



## İÇİNDEKİLER

<b>YÖNETİCİ ÖZETİ</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>4</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
2.1. RAPOR TARİHİ VE NUMARASI	6
2.2. RAPOR TÜRÜ	6
2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR	6
2.4. DEĞERLEME TARİHİ	6
2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ	6
2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ	7
2.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	7
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>8</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	8
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	8
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	9
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>12</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	12
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	15
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>19</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ	19
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	21
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	22
TAKYİDAT BİLGİLERİ	22
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>23</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	23
6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ	24
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>25</b>
<b>BÖLÜM 8. EMSALLER</b>	<b>26</b>
<b>BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>28</b>
<b>BÖLÜM 10. SONUÇ</b>	<b>29</b>
<b>BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>30</b>
<b>SERTİFİKALAR</b>	<b>38</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.		
<b>TALEP TARİH / NO</b>	17.12.2013 / 2013-SPK-042		
<b>SAHA TESPİT TARİHİ</b>	20.12.2013		
<b>RAPOR TARİHİ</b>	23.12.2013		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL</b>	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, Karapınar Mevkii, 515 ada, 9 parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmaz.		
<b>ADRES</b>	Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı (İzmir-Torbali Karayolu) üzeri, Menderes / İZMİR ( 515 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz)		
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, Karapınar Mevkii, 515 ada, 9 parsel sayılı, 15.601,00m <sup>2</sup> alanlı "Arsa" vasıflı "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." adına kayıtlı gayrimenkul.		
<b>İMAR DURUMU</b>	Menderes Belediyesi, İmar Müdürlüğü'nden edinilen sözlü bilgiye göre; değerlendirme konusu 515 ada 1 parsel sayılı taşınmaz, 1/1000 Ölçekli Görece Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı'na göre; "Depolama Alanı" olarak tanımlanmıştır.		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ARSA ALANI</b>	15.601,00m <sup>2</sup>		
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN</b>	Değerleme konusu taşınmaz "Arsa" vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma mevcut değildir.		
<b>EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	Depolama Alanı olarak kullanımının en iyi ve verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.		
<b>YASAL DURUM DEĞERİ</b>	<p><b>KDV Hariç 4.680.000 TL</b></p> <p><b>(Dörtmilyonaltıyüzseksenbintüçkirası)</b></p> <p><b>(2.241.701 USD –1.637.909 EURO)</b></p> <p><b>Takdir edilmiştir.</b></p>		
<b>Değerleme Uzmanları</b>	Özal ŞEREF	Şehir Plancısı	Değerleme Uzmanı Yardımcısı
	Ahmet PINARBAŞI	Şehir ve Bölge Plancısı	Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240

## BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY

---

- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olup, kişisel, tarafsız ve ön yargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan taşınmazlar ve bu taşınmazların tarafları ile 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 değerlemesi hizmeti veren bir firma olup, yer altı zenginlikleri, zemin etüdü, çevre kirliliği konuları, zemin sağlamlığı, jeolojik analizler, depremsellik ve deprem hasarı, çevresel zararlı maddelerin tespiti ve çevre jeofiziği konuları değerlendirme çalışmasını sürdüren elemanlarımızın uzmanlık alanları dışındadır. Bu konular aksi belirtilmedikçe gayrimenkul değerlendirme raporunun konusu olmadığı gibi bu konular ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuları incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar **Uluslararası Değerleme Standartları** kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı çerçevesindeki işlemlerde geçerlidir.
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

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



AHMET PINARBAŞI  
Şehir Plancısı  
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. 'nin 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihli, 2013-SPK042 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

### **2.2. RAPOR TÜRÜ**

Bu rapor, İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Köyü, Karapınar Mevkii, 515 ada, 9 parsel sayılı, 15.601,00m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" vasıflı "REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş." adına kayıtlı gayrimenkulün, 23.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

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

### **2.3. RAPORU HAZIRLAYANLAR**

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

### **2.4. DEĞERLEME TARİHİ**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

### **2.5. MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DAYANAK SÖZLEŞMESİ**

Bu değerlendirme raporu, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, İnkılâp Mahallesi, Dr. Fazıl Küçük Caddesi, No:15 adresinde faaliyet gösteren REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 17.12.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 2.6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

## 2.7. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmış olup, aşağıda detay bilgileri verilmiştir.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
<b>RAPOR TARİHİ</b>	26.03.2013	25.09.2013	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2013-SPK011	2013-SPK028	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	4.680.000TL	4.680.000TL	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	AHMET PINARBAŞI	AHMET PINARBAŞI	-

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

---

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

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

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

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

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

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

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

---

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

### **Düzenli Likidasyon Değeri**

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

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

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

### **Faal İşletme Değeri**

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

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

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

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

### **3.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

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

#### ***Direkt Kapitalizasyon***

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

#### ***Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)***

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

### **3.2.3. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

#### **3.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

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

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

## BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ

---

### 4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER

#### 4.1.1. DEMOGRAFİK VERİLER<sup>2</sup>

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

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

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

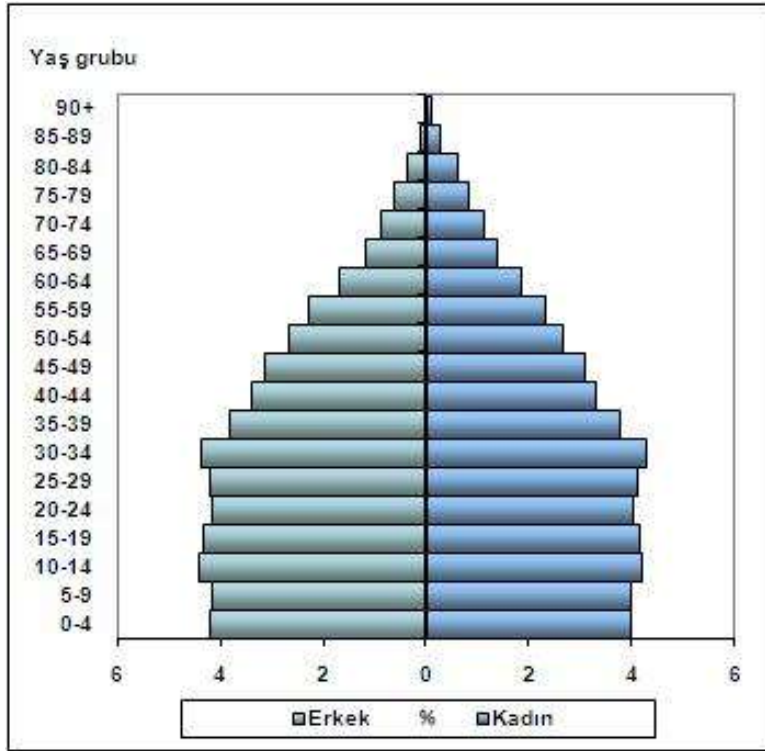
Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla takip eden iller ; %6,6 ile (4 965 542 kişi) Ankara, %5,3 ile (4 005 459 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 688 171 kişi) Bursa ve %2,8 ile (2 125 635 kişi) Adana'dır. Bayburt ili ise 75 797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

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

---

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

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



2012 Yılı Nüfus Piramidi

### **EKONOMİK VERİLER**

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

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

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

#### TÜRKİYE EKONOMİSİ

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

## 4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### 4.2.1. İZMİR İLİ



Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın–Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km<sup>2</sup>'lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi'nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına, modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sınai üretimle artırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye

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

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

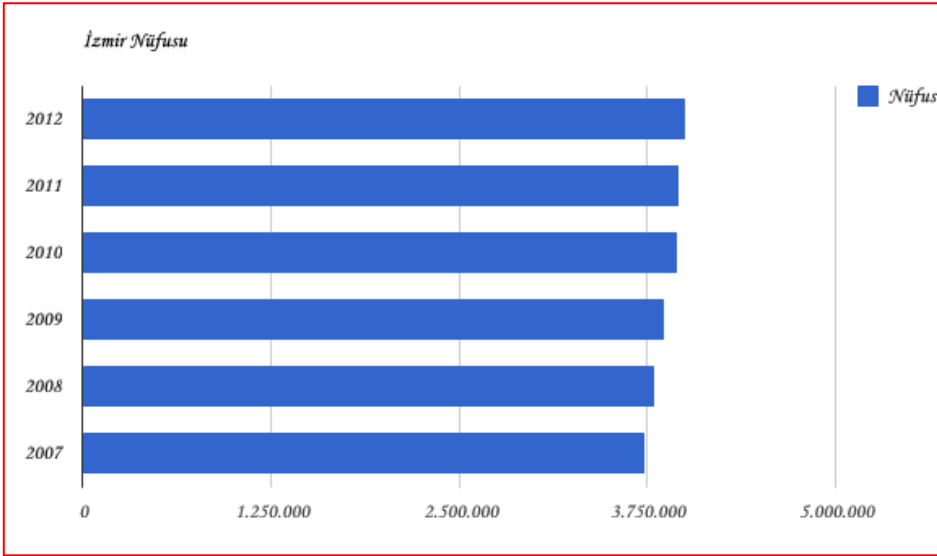
#### İl ve İlçe Merkezleri Nüfusu

Cinsiyet	Nüfus
Erkek	174,564
Kadın	168,965
<b>Toplam</b>	<b>343,529</b>

#### Köy ve Belde Nüfusu

Cinsiyet	Nüfus
Erkek	1,824,682
Kadın	1,837,248
<b>Toplam</b>	<b>3,661,930</b>

### İzmir İlinin Yıllara Göre dağılımı



Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına, modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sınai üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. İzmir'de geleneksel sanayideki özelliklerini taşıyan gıda, tekstil, tütün ve kurutulmuş sebze-meyve sanayi yanında imalat sanayinin hemen hemen tüm dalları kurulmuş ve etkinlik gösterir düzeye ulaşmıştır. İzmir tarih boyunca ticaret ve liman kenti olmanın avantajlarını yaşamış bir kenttir. Türkiye'nin üçüncü büyük metropolü ve önemli bir fuar merkezi olan liman kentidir. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar. 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.

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

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

İzmir iline bağlı toplam 28 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Aliağa, Menemen, Kemalpaşa, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, , Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.



İzmir'de alışveriş pazarı, genellikle şehrin merkezinde, Körfez'in iki tarafında yoğunlaşmıştır. Özellikle son yıllarda, perakende alışverişe yönelik büyük alışveriş merkezlerinin projelendirilmesinde ciddi bir gelişme görülmektedir. Forum Bornova, Agora ve Ege Park bunlardan başlıca ve en önemli olanlarıdır.

İzmir ulaşım ağı bakımından ülkenin diğer illerine göre imkanları oldukça gelişmiş bir yerleşim merkezidir. Kent, kara, hava, deniz ve demiryolu ile yurtiçi ve yurtdışı bağlantılarına sahiptir.

İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu. Tarihten beri bu tanımlarla yıllar sonra şehrin sıfatı hâline gelmiştir.

#### 4.2.2. MENDERES İLÇESİ

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

İlçenin yüzölçümü 835 km<sup>2</sup>'dir. Değirmendere, Görece, Gümüldür, Menderes, Oğlananası, Özdere ve Tekeli olmak üzere 6 beldesi ve 20 köyü



bulunmaktadır. 2012 Yılı Genel Nüfus Sayımı'na göre toplam nüfusu 74.831 'dir. Bu nüfusun 59.254' ü merkezde, 15.577 'si belde ve köylerde yaşamaktadır. Yakın zamana kadar Cumaovası olan ismi 1989 yılında alınan kararla Cumaovası Havaalanının isminin Adnan Menderes Havalimanı şeklinde değiştirilmesiyle ilçenin de adı Menderes şeklinde değiştirilmiştir.

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

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

---

### 5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZİ

Konu mülk İzmir İli, Menderes İlçesi, Görece Cumhuriyet Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı(İzmir-Torbalı Karayolu), 515 ada, 9 parsel numaralı "Arsa" vasıflı, 15.601,00m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip taşınmazdır.

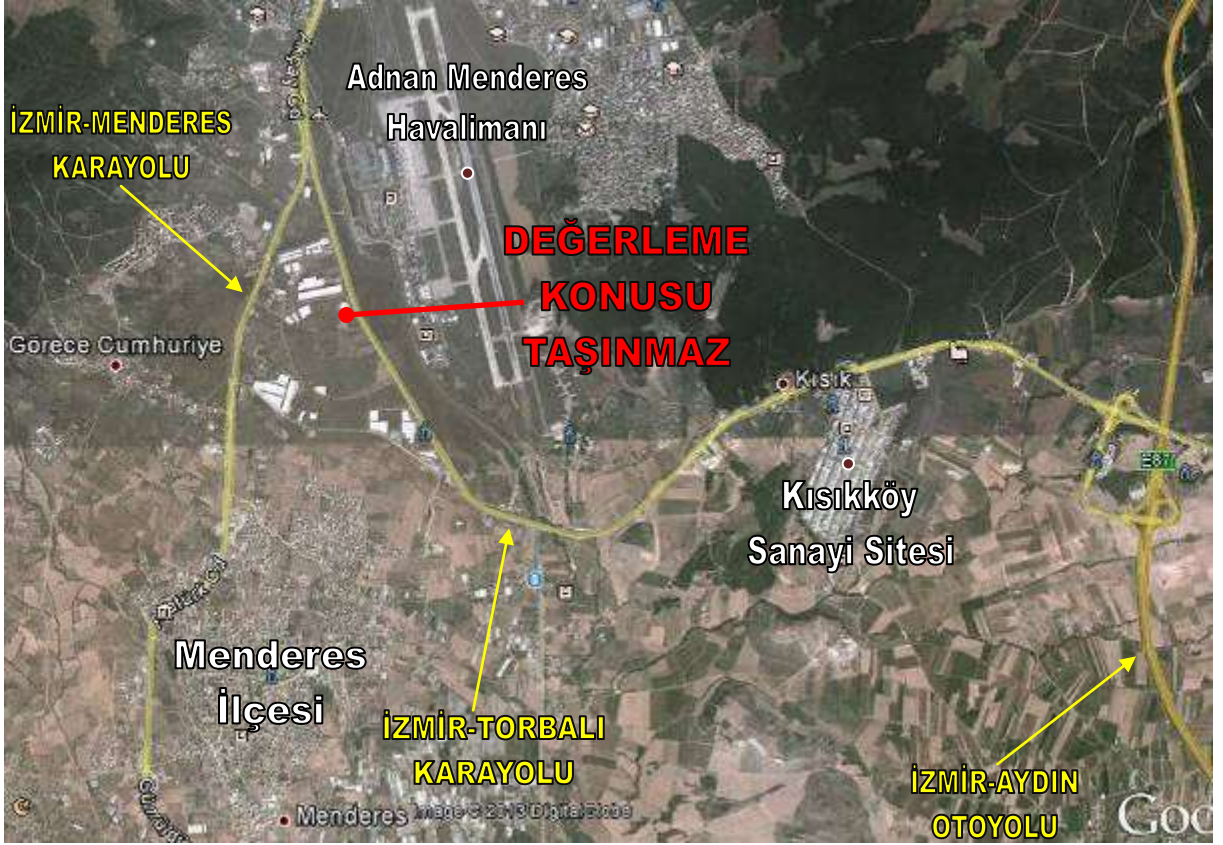
Menderes İlçesi, kuzeyde Gaziemir, Karabağlar ve kısmen Buca İlçeleri ile, batıda Seferihisar İlçesi ile, doğuda Torbalı ve Selçuk İlçeleri ile sınır komşu olup, güneyde Ege Denizi ile sınırlıdır.

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

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

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

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



## 5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ

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

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



### 5.3. MÜLKİYET ANALİZİ

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

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Menderes Tapu Müdürlüğünde, 20.12.2013 tarihinde saat 11:36 itibari ile yapılan incelemede, tarafımıza verilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre; konu parsel üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir kaydın yer almadığı tespit edilmiştir.

## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde, 20.12.2013 günü yapılan şifahi araştırmaya göre; konu parsel, 08.10.1996 tarih onaylı, 1/1000 Ölçekli Görece Depolama Alanları Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Depolama Alanı"nda kalmaktadır.

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

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

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

Menderes Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Menderes Kadastro Müdürlüğü'nde 20.12.2013 günü yapılan incelemelere göre; konu parselin konum tespiti yapılmıştır.



## 6.2. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ

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

Değerlemeye konu parsel mahallinde yapılan incelemede; parselin düz topografik yapıya sahip olduğu, İzmir-Torbalı Karayolu’na cephe kısmında arazi seviyesi karayolu kot seviyesinin yaklaşık 2-3 metre üzerinde kaldığı görülmektedir. Parselin karayoluna cephe kısmında kalan alanda, arazi kot tesviyesinin yapılarak düz bir topografik yapıya dönüştürülmüş olduğu görülmüştür. Taşınmaz, yamuk bir geometrik forma sahip olup, orta kısmında parsel genişliği oldukça daralmakta ve parselin yapılaşabilir alanı 2 parçaya bölünmektedir.

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

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

## BÖLÜM 7. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER

---

### 8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ

- ✓ İzmir Metropolünün, tercih edilen ve sanayi ve depolama tesisleri için ulaşım olanakları ve merkeze olan yakınlığı açısından avantajlı konumda olan tercih edilen bölgede yer alması,
- ✓ Bölgeye ulaşım olanaklarının çeşitliliği
- ✓ Taşınmazın konum itibarıyla, İzmir merkeze ve İlçe merkezine yakın konumda, ana ulaşım arterlerine oldukça yakın konumda yer alıyor olması,
- ✓ Taşınmazın İzmir-Torbalı Karayoluna cephe konumlu olması,
- ✓ Taşınmazın 2 ayrı taşıt yoluna cephe konumlu olması,
- ✓ Taşınmazın bölge içinde, büyük alan gereksinimi duyan depolama tesisleri açısından tercih edilir büyüklükte olması,
- ✓ Konu parselin ön kısmı için arazi tesviyesinin yapılmış olması,

### 8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ

- Konu parselin yamuk bir forma sahip olması itibarıyla, projelendirilmesi durumunda üzerine yapılacak depo yapısının 2 parçadan oluşacak olması itibarıyla inşaat maliyetinin yüksek oluşu,
- Taşınmazın belediye üst yapı ve altyapı olanaklarına sahip olmaması,
- Taşınmazın büyük alanlı oluşu itibarıyla, alıcı kitlesinin azlığı,

### 8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

## BÖLÜM 8. EMSALLER

---

**Emsal 1:** Taşınmazın konumlu olduğu, Görece Depolama Alanları bölgesi içinde, karayolundan daha iç kısımlarda yer alan, 16.000 m<sup>2</sup> alanlı, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip arsanın m<sup>2</sup>'sine 300,-TL istenmektedir.

(300.TL/m<sup>2</sup>)

\*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, karayoluna cephe konumlu 5.000-10.000 m<sup>2</sup>'lik parsellerin m<sup>2</sup>'si 350,-TL ile 400,-TL civarında pazarlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

(350-400.- TL/m<sup>2</sup>)

BORAN EMLAK TEL: 0232 251 66 66

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

(300.TL/m<sup>2</sup>)

\*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, karayolundan iç kısımda yer alan, 5.000 m<sup>2</sup>'lik parsellerin m<sup>2</sup>'si 200,-TL ile 250,-TL civarında pazarlanmakta olduğu, karayoluna cephe konumlu taşınmazların ise m<sup>2</sup>'si 300,-TL ile 350,-TL civarında pazarlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

(300-350.- TL/m<sup>2</sup>)

BİLGE EMLAK TEL: 0505 904 65 36

**Emsal 3:** Taşınmazın konumlu olduğu, Görece Depolama Alanları bölgesi içinde, karayolundan daha iç kısımlarda yer alan, 8.000 m<sup>2</sup> alanlı, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip arsa acil olarak 800.000,-TL'den satılmıştır.

(100.TL/m<sup>2</sup>)

\*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, karayolundan içerde yer alan parsellerin m<sup>2</sup>'si 150,-TL ile 200,-TL civarında pazarlanmakta olduğu, karayoluna cephe konumlu taşınmazların ise m<sup>2</sup>'si 300,-TL ile 350,-TL civarında pazarlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

(300-350.- TL/m<sup>2</sup>)

TELEK GAYRİMENKUL TEL: 0536 987 34 24

**Emsal 4:** \*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, taşınmaz ile benzer nitelikte büyük alan kullanımı olan, karayoluna cephe konumlu taşınmazların m<sup>2</sup>'si 300,-TL ile 350,-TL civarında edere sahip olabileceği bilgisi edinilmiştir.

(300-350.- TL/m<sup>2</sup>)

MUĞLALILAR EMLAK TEL: 0532 165 37 48

**Emsal 5:** Taşınmazın konumlu olduğu, Görece Depolama Alanları bölgesi içinde, karayolundan daha iç kısımlarda yer alan, 5.600 m<sup>2</sup> alanlı, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip arsa 1.200.000,-TL'den satılık olup, konu parselin 1.000.000,-TL teklif verildiği bilgisi edinilmiştir. (214.TL/m<sup>2</sup>)

\*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, karayolundan içerde yer alan, 5.000 m<sup>2</sup> civarında büyüklüğe sahip küçük alanlı parsellerin m<sup>2</sup>'si 200,-TL ile 250,-TL civarında pazarlanmakta olduğu, taşınmaz ile benzer nitelikte büyük alan kullanımına sahip, karayoluna cephe konumlu taşınmazların ise m<sup>2</sup>'si 250,-TL ile 300,-TL civarında pazarlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir. (250-300.- TL/m<sup>2</sup>)

EVCE GAYRİMENKUL TEL: 0 532 773 35 97

**Emsal 6:** \*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, taşınmaz ile benzer nitelikte büyük alan kullanımı olan, karayoluna cephe konumlu taşınmazların m<sup>2</sup>'si 300,-TL civarında edere sahip olabileceği bilgisi edinilmiştir. (300.- TL/m<sup>2</sup>)

GİZEM GAYRİMENKUL TEL: 0532 166 02 77

**Emsal 7:** \*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, karayolundan içerde yer alan parsellerin m<sup>2</sup>'si 200,-TL ile 250,-TL civarında pazarlanmakta olduğu, karayoluna cephe konumlu taşınmazların ise m<sup>2</sup>'si 300,-TL civarında pazarlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir. (300.- TL/m<sup>2</sup>)

MY EMLAK TEL: 0232 274 48 48

**Emsal 8:** \*Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, taşınmaz ile benzer nitelikte büyük alan kullanımı olan, karayoluna cephe konumlu taşınmazların m<sup>2</sup>'si 350,-TL civarında edere sahip olabileceği bilgisi edinilmiştir. (350.- TL/m<sup>2</sup>)

KOÇSA GAYRİMENKUL TEL: 0554 538 49 49

**Emsal 9:** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 8500 m<sup>2</sup> alanlı taşınmaz ile aynı imara sahip depolama arsası 2.450.000 TL 'den satılmaktadır.(288TL/m<sup>2</sup>)

TEL:0 232 782 63 72

## BÖLÜM 9. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkulün arsa değeri için emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup, söz konusu arsa birim m<sup>2</sup> maliyet değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla yapılan piyasa araştırmaları neticesinde belirlenmiştir.

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

Konu parselin, İzmir-Torbalı Karayolu'na cephe konumlu oluşu itibarıyla, bölge içinde karayolundan daha iç kısımlarda konumlu, aynı imar koşullarına sahip arsalarla göre büyük avantaj teşkil etmekte olup, taşınmazın İzmir-Torbalı Karayolu'na ve güney yönde 10 m.2'lik taşıt yoluna cephe konumlu oluşu, parselin ön kısmı için arazi tesviyesinin yapılarak düz bir topografik yapıya kavuşturulmuş olması avantajları olarak öne çıkmaktadır.

**Taşınmazın yamuk bir forma sahip oluşu itibarıyla projelendirilmesi durumunda, üzerine yapılacak depo yapısının parsel formu itibarıyla 2 parçadan oluşacak olması, konumlu olduğu bölge içinde genellikle 5.000 m<sup>2</sup>'lik arsaların satış kabiliyetinin daha yüksek olması itibarıyla, konumuz taşınmazın alanının büyük oluşu göz önünde bulundurulduğunda alıcı kitlesinin azlığı gibi nedenler ise, dezavantajları olarak karşımıza çıkmaktadır.**

<i>NİTELİK</i>	<i>ALAN (m<sup>2</sup>)</i>	<i>BİRİM FİYAT (TL/m<sup>2</sup>)</i>	<i>DEĞER (TL)</i>
<b>ARSA MALİYETİ</b>	15.601,00	300	4.680.300-TL
<b>DÜZELTME DEĞERİ</b>	-	-	-300TL
<b>TOPLAM</b>			<b>4.680.000,00-TL</b>

## BÖLÜM 10. SONUÇ

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

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

**4.680.000 TL\***

**(Dörtmilyonaltıyüzseksenbintürklirası)**

**(2.241.701 USD –1.637.909 EURO)\*\***

**Takdir edilmiştir.**



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Tatirci Mehmet Elerci Caddesi  
Ormanlı Köyü Kuyucu Sok. No:13 D:2 G:2 Kat:1/1ST.  
Tel: (0214) 309 96 05 - 309 96 06 Faks: 309 96 40  
E-posta: V.D.: 001@apozitif.com

**KDV Dahil Değeri**

**5.522.400 TL**

**(Beşmilyonbeşyüzyirmiiki bin dört yüz Türk lirası)**

**(2.645.207 USD-1.932.733 EURO)\*\***



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Tatirci Mehmet Elerci Caddesi  
Ormanlı Köyü Kuyucu Sok. No:13 D:2 G:2 Kat:1/1ST.  
Tel: (0214) 309 96 05 - 309 96 06 Faks: 309 96 40  
E-posta: V.D.: 001@apozitif.com

**Ahmet PINARBASI**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Sicil No: 400240

\*Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.

\*\*23.12.2013 T.C. Merkez Bankası günlük kur verilerine göre 1\$: 2,0877 TL - 1€: 2,8573 TL olarak alınmıştır.

## BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

### KONUM KROKİSİ



TAŞINMAZ MAHALLİNDEN GÖRÜNTÜLER





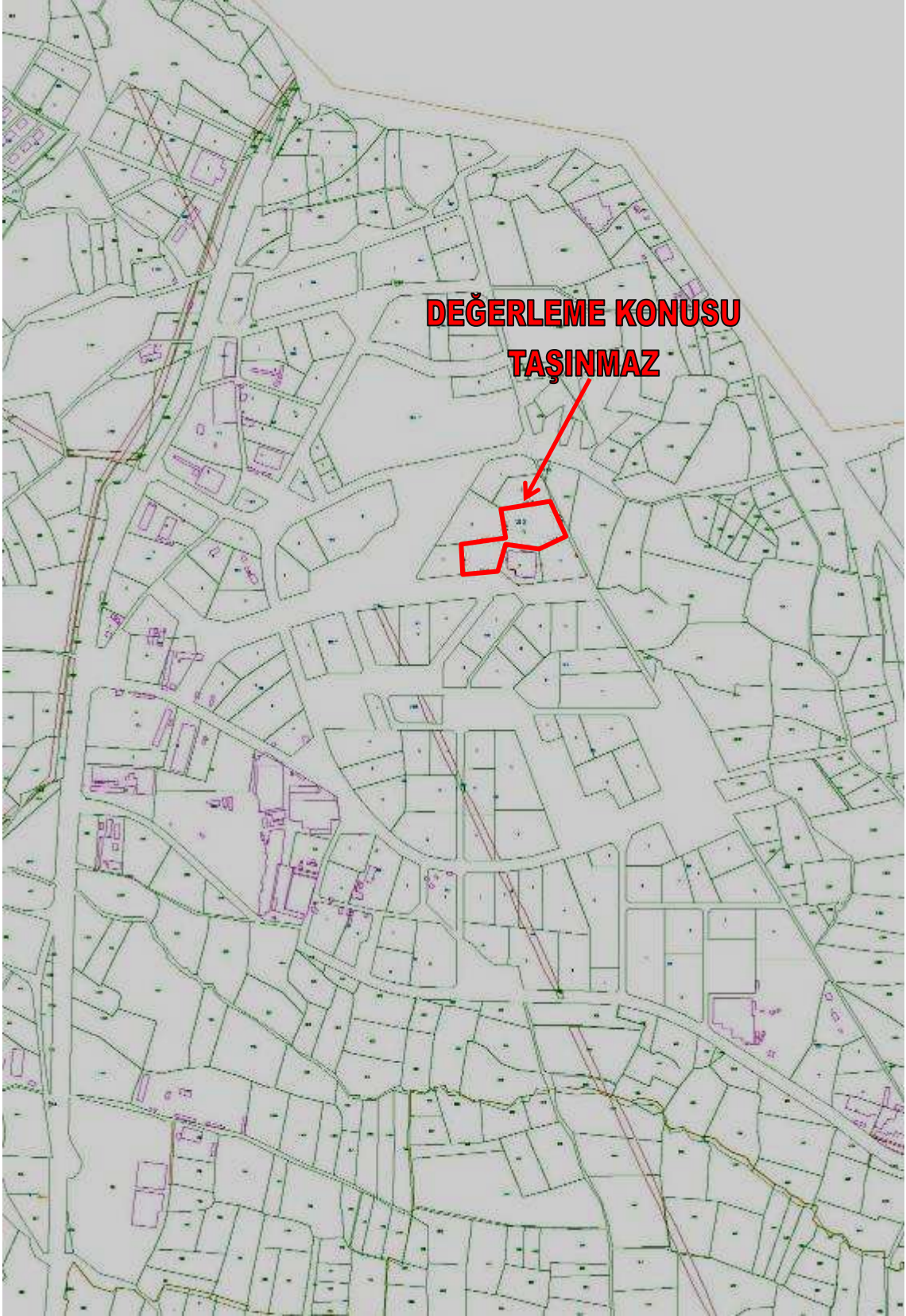




1/1000 ÖLÇEKLİ GÖRECE DEPOLAMA ALANLARI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ



KADASTRAL DURUM





## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi : Ara Tarımınlar	Ada/Parsel : 5159
Zemin No : 20665342	Yüzölçüm : 15.601,00 m.2.
İl / İlçe : İZMİR/MENDERES	Alan Tas. Nitelik : ARSA
Kurum Adı : Menderes TM	
Mahalle / Köy Adı : GÖRECE Köyü	
Mevki : KARAFINAR	
Çift / Sayfa No : 35 / 3425	
Kayıt Durumu : Akif	
MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sistem No : 20803467	Malik : REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ekim No : 27/09/2013 - 9068-	Metrekare : 15.601,00
Edime Şehsi - Tarh - Yev. : .....	Yerleşim Şehsi - Tarh - Yev. : .....
TAM	
Raporlayanın: İK41272 Sistem Çift / Sayfa No Kayıtlı Çift / Sayfa No 2013/2013 Mendere TM ÇINAR Tapu Müdürü	

## SERTİFİKALAR



# NISSERT

## SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

**Kapsam Dışı Maddeleri:** 7.3,7.5.2,7.6

**Sertifika No:** NİS YB 372-01

**Düzenlendiği Yer ve Tarihi:** ANKARA-28.04.2010

**İlk Düzenlendiği Tarih:** 01.05.2007

**TS EN ISO 9001:2008**  
**Kalite Yönetim Sistemi**

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

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011 

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012 

**NISSERT Adına Sertifikayı Onaylayan**

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



**TÜRKAD**  
KURUMSAL DENETİM  
T.C. EN İYİ İÇ DENETİM  
AD-9000-YB

Adres: Genel 3. Blok No:29 PK 06370  
Maslakçı Ankara - Türkiye  
Tel: 0312-387 60 09-387 07 87  
Faks: 0312-387 00 58 E-mail: [niser@niser1.com](mailto:niser@niser1.com)



# 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 Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Ahmet PINARBAŞI**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



T.C.  
**YILDIZ ÜNİVERSİTESİ**




HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

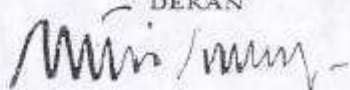
1987 - 1988

ÖĞRETİM YILINDA  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ  
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA 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

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri

  
Yaser Gündüz  
ŞPO Genel Başkanı

