile önemli bir kentimizdir. İzmir'de Aliğa Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İzmir'de otomotiv, madeni eşya, kimya, seramik, dokuma, çimento, sigara ve zeytinyağı, Edremit ve Ayvalık'ta zeytinyağı, Aydın, Denizli ve Manisa'da dokuma, Uşak'ta şeker, dokuma ve deri, Afyon'da şeker, çimento, kağıt ve mermer, Uşak, Gördes, Kula, Demirci ve Simav'da halıcılık sektörleri vardır. Bölge ekonomisine ayrıca hidroelektrik, termik santraller ve jeotermal enerji santralleri de katkı sağlar.



Yatağan-Muğla, Tunçbilek-Kütahya, Soma-Manisa'da termik santraller vardır. Türkiye'nin tek jeotermal santrali Sarayköy, Denizli'de bulunmaktadır. Bölgedeki hidroelektrik santralleri arasında Demirköprü (Demirci, Körübaşı, Salihli-Manisa), Adıgüzel (Güney-Denizli) ve Kemer (Bozdoğan-Aydın) sayılabilir. İzmir, Türkiye'nin en büyük ihracat limanıdır.

4.2.2. TORBALI İLÇESİ

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

İzmir'in güneyinde yer alan ilçe, Küçük Menderes Havzasının kuzeybatısında kurulmuştur. İlçenin kuzey kesimini Nif (Kemalpaşa) Dağı'nın güney uzantıları ile Mahmut Dağı'nın batı uzantıları engebelendirir. Bunun dışında kalan alanlar Küçük Menderes Ovasının devamıdır. İlçe topraklarından kaynaklanan sular Küçük Menderes Irmağı'na katılmaktadır. İzmir'e 45 km. uzaklıktaki ilçenin yüzölçümü 633 km² olup, ADNKS sonuçlarına göre 2011 yılı sonu itibariyle ilçe merkezi nüfusu 133.089' dur. Bunun 121.984'ü şehir merkezinde, 11.105'i ise köylerde yaşamaktadır. İlçenin yüzölçümü 603 km²'dir. 22 köyü ve 39 mahallesi bulunmaktadır. Ayrıca Torbalı 110000 kişilik merkez nüfusuyla Türkiye'nin en büyük 11. ilçesidir.

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

İsmi antik çağın ünlü şehirlerinden biri olan Metropolis diğer adıyla Triyanna ya da Tripolisten aldığı rivayet edilen Torbalı, tarihin bilinen devirlerinden beri çeşitli uygarlıkların merkezi durumundadır. Torbalı, Küçük Menderes Havzası'nın verimli toprakları üzerine kurulmuştur. Ephesos (Selçuk), Smyrna (İzmir), Kolophon (Değirmendere), Nation (Ahmetbeyli) ve Nif (Kemalpaşa) antik kentleri arasında kalan bölgede, M.Ö. 3000 yıllarında ilk yerleşim gerçekleşmiştir. Metropolis kentiyle birlikte yöreye gelişmiş, M.Ö. 7. yüzyılda Lydia zamanında en parlak çağını yaşamış, daha sonrada sırasıyla Neolitik, Kalkolitik, Tunç Çağları ile Frigya, Lydia, Pers, Roma ve Bizans dönemlerini, 1071-1317 tarihlerinde Selçuklular ve Aydınöğuları, daha sonraları Osmanlı dönemini yaşamıştır. Torbalı'nın Türk egemenliğinde bir yönetim birimi statüsü kazanması 1390 yılında Yıldırım Beyazıt'ın Şehzadesi Ertuğrul Bey'in vali olarak Aydın'a atanmasıyla başlamış, Torbalı o dönemde İzmir Sancağına bağlı bir yerleşim birimi olarak kayıtlara geçmiştir.

1425 yılından sonra ise Osmanlı yönetimi altına girmiştir. Birinci Dünya Savaşı'nı müteakiben 15 Mayıs 1919 - 7 Eylül 1922 yılları arasında 40 aya yakın süre işgal altında kalan Torbalı, Kurtuluş Savaşı'nın kazanılması ve Cumhuriyetin ilanı ile birlikte İzmir'in Sancağı olarak kurulmuş, bundan

sonra İzmir'e bağlı bir nahiye olmuştur. Torbalı 26 Haziran 1926 tarih ve 387 sayılı Teşkilatı Mülkiye Kanunu ile, ilçe haline getirilmiş, 1927 yılında ise belediye olmuştur.



4.2.3. TORBALI İLÇESİ SANAYİ YAPISI GENEL ÖZELLİKLERİ

Torbalı'nın ekonomisi 1980'li yıllarda tarıma dayalıyken 1990'lı yılların başında Türkiye'nin sanayileşmesine paralel olarak ilçe sanayisinde patlama yaşanmıştır. 1990 yılında Opel fabrikasının kurulması, 1993 yılında ise Philip Morris ve Sabancı ortaklığıyla kurulan PhilSA fabrikası ile aynı yıl yabancı sermayeyle kurulan tütün fabrikası JTI bu hızlı gelişimde önemli yere sahiptirler. İlçede sanayinin bu gelişimi tarıma dayalı olan ekonomiyi % 75-80 sanayiye dayalı hale getirmiştir. İlçenin İzmir'e bağlı olarak yüksek pazarlama ve iletişim olanaklarına sahip olması da hız kazandırmıştır. Menderes Havaalanına ve İzmir Limanına yakınlığı bu olanakları sağlayan önemli faktörlerdir. Ayrıca zengin tarım potansiyeli ve sanayiye ham madde teşkil eden tarım ürünlerinin geçmiş yıllardan beri yetiştiriliyor olması sanayinin bu alanda gelişimini sağlamıştır. Yetiştirilen pamuk, tütün, zeytin gibi çeşitli tarım ürünleri, dokuma, sigara ve yağ sanayisinin kurulmasını ve gelişmesini teşvik etmektedir. Tahıl, sebze, meyve üretimi ile potansiyel üretim alanları besin endüstrisi için yeni alanlar yaratacak düzeydedir. İlçede en gelişmiş sanayi dallarından biri olan gıda sanayinde bitkisel yağ üretimi önemli bir role sahiptir. 2000'li yıllarda süt işleme kuruluşlarının sayısında da artma görülmektedir. Dokuma sanayide pamuk üretimindeki artışla

bağlantılı olarak hızla gelişen bir sanayi koludur. Kemalpaşa yolu istikametinde kurulan General Motors Otomobil Fabrikası ilçenin en büyük sanayi kuruluşudur. Bunun dışında iki kuruluş ise otomobil sanayi olarak faaliyet göstermektedir. Yörede işletilen mermer, perlit, demir, zımpara taşı ve tuğla toprağı önemli endüstri hammaddelerini oluşturmaktadır. İlçede işletilen madenler ile tuğla toprağı da önemli sanayi ham maddelerini oluşturmaktadır. İlçe, coğrafi konumu itibariyle hava ve deniz limanlarına yakınlığı, kara ve demiryolu ulaşımın rahat yapılabilirdiğı merkezi bir konumdadır. Bu konumu itibariyle sanayici için cazibe merkezidir. Aynı zamanda yörenin tarım ve sanayideki artı değerleri potansiyel iş gücüne bağılı olarak dışarıdan göçü hızlandırmıştır. İlçede toplam 7 ayrı sanayi bölgesi ve küçük sanayi sitesi mevcuttur. İlçede irili ufaklı üretim tesisi ve fabrika sayısı 400 civarındadır. Bu sayının artması beklenmektedir. Yöremizde sanayi tesisleri sektörler itibariyle topraktan-otomotive, tütünden- mermerciliğe, tekstilden-süt ürünlerine, boyadan-makineye, ağaç işlerinden-sebze ve meyve işlemeye gibi geniş bir yelpazede dağılım göstermektedir.

5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

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



5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

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

TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Torbalı Tapu Müdürlüğü'nde, 25.12.2012 tarih saat 11:00 itibarıyla yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

Rehinler Bölümü:

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

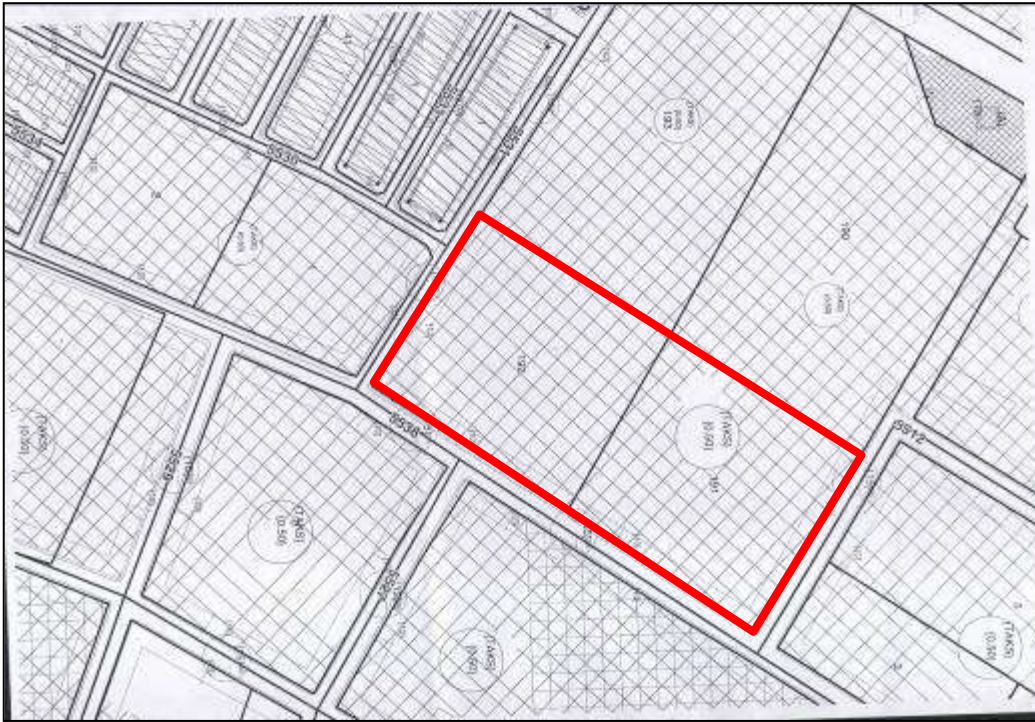
BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

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

- TAKS:0.50, Hmax: Teknolojinin gerektirdiği ölçüde

Çekme mesafeleri; Ön: 10m, Arka: 5m



İmar Paftası Örneği (1/1.000)

Mimari Proje

- 23.09.2011 tarih mimari projesi

Yapı Ruhsatları

- 25.10.2011 tarih 443 sayılı yeni yapı ruhsatı (14.343 m² su deposu için alınmıştır.)
- 25.10.2011 tarih 442 sayılı idari binayapı ruhsatı. (340 m² depo için alınmıştır.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

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

BÖLÜM 7. YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

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

Yapının ilgili belediyesinde incelenen yapı kullanma izin belgesine göre alanı; depo 14.343 m² ve idari bina 340 m² olmak üzere toplamda 14.683 m² toplam inşaat alanı bulunmaktadır. Mevcutta değerlendirme günü yapıda yapılan incelemelerde yapının yaklaşık 10.500 m²'lik alanı CarrefourSa şirketi tarafından kiralanmıştır. Yapının depo amaçlı kullanıldığı görülmüştür.

Yapıda katların yüksekliği 11.50 metre olarak ölçülmüştür. Yapının dış cephesi sandviç panel kaplama olup, yapının çatısı demir konstrüksiyon üzeri poliüretanlı trapez kesitli çinko ile örtülmüştür. Zemin epoksi kaplama malzemesi ile kaplıdır. Duvarları plastik boyalı olup, pencere doğramaları ısı camlı demir doğrama, kapıları ise demir üzeri yağlı boyalıdır.

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

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

BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

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

8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Taşınmazın yer aldığı bölgede altyapı çalışmalarının tam anlamıyla bitirilmemiş olması ve çevredeki yolların bakımsız olması,
- Bölgedeki çok sayıda OSB ve sanayi alanı nedeniyle çevre yollarındaki yüksek trafik yükü,
- Bölge genelinde çok sayıda boş parsel olması

8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En etkin ve verimli kullanım analizi; mülkün fiziki olarak uygun, yasalara göre mümkün ve finansal olarak gerçekleştirilebilir en uygun kullanım biçiminin belirlenmesidir. En Etkin ve Verimli Kullanımda en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan proje değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getirerek uygun değer verimi sağlayan projedir.

Değerleme konusu 6 ada, 194 numaralı parsel imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmaktadır. Parsel üzerinde yer alan yapının ruhsatından dolayı en etkin ve verimli kullanımı mevcut imar durumuna uygun olarak sanayi amaçlı mevcut hali ile kullanımındadır.

8.4. SWOT ANALİZİ

Gayrimenkulün Güçlü Yönleri

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

Gayrimenkulün Zayıf Yönleri

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

Fırsatlar

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

Tehditler

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

EMSALLER

Emsal 1:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 2.000 m² benzer imar şartlarına sahip arsa 310.000 TL bedel ile satılıktır. (155 TL/m²)

TEL: 0 232 442 42 42

Emsal 2:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 3.000 m² benzer imar şartlarına sahip arsa 350.000 TL bedel ile satılıktır. (116,66 TL/m²)

TEL: 0 530 520 26 90

Emsal 3:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 3.000 m² benzer imar şartlarına sahip arsa 400.000 TL bedel ile satılıktır. (133 TL/m²)

TEL: 0 232 854 85 20

Emsal 4:

Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, 20.000 m² benzer imar şartlarına sahip arsa 2.500.000 TL bedel ile satılıktır. (125 TL/m²)

TEL: 0 232 251 66 66

Emsal 5:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yüksekliği, inşai özellikleri bakımından benzer 1.500 m² alanlı depo 1.500.000 TL bedelle satılıktır. (1.000 TL/m²)

TEL:0 232 251 66 66

Emsal 6:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yüksekliği, inşai özellikleri bakımından benzer 22.300 m² alanlı depo 2.350.000 TL bedelle satılıktır. (1.053 TL/m²)

TEL:0 232 442 42 42

Emsal 7:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yüksekliği, inşai özellikleri bakımından benzer 24.000 m² alanlı depo 27.500.000 TL bedelle satılıktır. (1.145 TL/m²)

TEL:0 232 442 42 42

BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet bedeli yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

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

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Yukarıdaki yer alan 5,6 ve 7 numaralı emsallerin incelenmesi sonucunda;

- Bölgede depo olarak kullanılan taşınmazların m² satış fiyatlarının 1000,-TL/m² ile 1.150,-TL/m² civarında olduğu,
- Emsallerin tamamının konu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde konumlu olduğu
- Depo nitelikli taşınmazların pazarlanma süresinin 6 aydan daha uzun süreli olduğu
- Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu

tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda konu taşınmazın m² değerinin **1.100 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$14.683 \text{ m}^2 \times 1.100 \text{ TL/m}^2 = 16.151.300 \text{ TL} \sim \mathbf{16.150.000 \text{ TL}}$$

Maliyet Bedeli Yöntemi:

Yukarıdaki yer alan 1,2,3 ve 4 numaralı emsallerin incelenmesi sonucunda;

-Bölgede benzer imara sahip boş arsa satış fiyatlarının sahip oldukları yüzölçümlerine göre 110,- TL/m² ile 150,-TL/m² aralığında değiştiği,

- Emsallerin tamamı değerlendirme konusu parsel ile aynı yapılaşmaya sahip olduğu,

- Ana yola yakın olan emsallerin daha yüksek bedellerden satışa sunulduğu,

-Söz konusu bedellerin pazarlık payı bulunduğu tespitleri yapılmıştır.

Yapılan incelemeler sonucunda, konu taşınmazın anayola yakın mesafede yer alması ve bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olmasından ötürü arsa yüz ölçümü m² değerinin **200 TL/m²** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

Arsa Değeri: 29.401,72 m² X 200TL/m² = 5.880.344 TL

Yapı Değeri:

İdari bina: 340 m² X 560 TL/m² X 0,96 (Yıpranma Payı) = 182.784 TL

Depo binası: 14.343 m² X 360TL/m² X 0,96(Yıpranma Payı) = 4.956.940 TL

Toplam Değeri: 11.020.068 TL

Değerlendirmede bitmiş, nemalanmış, imarlı, bir yapı olarak değerlemeye alınmış olup, bölge içerisinde satışa sunulan hazır fabrika ve depo yapıları üzerinden değer takdirinde bulunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan depo binalarının arsa dahil birim m² satış değerinin **1.100 TL/m²** olmasının en doğru şekilde yansıtacağı düşüncesiyle gayrimenkulün adil piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 10. SONUÇ

Konu mülkün bulunduğu konum, çevresinin teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, imar durumu, alan ve konumu, gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu gayrimenkulün değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da göz önüne alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz, yasal hali ve buna bağlı hukuki işlemlerinin analizleri sonucunda, taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Sonuç olarak;

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

Yasal Durum Değeri

16.150.000 TL

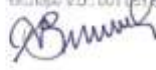
(Onaltımilyonyüzebin Türk Lirası)

(9.078.133 USD – 6.872.340 €)

Takdir edilmiştir.



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Tütünözü Mehmet Elendi Caddesi
Oraniral Kemal Kayacan Sk. No:13 D:2 Çöğürler/İST.
Tel: (0216) 369 96 05 - 369 96 06 Faks: 369 96 49
E-posta: VD.001@apozitif.com.tr



Ahmet PINARBASI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Sicil No: 400240

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 21.12.2012 tarihi itibarıyla 1 USD= 1,779 – 1€= 2,350 TL olarak alınmıştır.

BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER



TASINMAZA AIT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Ana Tasamuz
Zemin No : 53602156
H/İçe : İZMİR/TORBALI
Koruma Adı : Torbalı TM
Mabralle / Köy Adı : TORBALI Mah.
Merkez :
Çift / Sayfa No : 70 / 6888
Kayıt Durumu : Aktif

Ada/Parsel : 6/194
Yatırım : 29.401,72 m2
Ana Tap. Sicil No : ABSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	SDP Halka
152015845	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		29.401,72	Yerli İşlem (TSM) + Birleş - 08/09/2011 - 9580-	- - -	

İpotek

Ancaklı	Müşterinin?	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borcun	Yok
(SN:4123) TÜRKiYE VAKFELAR BANKASI T.A.O. Verghno:9220014970 SicilNo:776444	Hayır	5.000.000,00 EUR	Konut	1/0	F.B.K.	15/11/2011-11986	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

İpotekin Konutunla Hisse Bilgisi

Tasamuz	Hisse Pay/Payda	Borcun Malik	Malik Borc	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
Torbalı TM - TORBALI Mah. 6 Ada 194 Parsel	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	3.000.000,00 EUR	15/11/2011-11986	- - -

İpotek Sıralı Bilgisi	Sıralı Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.


Devent No: 444

Raporlayan: 03.58-Nejla SAMMAST

Kayıtlarda Uygundur.

15.12.2012



İli	İZMİR	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>			Fotoğraf		
İlçesi	TORBALI						
Mahallesi	TORBALI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü			
0,00	50N,III.a.	6	194	ha	m ²	dm ²	
					29.401,72	m2	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planlıdır Zemin Sistem No : 53602156					
	Edinme Sebebi	TORBALI Mah. 6. Ada 191 Parsel(14700,86m2), TORBALI Mah. 6. Ada 192 Parsel(14700,86m2) taşınmazlarının Tescil İşlemi (TSM) işleminden.					
	Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gittisi	
Cilt No.	9580	70			08.09/2011	Cilt No.	
Sahife No.						Sahife No.	
Sıra No.						Sıra No.	
Tarih						Tarih	
<p>NOT : * M2 kwadr. gayrimenkulün her bir m2'ine bir adet konutüne müracaat edilmelidir. ** Tebliğat Kurumu Hükümeti gereğince adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildinmelidir.</p>							

GENEL MÜDÜRLÜK
PENDİK/İSTANBUL ŞUBESİ

Tarih : 20.01.2013
Sayı : 354
Konu : İPOTEK BİLGİSİ


VakıfBank


REYSAŞ TAŞIMACILIK LOJİSTİK TİCARET A.Ş.


Şubemiz müşterisi Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin aşağıda detayı belirtilmiş bulunan ipoteği Kredi amacıyla REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ye kullanılmış olup, 19.12.2011 tarihli 5.100.000 eur' luk kredinin teminatını oluşturmaktadır.

İpotekli Gayrimenkul Bilgileri

- Samsun İli, Terme İlçesi, Aşağı Soguto Köyü Yeniyol Mevki, F37C03C pafta 283 parselde kayıtlı 10.390 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki depo ve ikare bina ve arsası üzerinde 1.derece 2.500.000 eur ipotek
- Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Eppeli Köyü Köy dışarı Mevki, F37A23D pafta,730 parselde kayıtlı 21.097,23 m2 yüzölçümlü tarla vasfı ve üzerindeki 3 adet depo ve ikare binası,Tarla 1.derece 3.000.000 eur ipotek
- Samsun İli, Çarşamba İlçesi, Dikbiyık Köyü , F37D03D1B pafta, 198 ada,1 parselde 1 ha 7360 m203dm2 yüzölçümlü arsa üzerinde 1.derece 2.700.000 eur ipotek
- İzmir İli Torbalı İlçesi, 30N11a pafta, 6 ada, 194 parselde kayıtlı 29.401,72 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde 1.derece 5.000.000 eur ipotek

Saygılarımla,
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ


YÜCEL ÇETİN
MÜDÜR


HALİME SÜLE YİĞİT
MÜDÜR YARDIMCISI

BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.05.2005

No : 400240

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet PINARBAŞI

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



M. Demirel

Müsiüm DEMİRİL EK
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ



HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

1987 - 1988

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

REKTÖR

Prof. Süha TONER

DEKAN

Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

Diploma Numarası:

14568

Diploma Tarihi

4.10.1988



TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI

KAMULAŞTIRMA BİLİRKİŞİLİĞİ SERTİFİKASI

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

Ahmet Pınarbaşı

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



Belge Tarihi : 28.12.2007
Belge No : 003