



---

**REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

---

**DEPOLAMA BİNASI DEĞERLEME RAPORU**

---

**İZMİR / TORBALI**

---

ARALIK, 2013

---

TS EN ISO 9001:2000

---

Certificate No: NİS 372-01



## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1. SERTİFİKASYON VE ONAY</b>	<b>3</b>
<b>BÖLÜM 2. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
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
<b>BÖLÜM 3. DEĞER TANIMLARI – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ</b>	<b>7</b>
3.1. DEĞER TANIMLARI	7
Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	7
3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	8
<b>BÖLÜM 4. GENEL VE ÖZEL VERİLER - SEKTÖREL ANALİZ</b>	<b>11</b>
4.1. SOSYO EKONOMİK GÖSTERGELER	11
4.2. BÖLGESEL, MAHALLİ BİLGİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	14
<b>BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI</b>	<b>19</b>
5.1. KONUM – ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ANALİZ	19
5.2. GAYRİMENKULÜN ULAŞIM BİLGİLERİ	20
5.3. MÜLKİYET ANALİZİ	21
TAKYİDAT BİLGİLERİ	21
<b>BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ</b>	<b>22</b>
6.1. İMAR DURUMU VE RUHSAT BİLGİLERİ	22
<b>BÖLÜM 7. GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ</b>	<b>23</b>
<b>BÖLÜM 8. GAYRİMENKUL HAKKINDAKİ ANALİZLER</b>	<b>24</b>
8.1. GAYRİMENKULÜN OLUMLU ÖZELLİKLERİ	24
8.2. GAYRİMENKULÜN OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ	24
8.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
<b>BÖLÜM 9. EMSALLER</b>	<b>26</b>
<b>BÖLÜM 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>27</b>
<b>BÖLÜM 11. SONUÇ</b>	<b>29</b>
<b>BÖLÜM 12. FOTOĞRAFLAR – EKLER</b>	<b>31</b>
<b>BÖLÜM 13. SERTİFİKALAR</b>	<b>36</b>

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPORU TALEP EDEN	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	A POZİTİF GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	
TALEP TARİH / NO	17.12.2013 / 2013-SPK041	
SAHA TESPİT TARİHİ	20.12.2013	
RAPOR TARİHİ	23.12.2013	
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL	İzmir İli, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 30N-III-a pafta, 6 ada, 194 parsel sayılı "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 sayılı "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 <sup>2</sup>	
DEĞERLEMESİ YAPILAN TOPLAM BRÜT KAPALI ALAN	14.683 m <sup>2</sup> (Yapı Kullanma İzin Belgesi) 14.683 m <sup>2</sup> (Mevcut Durum Alanı)	
EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	Sanayi olarak kullanılmalıdır.	
YASAL DURUM DEĞERİ	<b>16.150.000 TL</b> <b>(Onaltımilyonyüzeİlibintürklirası)</b> <b>(7.722.100 USD – 5.641.921 €)</b> <b>Takdir edilmiştir.</b>	
Değerleme Uzmanları	Özal ŞEREF	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 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 kullanılabilir.**
- Bu rapora konu olan taşınmazlar aşağıda bilgileri verilen elemanlar tarafından incelenmiştir.

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Özal ŞEREF 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 17.12.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 23.12.2013 tarihli, 2013-SPK041 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 23.12.2013 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, Sorumlu değerlendirme uzmanı F.Esra PINARBAŞI tarafından hazırlanmış, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet PINARBAŞI tarafından onaylanmıştır. Raporun hazırlanması ve saha çalışmaları esnasında Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı Özal ŞEREF destek vermiştir.

### **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 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 yapılmış olup, aşağıda detay bilgileri verilmiştir.

	RAPOR - 1	RAPOR -2	RAPOR - 3
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.12.2012	-	-
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2012-SPK029	-	-
<b>GAYRİMENKULÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	16.150.000 TL	-	-
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	Ahmet PINARBAŞI Sorumlu Değerleme Uzmanı- 400240	-	-

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

---

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

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

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

#### 3.1. DEĞER TANIMLARI

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

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

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

---

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



### **Düzenli Likidasyon Değeri**

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

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

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

### **Faal İşletme Değeri**

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

## **3.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

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

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

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

#### **4.1.1. 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 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 takdir 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 <sup>2</sup>

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

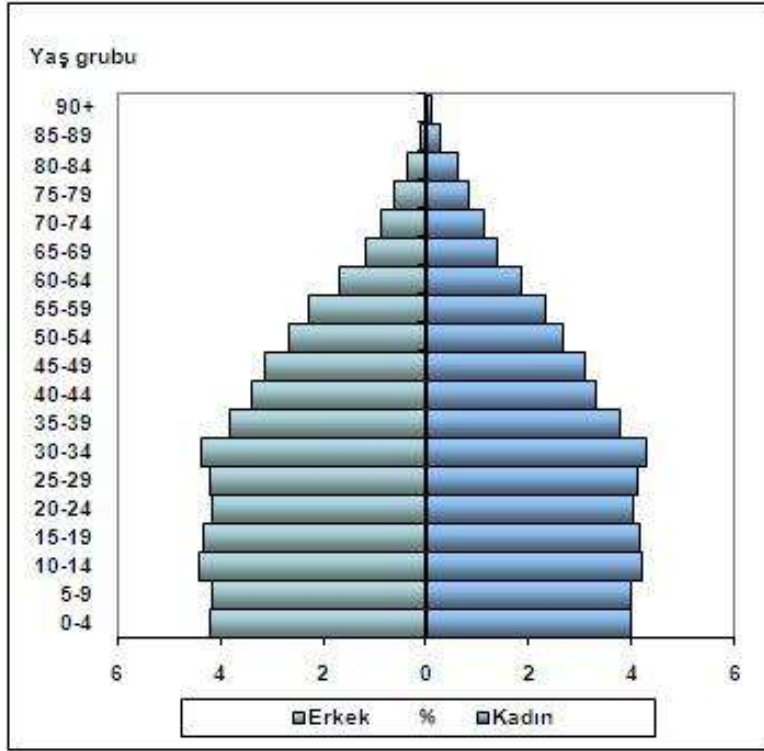
31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında %13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında %12'ye düştü.. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2011 yılında %76,8 iken 2012 yılında %77,3 olarak gerçekleşti.

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

Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul, 13 854 740 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. 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 il oldu.

Ülkemizde 2011 yılında 29,7 olan ortalama yaş, 2012 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,1 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6 olarak gerçekleşti. 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-2012,



#### 4.1.1. 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

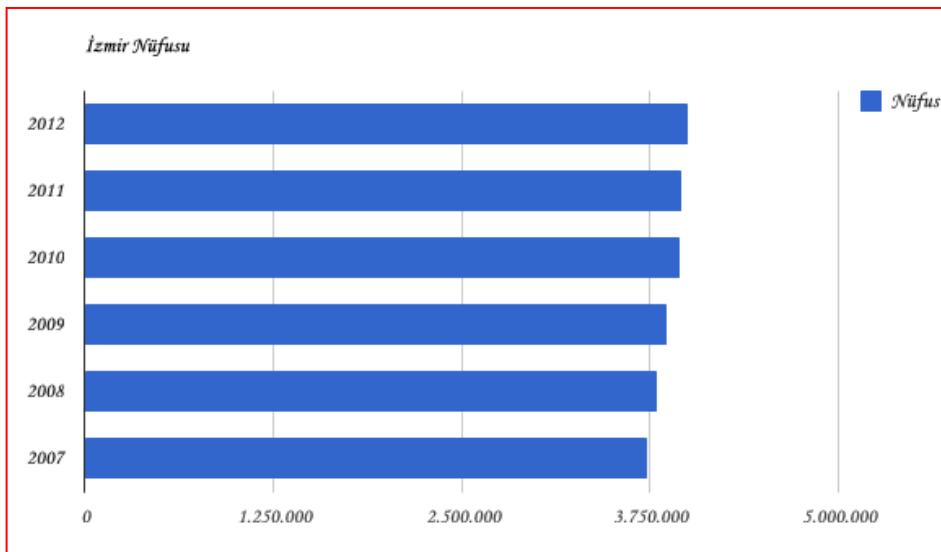
### 4.2.1. İZMİR İLİ

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



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 ilgili 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 Gazimir, Foça, Aliğa, 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 olanlardır.

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. 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 engebelenendirir. 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 km<sup>2</sup> olup, ADNKS sonuçlarına göre 2012 yılı sonu itibariyle ilçe merkezi nüfusu 138.040' dır. Bunun 127.101'i şehir merkezinde, 10.939'u ise kırsalda yaşamaktadır. İlçenin yüzölçümü 603 km<sup>2</sup>'dir. 22 köyü ve 39 mahallesi bulunmaktadır. Ayrıca Torbalı nüfus bakımından İzmir'in 9. büyük ilçesidir. ilçesidir.

Torbalı ilçesi 1989 yılından itibaren İzmir'in en büyük sanayi merkezine dönüşmüştür. 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. Sanayi üretiminin bölgede çoğalması ile daha önce tarım ve hayvancılık için kullanılan araziler değer kazanmıştır.

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 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 gelişmede önemli yere sahiptir. 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 oto yan 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 yapılabilirdiği merkezi bir konumdadır. Bu konumu itibariyle sanayici için cazibe merkezidir. Aynı zamanda yörenin tarım ve sanayideki artı değerleri potansiyel iş gücüne bağlı 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.

## BÖLÜM 5. GAYRİMENKULÜN TANITIMI

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

Değerleme konusu taşınmaz, Torbalı Mahallesi, Philsa Caddesi, 5531 Sokak, Reysaş Depo Torbalı/İzmir adresinde konumlu Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait depolama binasıdır.

Sanayi alanında hızla gelişim gösteren Torbalı bölgesine, lojistik sektörü faaliyetleri de artmaktadır. Söz konusu parselin yakın çevresinde küçük ve büyük çaplı sanayi kuruluşlarının yer alması gayrimenkulün değerini olumlu yönde etkilemektedir. Gayrimenkulün yer aldığı Torbalı İlçesi, İzmir'e 45 km uzunluğunda çift hatlı demiryolu ile bağlıdır. İzmir-Aydın otoyolu karayolu ulaşımı hızlandırmıştır. Adnan Menderes Havalimanı'na ve Ege Serbest Bölgesi'ne 30 km uzaklıktadır.



### KONUM KROKİSİ

## 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 <sup>2</sup> )	29.401,72
	MALİK	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
	CİLT	70
	SAHİFE	6888

#### TAKYİDAT BİLGİLERİ

Konu mülkün bağlı bulunduğu Torbalı Tapu Müdürlüğü'nde, 20.12.2013 tarih, saat 15:10 itibariyle yapılan incelemeye göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan kayıtlara rastlanılmıştır.

#### 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

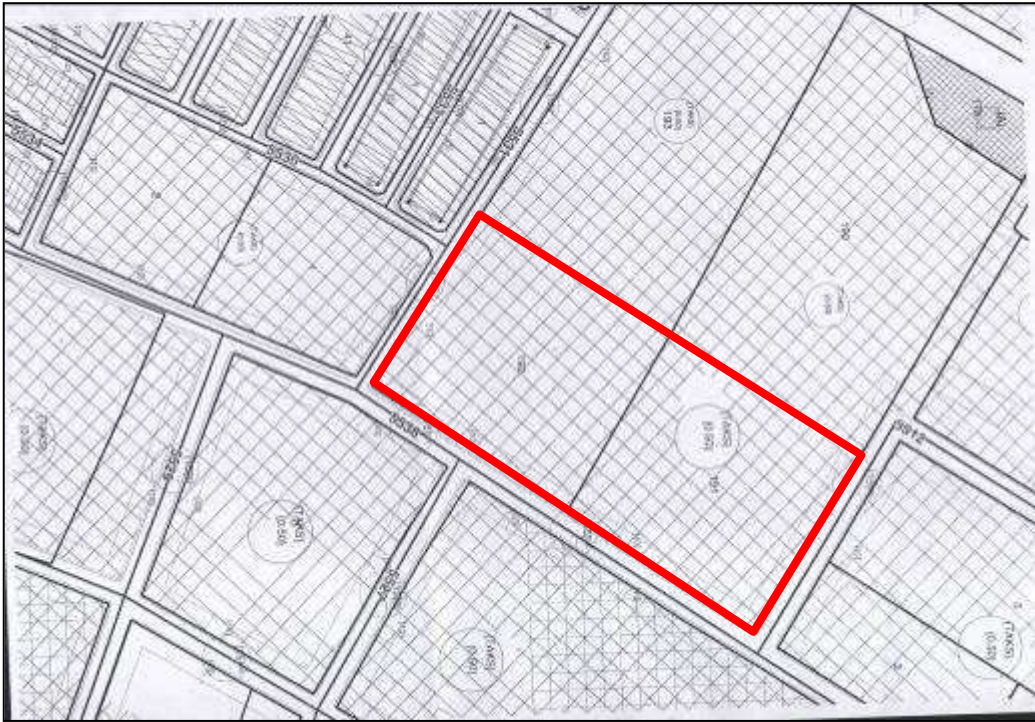
## BÖLÜM 6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ANALİZİ

### 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 m<sup>2</sup> su deposu için alınmıştır.)
- 25.10.2011 tarih 442 sayılı idari bina yapı ruhsatı. (340 m<sup>2</sup> depo için alınmıştır.)

#### Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 16.08.2012 tarih ve 837 ve 838 sayılı yapı kullanma izin belgesi. (14.343 m<sup>2</sup> depo ve 340 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ve idari bina 340 m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 14.683 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı bulunmaktadır. Mevcutta değerlendirme günü yapıda incelemelerde yapının yaklaşık 10.500 m<sup>2</sup>'lik alanı CarrefourSa şirketi tarafından geriye kalan alanı da Marlboro(Philsa) şirkeri 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 örtülüdür. Zemini 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 m<sup>2</sup>'lik idari bina içerisinde ofis amaçlı kullanılan odalar, yemekhane ve WC'ler bulunmaktadır. Taşınmazın tüm zeminleri kısmen laminat parke ve seramik kaplı, tavanlar plastik boyalı olup duvarlar 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.

\*\*\*Torbalı Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde inceleme yapılmak istenmiş olup, arşiv görevlisi değişikliği yapılması nedeniyle arşiv dosyalarına ulaşılamadığı ve arşiv dosyalarında yeni düzenleme yapıldıktan sonra ancak ulaşılabileceği belirtilerek, taşınmaza ait arşiv dosyası tarafımıza sunulmamıştır. Bu nedenle, değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin belediye arşiv incelemesi yapılamamıştır.

Parsel üzerinde mevcut yapılaşmalara ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve mimari proje bilgileri, konu taşınmaza ilişkin daha önce tarafımızca düzenlenen, 27.12.2012 tarih ve 2012-SPK-029 numaralı rapor içeriğinden elde edilmiş olup, güncel oldukları kabulü üzerine ve gayrimenkul üzerinde ilgili belediyesince düzenlenmiş herhangi bir zabıt, cezai tutanak v.b. karar olmadığı kabulü üzerine, taşınmaz üzerinde yer alan yapılaşmaların yasal çerçevesi tekamül ettirilmiş bulunmaktadır.



## 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 kullanımıdır.

## 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:

Taşınmaz ile aynı bölge içinde, Merinos Mobilyanın bitişiğinde konumlu olduğu belirtilen, aynı imar koşullarına sahip, 50.000 m<sup>2</sup> alanlı, terkleri yapılmış durumda olan arsa 7.500.000 TL'den satılıktır. (150,00 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 337 98 83

### Emsal 2:

Taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaza göre daha iyi konumda, Torbalı-Kemalpaşa Yolu(Philsa Caddesi) üzerinde konumlu, aynı imar koşullarına sahip, 25.000 m<sup>2</sup> alanlı, terkleri yapılmış durumda olan parsel 5.000.000 TL 'den satılık olduğu belirtilmiştir. (200,00 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 411 04 77

### Emsal 3:

Taşınmaz ile aynı bölge içinde, taşınmaza göre daha iç kısımda yer alan, konum dezavantajı olan, aynı imar koşullarına sahip, 50.000 m<sup>2</sup> alanlı, terkleri yapılmış durumda olan parsel 9.750.000 TL' den satılıktır. (195 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 620 35 44

### Emsal 4:

Taşınmaz ile Aynı Bölge İçinde, Ümit Tunçağ Caddesi'ne yakın konumlu, Frana Tütün İşletmesi arka sırasında yer alan, terkileri yapılmış hali 43.000 m<sup>2</sup> alanlı olan, aynı imar koşullarına sahip parsel 6.500.000 TL' den satılıktır. (151 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 542 363 88 99

### Emsal 5:

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan taşınmaza göre daha iç bölgede konumlu, aynı imara sahip 50.000 m<sup>2</sup> alanlı parsel 6.000.000 TL' den satılıktır. (120 TL/ m<sup>2</sup>)

TEL: 0 532 472 63 91

**Emsal 6:**

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yüksekliği, inşai özellikleri bakımından benzer nitelikte, 16.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 8.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo 8.500.000 TL bedelle satılıktır. (1.063 TL/ m<sup>2</sup>)

TEL: 0 232 251 66 66

**Emsal 7:**

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yüksekliği, inşai özellikleri bakımından benzer 5.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, 2.500 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo 2.500.000 TL bedelle satılıktır. (1.000 TL/m<sup>2</sup>)

TEL: 0 232 442 42 42

**Emsal 8:**

Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan yüksekliği, inşai özellikleri bakımından daha düşük nitelikte, 48.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan, 22.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo 18.000.000 TL bedelle satılıktır.

(818 TL/ m<sup>2</sup>)

TEL: 0 232 373 77 22

## **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, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölge, Philsa Caddesi'nin batısında birçok boş durumda sanayi 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 m<sup>2</sup> esas alınmıştır.

### **Emsal Karşılaştırma Yöntemi:**

Yukarıdaki yer alan 6,7 ve 8 numaralı emsallerin incelenmesi sonucunda;

- Bölgede depo olarak kullanılan taşınmazların m<sup>2</sup> satış fiyatlarının 800,-TL/m<sup>2</sup> ile 1.100,-TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu,
- Arsa 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 m<sup>2</sup> değerinin **1.100 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$14.683 \text{ m}^2 \times 1.000 \text{ TL/m}^2 = 16.151.300 \text{ TL} \sim \mathbf{16.150.000 \text{ TL}}$$

### **Maliyet Bedeli Yöntemi:**

Yukarıdaki yer alan 1,2,3,4 ve 5 numaralı emsallerin incelenmesi sonucunda;

- Bölgede aynı imar koşullarına sahip boş arsa satış fiyatlarının sahip oldukları yüzölçümlerine göre 120,- TL/m<sup>2</sup> ile 200,-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği,
- Emsallerin tamamı değerlendirme konusu parsel ile aynı yapılaşma koşullarına 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 m<sup>2</sup> değerinin **200 TL/m<sup>2</sup>** civarında olabileceği kanaatine varılmıştır.

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

**Arsa Değeri:**  $29.401,72 \text{ m}^2 \times 200\text{TL/m}^2 = 5.880.344 \text{ TL}$

**Yapı Değeri:**

İdari bina:  $340 \text{ m}^2 \times 585 \text{ TL/m}^2 \times 0,96 \text{ (Yıpranma Payı)} = 190.944\text{TL}$

Depo binası:  $14.343 \text{ m}^2 \times 370\text{TL/m}^2 \times 0,96 \text{ (Yıpranma Payı)} = 5.094.633,6 \text{ TL}$

**Toplam Değeri:**  $11.165.921,60 \text{ TL}$

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  $\text{m}^2$  satış değerinin **1.100 TL/m<sup>2</sup>** 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**

**(Onaltımilyonyüze libintürklirası)**

**(7.722.100 USD – 5.641.921 €)**

**Takdir edilmiştir.**



**A pozitif**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
Tatlıca Mahallesi Etilerli Cadde  
Ormanlı Köyü Kuyucu Sok. No:13 D:2 Çeşme/İZMİR  
Tel: (0278) 309 96 05 - 309 96 06 F: 309 96 49  
E-posta: V.D.011@apozitif.com.tr

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

- Takdir edilen değerlere KDV dâhil edilmemiştir.
- 22.12.2013 tarihi itibarıyla 1 USD= 2,0914 – 1€= 2,8625 TL olarak alınmıştır.

## BÖLÜM 11. FOTOĞRAFLAR – EKLER

---











TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi		Adı/Parelel		Etilerliği No		Metrekare		Edinme Sebepi - Tarih - Yev.		Terkin Sebepi - Tarih - Yev.	
1	Ana Tapınmaz	1	61194	1	TAM	29.401,72			Tevhin İdarisi (JSM) + Birleş.		
2	Zemin No	2	53602136	2					08/09/2011 - 65860		
3	İl / İlçe	3	EZMİR/TORBALI	3							
4	Kırsan Adı	4	Torbalı TM	4							
5	Mahalle / Köy Adı	5	TORBALI Mah.	5							
6	Mirvahi	6		6							
7	CBR / Sayfa No	7	70 / 6188	7							
8	Kayıt Durum	8	Aktif	8							
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>											
Sistem No	Mülk	Etilerliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.					
1320/5445	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		29.401,72							
<b>İpotek</b>											
Alınaklı	Müsterelimi?	Borc	Değer/Sıra	Sırr	Borçlu	SDF Hakkı					
1	Hayır	5.000.000,00 EUR	1.000.000,00 EUR	1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok					
İpotekin Konutluğu Hisse Bilgisi											
Tarım	Hisse Pay/Payda	Borçlu Mülk	Malik/Borc	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.						
1	1/1	REYSAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	5.000.000,00 EUR	15/11/2011 - 11986							
İpotek S/01 Bilgisi											
S/01	Arzılama	Mülk	Tarih/Vevmive	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.							
Rapor/İyünüm: 14.24988											
Aysse ERGEN											
Kaydama Uygundur.											
20.11.2013											
Ömür DEMİRCİ											
Yetkili Müdür Yardımcısı											

4400 Tapu / Sunu / 20.12.2013 13:10

## BÖLÜM 12. SERTİFİKALAR



# NISSERT

## SERTİFİKA / CERTIFICATE



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Adres:** Tütüncü Mehmet Efendi Cad Oramiral Kemal Kayaçan 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 belgelemektedir. İşbu belge, NISSERT'in sertifikasyon şartlarına, yukarıda belirtilen standardın gereklerine uyulduğu, periyodik denetlemeleri yapıldığı sürece 27.04.2013 tarihine kadar geçerlidir.

1. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2011 

2. Yıl periyodik denetleme vizesi: 05.04.2012 

**NISSERT Adına Sertifikayı Onaylayan**

İbu belgenin geçerliği ile ilgili bilgiyi aşağıdaki telefon ve mail adresinde araştırabilirsiniz. Periyodik denetlemeler yapılmazca ilgili bölüme bandrol yaptırılıp imzalanır. 1. yıl ve 2. yıl periyodik denetlemelerinin tarihi geçtiği halde bandrol yaptırılıp imzalanmamış olan belgeler geçersizdir.



**TÜRKAK**  
T.C. EKONOMİK VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI  
AKADEMİK İZMİR  
TEKNİK UZMANLIK MERKEZİ  
AD-05001-YB

Adres: Genel 3 Blok No:29 PK 06370  
Maslak Köyü Ankara - Türkiye  
Tel: 0312-397 60 09-397 07 87  
Faks: 0312-397 00 58 E-mail: niser@niserart.com



# TSPAKB

TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400240

Tarih : 30.05.2005

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Ahmet PINARBAŞI**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*M. Demirbilek*

Müslim DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



A pozitif  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



T.C.  
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ




HÜSEYİN OĞLU, 1966 MAHMUDIYE DOĞUMLU

AHMET PINARBAŞI

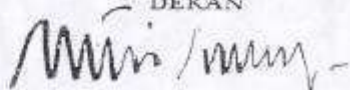
1987 - 1988

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

  
Nevzat Can  
ŞPO Genel Sekreteri

  
Yaser Gündüz  
ŞPO Genel Başkanı

