



ATLANTİS YATIRIM HOLDİNG A.Ş.

03.07.2017

Eğerci Mahallesi, Killik Sokak, No:1 Torbalı / İzmir



Takdim:

Atlantis Yatırım Holding A.Ş.

Basıncık Mah. Florya Cad. No:5 A Blok D:9,

Bakırköy / İSTANBUL

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A.Ş.

Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok

K:6 Ofis No: 33

Maltepe / İSTANBUL

03.07.2017

Atlantis Yatırım Holding A.Ş.
Basıncık Mah. Florya Cad. No:5 A Blok D:9,
Bakırköy/İSTANBUL

Konu: İzmir İli, Torbalı İlçesi, Eğerci Mahallesi 201 Parselde konumlu tarla değerleme çalışması

Sayın Yetkili,

İzmir İli, Torbalı İlçesi, Eğerci Mahallesi 201 Parselde yer alan Prefabrik Fabrika için mevcut durum değer tespiti amacıyla hazırlamış olduğumuz açıklamalı değerleme raporunu ekte bilgilerinize sunulmaktadır.

Saygılarımızla,
Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.

Ahmet ARSLAN
Genel Müdür Yardımcısı

Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

- YÖNETİCİ ÖZETİ-

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	03.07.2017/ 201700007
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	Açıklamalı Değerleme
İncelemenin Yapıldığı Tarih	29.06.2017
Değerlemesi Yapılan Mülk	Prefabrik Fabrika
Gayrimenkulün Adresi	Eğerci Mahallesi, Killik Küme Evleri Sokak, No:1 Torbalı /İZMİR
Hukuki Tanımı	Üzerinde Fabrika Yapısı bulunan tapu kayıtlarında göre "Tarla" nitelikli gayrimenkul
Mal Sahibi	Naviga Tekstil Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Mevcut Kullanımı	Taşınmaz hali hazırda kullanılmamaktadır.
Mevcut Kullanıcı	Taşınmaz hali hazırda kullanılmamaktadır.
İmar Durumu	Tarım
Değerlemesi Yapılan Mülkün Tarla Alanı	7.125,00 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	Yasal Alanı : 2015 m ² bina + 140 m ² sığınak Mevcut Alanı: 2015 m ² bina + 95 m ² ruhsatsız yapı
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı
Satış Kabiliyeti	Satış Güç (Takyidat Bilgileri Bölümündeki İcrai Haciz Kayıtları Nedeni ile)
Adil Piyasa Değeri (Mevcut Durum)	1.800.000-TL +KDV
Değerleme Uzmanı	Ezulet GÖKMEN 402274

DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebileen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskân belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.

Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. ř. 'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	8
1.2. Raporun Türünün Tanımlanması	8
1.3. Raporu Hazırlayanlar	8
1.4. Değerleme Tarihi	8
1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
1.6. Şirket Bilgileri.....	8
1.7. Müşteri Bilgileri	8
1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	8
2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR.....	9
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	9
2.2. Değerin Tanımı	9
2.2.1. Piyasa Değeri.....	9
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	9
2.4. İşin Kapsamı.....	9
3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	10
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	10
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER.....	14
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	14
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	15
3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	15
3.5. Taşınmazın Tanıtılması	16
3.5.1. Ulaşım Özellikleri	16
3.5.2. Fiziksel Özellikler	17
3.5.2.1. Teknik Alanlarda Yer Alan Makine Teçhizatlar ve Diğer İnşaat Özellikleri	17
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	18
4.1. Satılık Fabrika ve Tarla Emsal Araştırması	18
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	20
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	20
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	20
5.2.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	20
5.2.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	20
5.2.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	20
5.2.1.3. Maliyet Yaklaşımı	21
5.2.1.4. Geliştirme Yaklaşımı.....	21
5.2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
5.2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	21
5.2.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,	22
5.2.2.3. Gelir Yöntemine Göre Değer Analizi	22
5.2.2.4. Maliyet Yöntemine göre değer analizi	22
5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	23
5.3.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23

5.3.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
5.3.3. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri	23
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	24
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	25

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Atlantis Yatırım Holding A.Ş.'nin 28.06.2017 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 03.07.2017 tarihli, 007 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2. Raporun Türünün Tanımlanması

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı Ezulet Gökmen tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 29.06.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 03.07.2017 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Taşınmazın 23/12/2016 tarihindeki değeri araştırması yapılmıştır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Atlantis Yatırım Holding A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.06.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır. Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.6. Şirket Bilgileri

Ünvanı : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres : Tugay Yolu Cad., No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

İrtibat Bilgileri **Telefon** : 0216 369 96 69 pbx **Fax** : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

Kuruluş Yılı : 19.07.2005

Ödenmiş Sermayesi : 460.000 TL

1.7. Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Basıncıköy Mah. Florya Cad. No:5 A Blok D:9 Bakırköy/İSTANBUL adresinde ikamet eden Atlantis Yatırım Holding A.Ş. için hazırlanmıştır.

1.8. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerleme çalışması İzmir ili, Torbalı İlçesi, Eğerci mahallesinde konumlu gayrimenkulün 23/12/2016 tarihi itibarıyla adil piyasa belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı**2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

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

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerleme uzmanı birtakım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, Tarım İlçe Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki mülk sahipleri, bölge muhtarı, Tarım İlçe Müdürlüğü ve emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri****3.1.1. İzmir İli Genel Veriler**

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarımızın tam ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.007 km² dir. İzmir'deki ilçe sayısı 30, büyükşehir

belediyesi hariç belediye sayısı 30'dur. Günümüzde İzmir olarak kullandığımız isim, Smyrna kelimesinin dönüşmüş biçimidir. Bayraklı'da yapılan kazılarda elde edilen buluntular, İzmir'in kuruluşunun M.Ö. 3000 yıllarına kadar indiğini açıklamakta; yapılan araştırmalar, İzmir'in bir Aiol kenti olduğunu göstermektedir. İzmir ili şehirleşme oranı, okuryazarlık oranı, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla ve sanayi iş kolunda çalışanların toplam istihdama oranı bakımından Türkiye ortalamalarının üstündedir. Tarım kolunda çalışanların toplam istihdam oranı ise Türkiye ortalamasının altındadır. İzmir'de Ege Üniversitesi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü'nün yanında Yaşar Üniversitesi, İzmir Ekonomi Üniversitesi, Gediz Üniversitesi, İzmir Üniversitesi, Şifa Üniversitesi olmak üzere özel üniversiteler de bulunmaktadır. 1955 yılında Ege Üniversitesi, 1982 yılında Dokuz Eylül Üniversitesi, 1992 yılında İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü kurulmuştur. Enstitü'nün asıl etkinlik alanı bilim ve teknolojiye ileri düzeyde araştırma, eğitim, öğretim, üretim, yayın ve danışmanlık yapmaktır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İzmir'in toplam 30 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İzmir'in Toplam Nüfusu 4.223.545 kişidir. Türkiye nüfusunun yüzde 5,3'ünün ikamet ettiği İzmir, 4.223.545 kişi ile en çok nüfusa sahip olan üçüncü ildir. İzmir nüfusu 2015 yılına göre 55.130 kişi artmıştır. İzmir'in 30 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde İzmir'de nüfusu en yüksek ilçeler 482.337 ile Buca, Buca'dan sonra 480.253 ile Karabağlar, 438.549 ile Bornova olup nüfusu en düşük ilçe ise 9.575 ile Karaburun'dur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Aliağa	91.026	Çeşme	40.312	Karşıyaka	338.485	Ödemiş	131.728
Balçova	78.086	Çiğli	186.717	Kemalpaşa	103.806	Seferihisar	37.697
Bayındır	40.216	Dikili	41.275	Kınık	28.265	Selçuk	35.960
Bayraklı	314.008	Foça	28.591	Kiraz	43.845	Tire	83.082
Bergama	102.090	Gaziemir	132.566	Konak	370.662	Torbalı	164.981
Beydağ	12.300	Güzelbahçe	29.835	Menderes	86.494	Urla	62.439
Bornova	438.549	Karabağlar	480.253	Menemen	163.565		
Buca	482.337	Karaburun	9.575	Narlıdere	64.800		

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2016)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İzmir'in ekonomisi ağırlıklı olarak sanayi, ticaret, ulaştırma-haberleşme ve tarımsal faaliyetlerden oluşmaktadır. İzmir sanayisinde petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi ön plana çıkmaktadır. İzmir ticaret hayatında gıda, ticaret, inşaat,

tekstil-konfeksiyon, ağaç-mobilya, kimya-plastik ve tarım ürünleri ticareti yaygın bir şekilde gözlenmektedir. Tarım ve hayvancılıkta pamuk, üzüm, zeytin, incir, tütün ve sebze-meyve, balık ve hayvansal yan ürünler üretimi üst sıralardadır.

Kentte, tarıma dayalı sanayi kolları oldukça gelişkindir. Tekstil, konfeksiyon, gıda, içki, bira, tütün yem sanayi en önemli işkolları arasındadır. Bunların dışında, demir-çelik, petro kimya, otomotiv, çimento, ayakkabı, gübre, tarım makineleri ve seramik sanayi iç ve dış pazara yönelik olarak üretim yapmaktadır. Liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi konumuna getirmiş durumdadır. Sanayi sektöründe üretilen mallar, dünya standartları ölçüsünde kaliteye sahiptir. Yörede, kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimuan, perlit, grafit, asbest, titanyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmektedir. İnşaat malzemeleri imalatı ve inşaat yapımı alanlarında Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden birisidir. Sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. Bölümler arasında gelişmişlik ve sanayi oranı bakımından büyük farklılık vardır. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiş olup bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir bu bölümde yer alır. İzmir sanayisi, fuarı ve ihracat limanı ile önemli bir kentimizdir. İzmir'de Alağa Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İzmir'de otomotiv, madeni eşya, kimya, seramik, dokuma, çimento, sigara ve zeytinyağı, Edremit ve Ayvalık'ta zeytinyağı, Aydın, Denizli ve Manisa'da dokuma, Uşak'ta şeker, dokuma ve deri, Afyon'da şeker, çimento, kağıt ve mermer, Uşak, Gördes, Kula, Demirci ve Simav'da halıcılık sektörleri vardır. Bölge ekonomisine ayrıca hidroelektrik, termik santraller ve jeotermal enerji santralleri de katkı sağlar. Yatağan-Muğla, Tunçbilek -Kütahya, Soma-Manisa'da termik santraller vardır. Türkiye'nin tek jeotermal santrali Sarayköy, Denizli'de bulunmaktadır. Bölgedeki hidroelektrik santralleri arasında Demirköprü (Demirci, Körübaşı, Salihli-Manisa), Adıgüzel (Güney-Denizli) ve Kemer (Bozdoğan-Aydın) sayılabilir. İzmir, Türkiye'nin en büyük ihracat limanıdır.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

Türkiye ihracatının yaklaşık %6'sı, Ege Bölgesi ihracatının ise neredeyse yarısı İzmir'den gerçekleşmektedir. Özellikle gıda ürünleri, inşaat malzemeleri, tekstil ürünleri, ağaç ürünleri ve mobilya, kimyevi ürünler, tarım ürünleri ticareti, İzmir ticaretine ivme kazandırmaktadır. Ulusal ve uluslararası banka ağı ve borsaları ile İzmir ve yöresi iyi bir sermaye piyasasına sahiptir. Ülkemiz sanayisinin başlıca girdilerini oluşturan endüstriyel hammadde kaynakları açısından oldukça fazla varlığa sahip olan İzmir'de, özellikle jeotermal enerji kaynaklarının dağılım ve miktarı yüksek oranlardadır.

Ticaret ve Sanayi

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir İli, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına, modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sanayi üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayideki özelliklerini taşıyan gıda, tekstil, tütün ve kurutulmuş sebze-meyve sanayi en önemli organize yanında imalat sanayinin hemen hemen tüm dalları kurulmuş ve etkinlik gösterir düzeye ulaşmıştır. Kentteki başlıca sanayi bölgeleri Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir. İzmir, 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. 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. 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.

Tarım ve Hayvancılık

İzmir İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 2016 verilerine göre İzmir’de toplam 343.754 hektarlık tarım arazisi bulunmakta olup 189.029 hektarı sulanmaktadır. Diğer bir ifadeyle il tarım alanlarının yaklaşık yarısı sulanabilmektedir. İlde sulama imkanının bulunması; bitkisel ürün çeşitliliğini de beraberinde getirmektedir. İzmir tarım arazilerinin dağılımı içerisinde toplam tarla alanı 141.727 hektar, sebze alanı 38.150 hektar, süs bitkileri alanı 1.622 hektar, bağ alanı 13.389 hektar, meyve alanı 32.505 hektar, nareciye alanı 4.798 hektar, zeytin alanı 97.728 hektar, kavaklık alanı 923 hektar, nadas alanı 3.014 hektar, tarıma elverişli boş arazi 9.893 hektardır.

İzmir İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü 2016 verilerine göre İzmir hayvansal üretim miktarları dağılımı içerisinde, toplam 1.738.655 ton süt, 33.808 ton kırmızı et, 262.127 ton beyaz et, 690 ton yapağı, 77 ton keçi kılı, 2.747 ton bal, 124 ton balmumu, 1.140.642 ton yumurta (1000 adet) mevcuttur. Arıcılık yapan işletme sayısı 1.949 dur. Bunun yanında su ürünleri (deniz balığı, içsu balıkları, kültür balıkları, diğer su ürünleri) üretimi yapılmaktadır.

Ormancılık ve Madencilik

İzmir Orman Bölge Müdürlüğü’nün genel alanı 2.503.603,5 ha olup bunun 468.866,7 ha.’ı normal koru, 438.118,4 ha.’ı bozuk koru, 6.716,0 ha.’ı normal baltalık, 95.465,5 ha.’ı bozuk baltalık olmak üzere 1.009.166,6 ha ormanlık alanı vardır. Mevcut Amenajman Planlarına göre; ormanların asli ağaç türleri kızılçam, Karaçam ve Meşedir. Ormanlar % 43’ü kızılçam, % 6’sı karaçam, % 20’si Meşe ve % 31’i Diğer Ağaç türlerinden (Fıstıkçamı, Halepçamı, Kestane, Ardıç) oluşmaktadır.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır. Dağlık kesimlerin büyük kısmı ise ormanlıktır. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %41’idir. Denizden 600 m yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

Yörede, kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimon, perlit, grafit, asbest, titanyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmektedir.

Turizm

İzmir; sınır kenti ve farklı bölgelerin geçiş merkezi konumunda olan, Türkiye’nin 3. büyük kentidir. 8.500 yıllık geçmişi ile de büyük tarihi ve kültürel zenginliği barındırmaktadır. İzmir; coğrafi konumu, kültürel ve tarihi zenginliği, metropol olması, Türkiye’nin en Avrupalı şehri olması, farklı bölgeler arasında geçiş noktası olması dolayısıyla ulaşımın kolaylığı (hem deniz hem kara hem de hava ulaşımının kullanım kolaylığı ve rahatlığı), turizme uygun iklim yapısı, kültürel faaliyetlere ve sanat etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101 kilometrelik bölümünün tamamen doğal plajları içermekte olması ile de farklı turizm çeşitlerine uygundur. Farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların, tarihte hüküm sürmüş uygarlıkların yaşadığı topraklara ve

hâlâ gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir. İzmir tarihin her döneminde insan sağlığına hizmet etmiş dünyaca bilinen Agamemnon, Asklepion, Alliano, Karakoç ve Çeşme-Şifne, Ilıca vb. şifa merkezleri ile günümüzde de özellikle İskandinav ülkelerinden ve dünyanın her yerinden gelen ziyaretçilerine sağlıklı yaşam alternatiflerini sunan ve potansiyeli çok yüksek olan sağlık ve termal turizm merkezidir. Tarih, kültür, doğa ve deniz İzmir'i sağlık, kültür, din, kongre ve fuar turizminin önemli merkezlerinden biri yapmaktadır. 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.

İzmir'de turizm yatırım belgeli 79, işletme belgeli 187 konaklama tesisi bulunmaktadır. İzmir ağırlıklı olarak Almanya, İngiltere, Hollanda ve İran'dan turist ağırlamaktadır.

3.1.2. Torbalı İlçesi Genel Veriler

Torbalı, İzmir'in 45 km güneydoğusunda yer alan bir ilçedir. 2016 yılı ADKS'ne göre nüfusu 164.981 kişidir. İlçede toplam 60 adet mahalle bulunmaktadır.

Torbalı, orta, batı, güney kısmı ova, kuzey ve kuzeydoğu ile güney batı kısmı dağlar ile çevrili Küçük Menderes Havzası üzerinde 603 km² lik bir alan üzerinde kuruludur. Doğusunda Bayındır ve Tire, batısında Menderes, kuzeyinde Buca ve Kemalpaşa ve güneyinde Selçuk İlçeleriyle komşudur. İlçe merkezinin rakımı 35 mt. olup, İlçenin en yüksek rakımı 781 mt. ile Keçikalesi Dağı tepesidir. En düşük rakım ise 15-20 mt. ile ilçenin güney kısmına düşen ovalardır. Yöredeki akarsular Fetrek Çayı, Arapkahve Çayı ve Çevlik Çayı, Küçük Menderes nehrine güneyden karışmaktadır.

Yörenin mevcut toprak yapısı verimli olup, her türlü hububat ve endüstriyel bitkiler (tütün, pamuk gibi) ile sebze ve meyve yetiştirilir. Ayrıca dağ eteklerinde zeytinlikler mevcut olup, dağlar ise çam ağaçları ile kaplıdır. İlçe, tarım yöresi özelliği göstermesi ile birlikte sanayileşmenin başlangıcı yaklaşık 20 yıl öncesine dayanmakta, bugün ise sanayinin hızla geliştiğini gözlemlenmektedir. Yöre, önemli endüstri hammaddelerine sahiptir. Yetiştirilen pamuk, tütün, zeytin gibi çeşitli tarım ürünleri dokuma, sigara ve yağ endüstrisinin kurulmasını ve gelişmesini beraberinde getirmiştir. Tahıl, sebze, meyve üretimi ile potansiyel üretim alanları besin endüstrisi için yeni alanlar yaratacak düzeydedir. Yörede işletilen mermer, perlit, demir, zımpara taşı ve tuğla toprağı önemli endüstri hammaddelerini oluşturmaktadır. Adnan Menderes Hava Limanının ilçeye yakınlığı ekonomisine canlılık kazandırmaktadır. 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. Hayvancılıkta küçük ve büyükbaş hayvan besiciliği ile kümes hayvancılığı, arıcılık yapılmaktadır.

İsmi antik çağın ünlü şehirlerinden biri olan Metropolis diğer adıyla Triyanna ya da Tripolis'ten aldığı rivayet edilen Torbalı, tarihin bilinen devirlerinden beri çeşitli uygarlıkların merkezi durumundadır. Torbalı 26 Haziran 1926 tarih ve 387 sayılı Teşkilatı Mülkiye Kanunu ile, ilçe haline getirilmiş, 1927 yılında ise belediye olmuştur.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER**3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

201 Parsele Ait Tapu Kayıtları;

İLİ	İZMİR	ALANI	7.125,00 m ²
İLÇESİ	TORBALI	VASFİ	TARLA
MAHALLESİ/KÖYÜ	EĞERCİ MAHALLESİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	-
SOKAĞI	-	BLOK NO	-
MEVKİİ	KİLLİK	KAT	-
PAFTA	L18C08C	ARSA PAYI	-
ADA	-	BAĞ. BÖLÜM NİTELİK	-
PARSEL	201	MALİKLERİ	NAVİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
		TARİH-YEVMIYE	23.12.2016 - 23435

3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

28.06.2017 tarihinde ilgili Tapu Kadastro Bilgi siteminden alınan resmi takyidat belgesine göre; ekspertize konu taşınmaz üzerinde,

- 13.06.2017 tarih ve 11799 yevmiye numarası ile İzmir İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü lehine, 'Diğer (Konusu: Bu parsel, 5403 sayılı Kanunun 14. maddesi gereğince Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen büyük ova koruma alanında kalmaktadır. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının izni olmadan bitkisel üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 30/05/2017 Sayı: 1332020' beyanı,
- 30.01.2008 tarih ve 1038 yevmiye numarası ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 'TEDAŞ İdaresince **2942 Sayılı Kamulaştırma Yasasının 7 maddesi** gereğince şerh 30/01/2008 Yev:1038' beyanı,
- 10.04.2017 tarih ve 7108 yevmiye numarası ile '**İcrai Haciz** : İSTANBUL 31. İCRA DAİRESİ nin 05/04/2017 tarih 2017/9286 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44938.30 TL bedel ile Alacaklı : NAR KUMAŞÇILIK SAN VE TİC LTD ŞTİ lehine haciz işlenmiştir' şerhi,
- 02.05.2017 tarih ve 8819 yevmiye numarası ile '**İcrai Haciz** : İSTANBUL 18. İCRA DAİRESİ nin 26/04/2017 tarih 2017/11262 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 64734.33 TL bedel ile Alacaklı : nar kumaşçılık san ve tic ltd şti lehine haciz işlenmiştir' şerhi,
- 15.05.2017 tarih 9773 yevmiye numarası ile '**İcrai Haciz** : İSTANBUL ANADOLU 6. İCRA DAİRESİ nin 11/05/2017 tarih 2017/7511 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 29500 TL bedel ile Alacaklı : ışık yeminli mali müşavirlik ve bağımsız denetim a.ş. lehine haciz işlenmiştir' şerhi,
- 24.05.2017 tarih ve 10389 yevmiye numarası ile '**İcrai Haciz** : İSTANBUL 36. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2017/17693 E. sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 299000 TL bedel ile Alacaklı : davit levi lehine haciz işlenmiştir' şerhi,
- 28.02.2014 tarih ve 2919 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. dereceden, 2.380.000 TL bedelli **ipotek**, 10.01.2017 tarih ve 448 yevmiye numarası ile CAMPİONE TEXTİL-VERTRIEBS GMBH lehine, 2. dereceden, 2.500.000 TL bedelli ipotek kayıtları bulunmaktadır.

Torbali Belediyesi ve Torbali Tapu Müdürlüğünden şifahi alınan bilgiye göre, taşınmaz tapu kayıtlarında yer alan 'Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen büyük ova koruma alanında kalmaktadır.

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının izni olmadan bitkisel üretim amacı dışında kullanılamaz.' Beyanı üzerinde yer alan ruhsatlı yapıyı etkilememektedir. Belediyeden alınan şifahi bilgiye göre parsel üzerindeki yapı yıkılırsa bu beyan geçerli sayılacaktır. Tapu Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre beyan mevcut yasal durumları incelenmeden bölge genelinde uygulanmış olup, itiraz hakkı saklıdır.

3.2.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

28.06.2017 tarihinde ilgili Takbis sisteminden alınan resmi takyidat belgesine göre; ekspertize konu taşınmazın 23.12.2016 tarihinde 23435 yevmiye nosu ile satış işleminden tescil edildiği bilgisine ulaşılmıştır. Torbalı Tapu Müdürlüğünden şifahen alınan bilgiye göre taşınmazın bir önceki maliki 11.06.2015 tarihiyle Or-na Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. dir.

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

✓ İmar Durumu:

Söz konusu taşınmaz, Torbalı Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden şifahen alınan bilgiye göre, 1/100.000 ölçekli İzmir Manisa Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planına göre Tarım alanında kalmakta olup %5ine tarım amaçlı depo ve barınma amaçlı bina yapılabilir. Bunun dışında Bakanlık görüşü alınarak diğer binaların yapımının mümkün olduğu şifahen öğrenilmiştir.

✓ Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi

30.06.2017 tarihinde Torbalı Belediyesi İmar Arşivinde yapılan incelemede konu taşınmazın bulunduğu parsel için düzenlenmiş,

27.12.2006 tarihli ve 2006/16 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Ruhsat 2015 m² alanlı Tarımsal Amaçlı İşletme ve 140 m² alanlı sığınak için düzenlenmiştir.

03.05.2010 tarihli ve 56 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Ruhsat 2015 m² Tarımsal Amaçlı İşletme için düzenlenmiştir.

31.10.2011 tarihli ve 449 sayılı İsim ve Şantiye Şefi Değişikliği Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Ruhsat 2015 m² Tarımsal Amaçlı İşletme için düzenlenmiştir.

03.05.2010 tarihli ve 57 sayılı İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı incelenmiştir. Ruhsat 140 m² Sığınak için düzenlenmiştir.

24.02.2012 tarihli ve 172 sayılı İsim Değişikliği Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. İskan 2015 m² Tarımsal Amaçlı İşletme için düzenlenmiştir.

✓ Mimari Proje

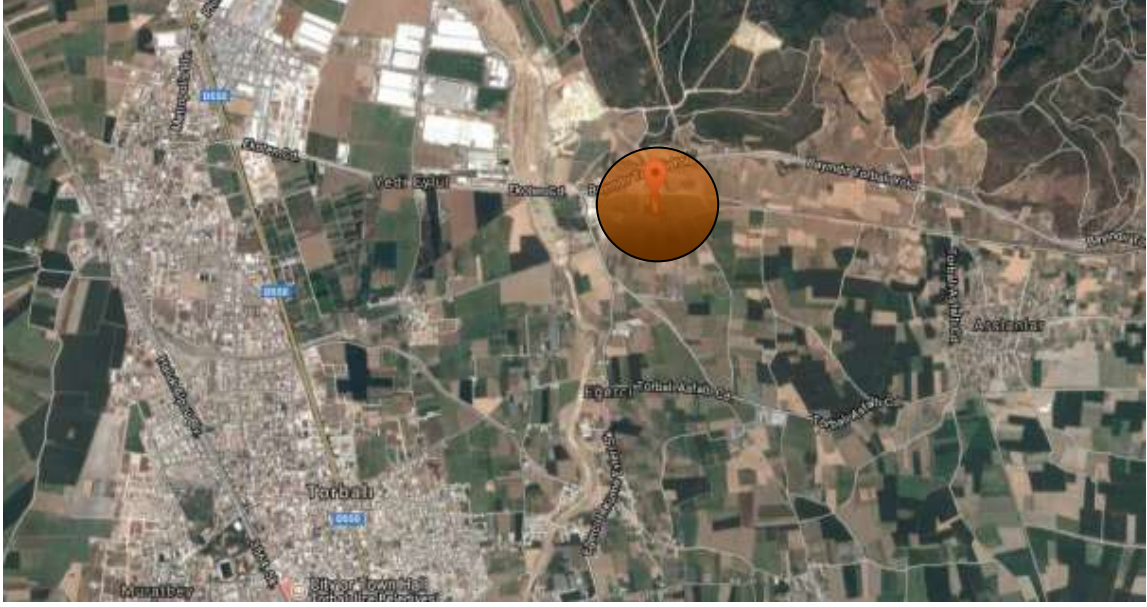
30.06.2017 tarihinde Torbalı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmaza ait bila tarihli mimari uygulama projesi incelenmiştir. İncelenen projeye göre parsel üzerinde 2 katlı ve toplam 2.015m² alanlı prefabrik fabrika mevcuttur. Projesine göre bina zemin katı yaklaşık 1.715m² ve 1. Katı 300m² alanlıdır.

3.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel için düzenlenen yeni yapı ruhsatının ekinde yapı denetim şirketinin "MET Yapı Denetim A. Şti" olduğu bilgisi edinilmiştir.

3.5. Taşınmazın Tanıtılması**3.5.1. Ulaşım Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel bölgenin ana ulaşım arterlerinden olan Bayındır Torbalı Yoluna yürüme mesafesinde olup, bu yolun toplu taşıma araçlarının da güzergâhı olması sebebiyle ulaşım açısından avantajlı durumdadır.



Konu gayrimenkulün bulunduğu 201 parsel olan erişim Bayındır Torbalı Yolunu kesen Killik Sokaktan sağlanmaktadır.



Konu gayrimenkulün önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Bayındır Torbalı Yolu	0,2
Torbalı Merkezi	7
İzmir İl Merkezi	55
Adnan Menderes Havalimanı	45

Değerleme konusu taşınmaz yapılaşmanın düşük yoğunlukta olduğu bir mevkide yer almakta olup, çevresinde genel olarak sulu tarım yapılan tarlalar ve nispeten az sayıda fabrika bulunmaktadır. Torbalı Tarım İlçe Müdürlüğünden alınan bilgiye göre bölgede sebze (ağırlıklı olarak domates, fasulye), dane mısır, silaj mısır ve zeytin yetiştirilmektedir. Taşınmaz Torbalı Devlet Hastanesi'ne, Torbalı Atatürk Sanayi Sitesine kuşuçuğu yaklaşık 3 km mesafededir. Torbalı 7 Eylül Mezarlığı ve Fetrek Çayı taşınmazın yakın konumlu olduğu önemli referans noktalarıdır.

3.5.2. Fiziksel Özellikler

✓ Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Ana gayrimenkul 7.125,00 m² yüzölçümlü olup "Tarla" vasfındadır. Parsel geometrik olarak dikdörtgen formundadır. Konu parsel düz bir arazi yapısı üzerinde konumlanmıştır. Parsel etrafı tel çit ile çevrili olup sürgülü demir kapılıdır. Parsel üzerindeki alanlar saha betonu kaplıdır ve çevre düzenlemesi yapılmıştır. Parsel üzerinde projesine göre fabrika binası bulunmakta olup, hali hazırda parsel üzerinde fabrika binası ve ruhsatsız prefabrik yapı bulunmaktadır. Parsel üzerinde projesine göre toplam 2.015m² kapalı alan bulunmakta olup, hali hazırda yaklaşık 95m² prefabrik yapı da dahil olmak üzere toplam 2.110 m² kapalı alan mevcuttur.

Torbalı Belediyesi İmar Müdürlüğünde dosyasında yapılan incelemede sığınak ruhsatı bulunmakta olup, belediyede yer alan projesinde sığınak gösterilmemiş, yerinde yapılan incelemede sığınak görülememiştir.

Fabrika binası iki katlı olarak inşa edilmiştir ve toplam brüt 2.015 m² alanlıdır. Fabrika binası yüksekliği giriş altı 6,50 m'dir.

Zemin Kat : Projesine göre toplam 1.715m² alanlıdır. İmalathane, 6 depo, giriş holü, yemekhane, seminer odası, revir, depo, labaratuvar, bayan soyunma+wc, bay soyunma+wc, koridor bölümlüdür. Hali hazırda toplam brüt alan sabit kalmak kaydıyla içerisinde bölümlendirme ve bölüm isimlerinde değişiklikler yapılmış olup, imalathane, 4 depo, giriş holü, yemekhane, müdür odası, toplantı odası, ön muhasebe, labaratuvar, bayan soyunma+wc, bay soyunma+wc, koridor, mutfak bölümlüdür. Fabrika binası prefabrik yapı cinsinde yapılmış olup çatısı sandviç panel, yer döşemesi saha betonu kaplamalıdır. Wc'ler ve mutfak, duvar ve zeminleri seramiktir. Mutfağında akrilik dolap ve mermer tezgâh mevcuttur. Oda zeminleri seramiktir. İmalathane ve depo zeminleri betondur. Zemin kat arka cephesinde trapez sac çatı mevcuttur.

1. Kat : Projesine göre toplam 300 m² alanlıdır ve açık ofis ile yönetici odası bölümlüdür. Yerinde yapılan ölçüme göre 300m² kapalı alan önünde balkon şeklinde 300m² alan mevcuttur. Hali hazırda 1. kat inşaat halinde olup, projesindeki bölümlendirmeden fazla sayıda bölümlendirme mevcuttur. Ön tarafındaki 300m² balkon alanı hariç toplam brüt alanı projesiyle uyumludur. Duvarlar ve zeminler şap betondur.

Fabrika hali hazırda kullanılmamaktadır.

3.5.2.1. Teknik Alanlarda Yer Alan Makine Teçhizatlar ve Diğer İnşaat Özellikleri

Elektrik	: Şebeke	Asansörler	: -
Trafo	: -	Ses Yayın Sistemi	: -
Jeneratör	: -	Yangın İhbar Sistemi	: -
Kullanma Suyu	: Şebeke	Yangın Söndürme Tesisatı	: -
Hidrofor	: -	Dış Cephe	: Dış cephe boyası
Kanalizasyon	: Şebeke	Çatı Örtüsü	: Tamamlanmıştır.
Doğalgaz	: -	Klima Tesisatı	: -

4. PİYASA ARAŞTIRMASI



4.1. Satılık Fabrika ve Tarla Emsal Araştırması

Emsal 1: Akdemir İnşaat

0532 4321355

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede 5300 m² alanlı olduğu beyan edilen tarla 750.000 TL bedelle satılıktır. (m² satış fiyatı : 142 TL) Yapılan görüşmeye göre pazarlık payı bulunmaktadır. İlgili emsal tarlanın Fetrek Çayı Projesine ve Bayındır Torbalı Yoluna yakın konumlu olduğundan konum avantajlı olduğunu belirtmiş olup, taşınmazın bulunduğu tarlanın m² satış bedelinin 80-90 TL civarında ve mevcut haliyle 2.000.000TL civarında bedellerle alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 2: Enis Emlak -Harun Bey

0532 3409000

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede 1.160 m² alanlı olduğu beyan edilen tarla 164.000 TL bedelle satılıktır. (m² satış fiyatı : 140 TL) Yapılan görüşmeye göre pazarlık payı bulunmaktadır. İlgili emsal tarlanın Torbalı Devlet Hastanesine ve Torbalı Merkeze yakın konumlu olduğundan konum avantajlı olduğunu belirtmiş olup, taşınmazın bulunduğu tarlanın m² satış bedelinin 80-90 TL civarında civarında bedellerle alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 3: Gold Emlak - Mustafa Bey

0532 1361721

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede 2.360 m² alanlı olduğu beyan edilen tarla 220.000 TL bedelle satılıktır. (m² satış fiyatı : 93 TL) Yapılan görüşmeye göre pazarlık payı bulunmaktadır. İlgili Eğirli Mahallesinde tarlaların konum ve büyüklüklerine göre 50-100 TL aralığında alıcı bulabildiğini, taşınmazın bulunduğu tarlaların m² satış bedelinin 70-80 TL civarında civarında bedellerle alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 4: Remax Gayrimenkul-Celal Bey 0 532 7744341

Ekspertize konu taşınmazın mevcut haliyle 2.000.000TL civarında bedellerle satılabileceğini belirtmiştir. 23.12.2016 tarihi itibarı ile ~1.800.000 TL olabileceği beyan edilmektedir.

Emsal 5: Hüsmanlar Emlak, 0 542 4361894

Ekspertize konu taşınmazın konumu ve aldığı bina izinleri nedeniyle diğer tarla vasıflı taşınmazlardan avantajlı olduğunu bu nedenle taşınmazın bulunduğu tarlanın m² satış bedelinin 100 TL civarında civarında olabileceği 2016 sonu itibarı ile 80 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 6: Eğerci Mahallesi Muhtarı, 0 5425277630

Ekspertize konu taşınmazın konumu ve aldığı bina izinleri nedeniyle diğer tarla vasıflı taşınmazlardan avantajlı olduğunu bu nedenle taşınmazın bulunduğu tarlanın m² satış bedelinin 100 TL civarında civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 7: Torbalı Tarım İlçe Müdürlüğü, 0 232 8562500

Ekspertize konu taşınmazın bulunduğu bölgede Devlet Hastanesi civarında tarlaların imar beklentisi nedeniyle rağbet gördüğü ve m² satış bedelinin 110 TL civarında civarında olduğu, taşınmazın bu konuma uzak olduğundan tarla olarak düşünüldüğünde 2016 sonu için m² satış bedelinin 70-75 TL civarında civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal 8: kw Bornova / Karşıyaka 0 232 461 21 71

Değerlemeye konu gayrimenkul için 17.500 TL/ay kira istenir. Pazarlık imkanı vardır. 16.000 TL/ay mertebesinden kiralanması muhtemeldir. 23.12.2016 itibarı ile kirasının 15.000 TL/ay olacağı tespit edilmiştir.

5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR**5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler**Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Kadastral yola cepheli olması
- İskanı olması

Olumsuz Özellikler

- Taşınmazın natamam durumda olması
- Taşınmaz projesi hilafına değişiklikler olması
- Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan Tarım İl Müdürlüğü beyanı gereği Ova Koruma alanında kaldığından binanın yıkılması durumunda yeni bina yapılamama riski

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının mevcut kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

5.2.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5.2.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.2.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

5.2.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.2.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel 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.

5.2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır. Esas olarak maliyet yöntemi ile değerlendirme yapılmış olmakla birlikte emsal karşılaştırma yöntemi tarla değeri için kullanılmıştır.

5.2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu ve göz önünde bulundurularak, Emsal 1, Emsal 2, Emsal 7 ve Emsal 8 dikkate alınmış olup;

E(1)----- 80 TL/m²

E(2)-----80 TL/m²

E(7)----- 100 TL/m²

E(8)----- 70 TL/m²

(330) / 4 = 83 TL/m²

Söz konusu taşınmaz için tarla birim m² fiyatı 80.-TL/m² takdir edilmiştir.

Tarla Değeri: 80TL/m² x 7.125 m² = 527.200.-TL

5.2.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri,

Ekspertize konu taşınmazın tarımsal faaliyetlerin yoğun olduğu bir bölgede olması, bölgede fabrika depo gibi benzer amaçlı kullanımların olması gibi faktörler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip olan emsaller dikkate alınmıştır.

5.2.2.3. Gelir Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkulün muhtemel kirası 16.000 TL/ay, 23.12.2016 tarihindeki kirası 15.000 TL/ay, bölgedeki benzer gayrimenkullerin KAP oranı 0,1 mertebesinde olup gelir yöntemine göre gayrimenkul değeri:

$$15.000 \text{ TL/ay} \times 12 \text{ ay} / 0,1 = 1.800.000 \text{ TL olarak hesap edilmiştir.}$$

5.2.2.4. Maliyet Yöntemine göre değer analizi

Maliyet yaklaşımında hesaplamalar yapılırken binalar için 2016 Yılı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı yaklaşık birim fiyatları listesi ile piyasa rayiç inşaat birim fiyatlarından yararlanılmıştır.

AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	HİSSE	TOPLAM DEĞER
Parsel Arsa Değeri	7.125,00 m ²	80TL/m ²	1 / 1	570.000 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	7.125,00 m²			570.000 TL

AÇIKLAMA (Yasal Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Prefabrik H: 6,50m	1.712,00 m ²	450TL/m ²	100,0%	770.400 TL
İdari Binası Maliyeti Prefabrik H: 6,50m	303,00 m ²	550TL/m ²	100,0%	166.650 TL
Sığınak Maliyeti Prefabrik H:	135,00 m ²	0TL/m ²	100,0%	0 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	5.100,00 m ²	30 TL	100,0%	302.760 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	2.150,00 m²			1.239.810 TL

TOPLAM YASAL ALAN DEĞERİ	1.809.810 TL
---------------------------------	---------------------

AÇIKLAMA (Mevcut Alana Göre)	ALAN	BİRİM FİYAT	İnşaat Seviyesi	TOPLAM DEĞER
Fabrika Binası Maliyeti Prefabrik H: 6,50m	1.712,00 m ²	450TL/m ²	100,0%	770.400 TL
İdari Binası Maliyeti Prefabrik H: 6,50m	303,00 m ²	550TL/m ²	100,0%	166.650 TL
Ruhsatsız Yapı Maliyeti Prefabrik H:	95,00 m ²	300TL/m ²	100,0%	28.500 TL
Çevre düzenlemesi, saha betonu vb.	10.000,00 m ²	30 TL	100,0%	302.760 TL
TOPLAM BİNA MALİYETİ	2.110,00 m²			1.268.310 TL

TOPLAM MEVCUT ALAN DEĞERİ	1.838.310 TL
----------------------------------	---------------------

Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir dava bulunmadığı bilgisi Torbalı Belediyesi'nden şifahi olarak alınmıştır.

5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**5.3.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yerinde yapılan incelemelerde yasal durum ile mevcut durumun örtüşmediği görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın üzerinde ruhsat, proje ve iskan bulunan ve projesiyle genel hatlarıyla uyumlu tarımsal amaçlı bina olarak geçen prefabrik fabrika mevcuttur. Prefabrik fabrikanın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alındığı, yapı ruhsatının olduğu, projesinin hazır ve onaylanmış olduğu tespit edilmiştir. Torbalı Belediyesinde parselde ait 140m² sığınak olduğu ruhsatta belirtilmiş olup, yerinde yapılan incelemede sığınanın inşa edilmediği görülmüştür. Belediye dosyasında yer alan projesinde sığınak bölümü gösterilmemiştir. Parsel üzerinde proje/ruhsat vb. evrağı bulunmayan tek katlı yaklaşık 95m² prefabrik yapı mevcuttur.

5.3.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmaz tapu kayıtlarında göre "Tarla" nitelikli gayrimenkul olmakla birlikte üzerinde Fabrika Yapısı için tüm yasal belgelerin alındığı, ruhsat harici 95 m² prefabrik yapı bulunmakla birlikte ilgili yapı bütünlüğünü bozmadan düzeltebilecek şekilde olduğu kanaatine varılmıştır. Bununla birlikte tapu takyidatlarında mülkiyet hakkını kısıtlayıcı icrai haciz ve kamulaştırma şerhleri nedeniyle gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde uygun olmadığına kanaat getirilmiştir.

5.3.3. Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Gelir getirici mülk olmaması nedeniyle Nakit / Gelir akımları analizine, yapım amaçları dikkate alınarak Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçları ve Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranlarına ilişkin bilgilere yer verilmemiştir.

6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İzmir ili, Torbalı İlçesi, Eğerci mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 23/12/2016 tarihindeki adil piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI	MEVCUT DURUMUNDA GÖRE TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
EMSAL KARŞILAŞTIRMA	1.830.000 TL	522.857-USD	500.000-EUR
MALİYET YAKLAŞIMI	1.830.000 TL	522.857-USD	500.000-EUR
UZLAŞTIRILAN DEĞER	1.830.000 TL	522.857-USD	500.000-EUR

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı kullanılmıştır.

23.12.2016 tarihi itibarı ile 1 USD 3,50.-TL; 1 EUR 3,66.-TL alış kuru olarak esas alınmıştır.

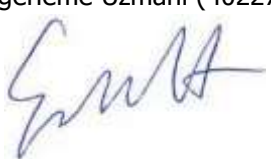
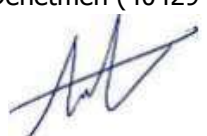
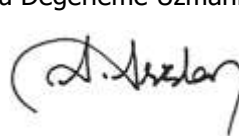
Konumuz taşınmazın değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazın konumu, yaşı, fiziki özellikleri, inşaat seviyesi emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınarak maliyet yaklaşımı baz alınarak rapor tarihindeki Adil Piyasa Değerinin;

1.800.000-TL +KDV Yazıyla: (Bir Milyon Sekiz Yüz Bin TL),

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

Söz konusu taşınmaz yüksek montanlı olması sebebiyle sınırlı bir alıcı kitlesine hitap etmekte olup, satış süresinin uzun sürebileceği düşünülmektedir. Taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan araştırmada mevcut İcrai Hacizler nedeniyle satış kabiliyetinin satışı güç olduğu takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ezulet Gökmen Değerleme Uzmanı (402274) 	Alper SELÇUK Denetmen (404294) 	Ahmet Arslan Sorumlu Değerleme Uzmanı (400376) 

7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR







[illegible]

UNITED STATES CUSTOMS SERVICE

Form 301 (1-1-60)

Statement of Exports

Country of Origin: USA Country of Destination: USA

Commodity Code: 8440 Value: 100.00

Weight: 100.00 Quantity: 100.00

Description of Goods: 100.00

Quantity: 100.00 Value: 100.00

Weight: 100.00 Quantity: 100.00

Description of Services: 100.00

Quantity: 100.00 Value: 100.00

Weight: 100.00 Quantity: 100.00

Description of Technology: 100.00

Quantity: 100.00 Value: 100.00

Weight: 100.00 Quantity: 100.00

Signature: John H. Smith

[illegible]

The image shows a completed FBI FD-302 form, titled "WAF PULLARNA (MILITARY)". The form is filled with handwritten information, including a date of "2401.21.1992" and a name of "192". It contains various sections for personal data, physical characteristics, and a detailed narrative report. The narrative section is filled with dense, handwritten text. The form is dated 1992 and includes a section for "WAF PULLARNA (MILITARY)".



DEKO-MIM
IMAR PROJELERİ
S.A.Ş. ve İTİ. LTD. ŞTİ.



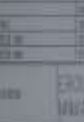
İMAR PROJESİ
S.A.Ş. ve İTİ. LTD. ŞTİ.



İMAR PROJESİ
S.A.Ş. ve İTİ. LTD. ŞTİ.



İMAR PROJESİ
S.A.Ş. ve İTİ. LTD. ŞTİ.



İMAR PROJESİ
S.A.Ş. ve İTİ. LTD. ŞTİ.



İMAR PROJESİ
S.A.Ş. ve İTİ. LTD. ŞTİ.



İMAR PROJESİ
S.A.Ş. ve İTİ. LTD. ŞTİ.



İMAR PROJESİ
S.A.Ş. ve İTİ. LTD. ŞTİ.



İMAR PROJESİ
S.A.Ş. ve İTİ. LTD. ŞTİ.



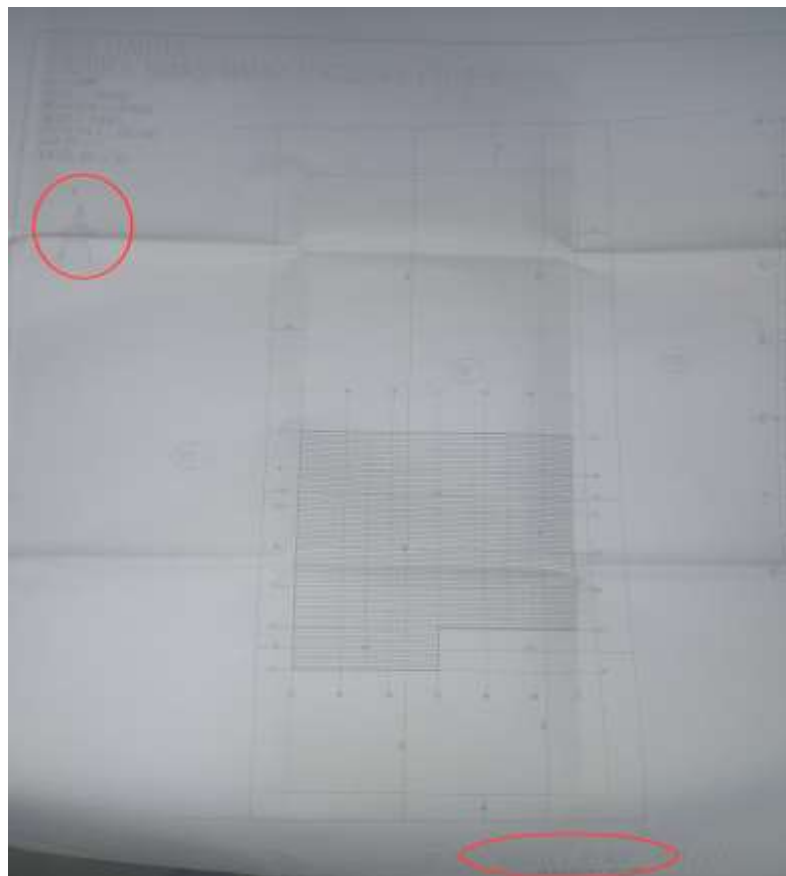
İMAR PROJESİ
S.A.Ş. ve İTİ. LTD. ŞTİ.

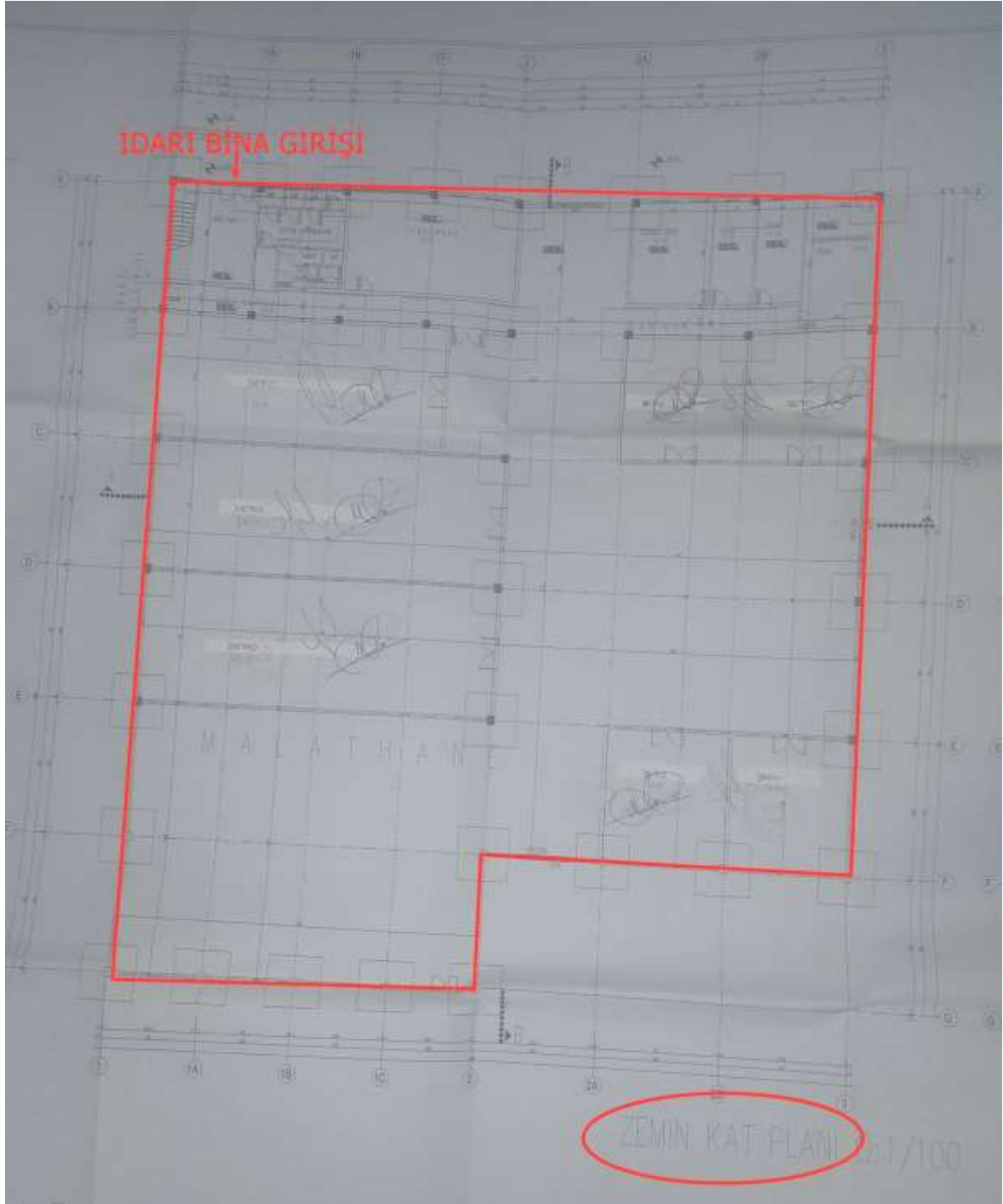


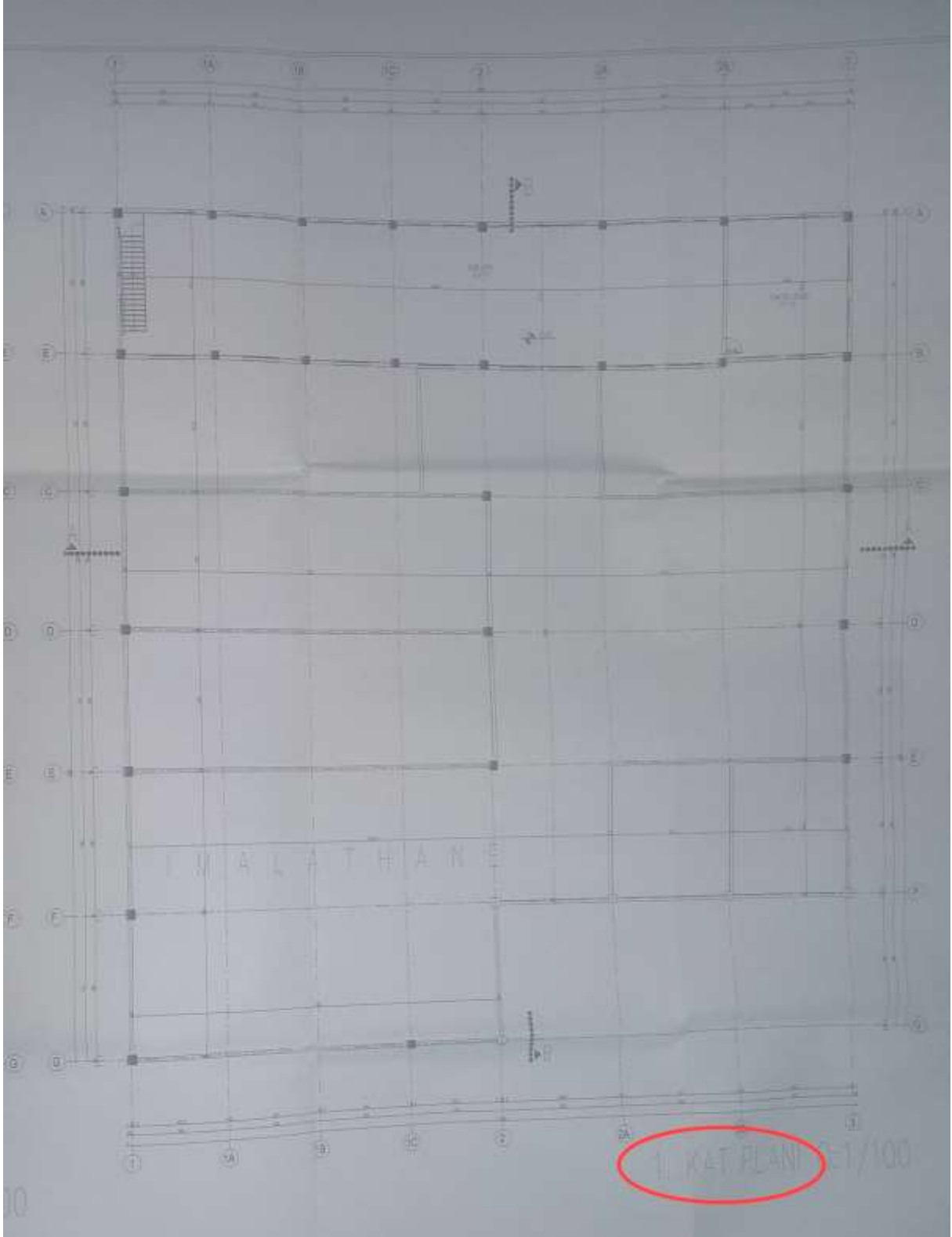
İMAR PROJESİ
S.A.Ş. ve İTİ. LTD. ŞTİ.



İMAR PROJESİ
S.A.Ş. ve İTİ. LTD. ŞTİ.

[illegible]





TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

Kayıd: Alan: SAKI BUDAKOĞLU		Tarih: 6/28/2017 3:47:47 PM	
MakbuzNo: 011317185334	DefterNo: 20170428-2187-FOO000	RagvuruNo: 18533	
Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	/201
Taşınmaz ID:	30742481	Yüzölçüm(m2):	7125.00
İl/İlçe:	İSMEH/TOSSALI	Ana Taşınmaz Mülkliği:	TARLA
Kurum Adı:	Torbalı TM		
Mahalle/Köy Adı:	KÜRCÜ M		
Mevkii:	KİLLİ		
Cilt/Sayfa No:	3/201		
Kayıt Durumu:	Aktif		

TAŞINMAZA AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lahzar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Bu parsel, 5403 sayılı Kanunun 14. maddesi gereğince Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen büyük ova koruma alanında kalmaktadır. Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanlığının izni olmadan bittisel üretim amacı dışında kullanılamaz.) Tarih: 30/05/2017 Sayı: 332820	(SN:8093340) İZMİR İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0000000000,	Torbalı TM 13/06/2017 - 11799	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 367096941	(SN:8074047) HAYİGA TEKSTİL SANAYİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ VKN:6300489817	-	1 / 1	7125.00	Torbalı TM Satış 23/12/2016 - 23436	-

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lahzar	Kurum Tarih-Yevmiye	Kurum Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEDAŞ İDAREŞİRKİ 2942 S.KAN.YASASININ 7 MADDESİ GEREĞİNCE ŞEHİR 30/01/2008 YEV:1038	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397,	Torbalı TM 30/01/2008 - 1038	-

Şehir	İcrai Hacı : İSTANBUL 31. İCRA DAİRESİ nin 05/04/2017 tarih 2017/9386 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile 44938.30 TL bedel ile Alacaklı : NAR KİNAŞÇILIK SAN VE TİC LTD ŞTİ lehine haciz işlemiştir.	-	Torbalı TM 10/04/2017 - 7108	-
Şehir	İcrai Hacı : İSTANBUL 18. İCRA DAİRESİ nin 26/04/2017 tarih 2017/11262 ESAS sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile 64734.33 TL bedel ile Alacaklı : NAR KİNAŞÇILIK SAN VE TİC LTD ŞTİ lehine haciz işlemiştir.	-	Torbalı TM 02/05/2017 - 8619	-
Şehir	İcrai Hacı : İSTANBUL ANADOLU 6. İCRA DAİRESİ nin 11/05/2017 tarih 2017/7511 E. sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile 29500 TL bedel ile Alacaklı : ışık yeminli mali müşavirlik ve bağımsız denetim ş.Ş. lehine haciz işlemiştir.	-	Torbalı TM 15/05/2017 - 8773	-
Şehir	İcrai Hacı : İSTANBUL 36. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/05/2017 tarih 2017/17693 E. sayılı Hacı Yazısı sayılı yazıları ile 299000 TL bedel ile Alacaklı : davit levri lehine haciz işlemiştir.	-	Torbalı TM 24/05/2017 - 10389	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:4123) TÜRKİYE VAHİFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220024970,	2380000.00TL	% 36 YILLIK DEĞİŞKEN	1/0	F.B.K.	Torbalı TM 28/02/2014 - 2819	Yok
(SN:8074920) CAMPIONE TEKSTİL-VESTİREBİS ÇMŞH VKN:1960566546,	2500000.00TL	faizsiz	2/0	F.B.K.	Ataşehir TM 10/01/2017 - 448	Yok

5. adım İç Kapı veya Daire seçiniz
Adres kodunuzu öğrenmek için iç kapı numarasını seçin.

Türü	İç Kapı No
İşyeri	

Tebrikler! Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz

Adres:
EĞERCİ Mah. KILLIK No: 1 / TORBALI
/ İZMİR
Bina Kodu: 25905318

Bu adrese ait adres kodu:
3541307454
[Yeni bir adres sorqulamak için tıklayın](#)



AHMET ARSLAN**Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi** :Kırıkkale – 04.12.1977**Medeni Hali** : Evli**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : aarslan@dengedegerleme.com**Adres:** Halk Sk. No:50/7 Sahrayıcedid-Kadıköy / İSTANBUL**Eğitim**

Y. T. Ü. Jeo. ve Fot. Müh. Lisans İSTANBUL

1996 – 1999

G.Y.T.E Jeo. ve Fot. Müh. Yüksek Lisans

2003 - 2006

Kurs ve Seminer

Visual Basic programlama eğitimi (C prog. derneği)

2000

Microsoft Word, Excel, Power Point Programları

2001

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Eğitimi (HKMO)

2002

Yabancı Dil

İngilizce

BilgisayarMS Office, Windows, NetCAD, KartoCAD, MapINFO, ArcGIS, AutoCAD
PowerBuilder, VB, Sybase**Deneyim****Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400376)**

02.10.2006- DENGİ Varlık Değerleme ve Danışmanlık Ltd. Şti. İSTANBUL

Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı

2002 – 2006 Milli Emlak Genel Müdürlüğü

BURSA-ANKARA

Harita Etüd Şefi

2000 – 2001 Evren Holding

KOCAELİ

Öğrenci asistan

1999 YTÜ Emlak Vergi Değerleri CBS kurulumu

İSTANBUL

Üye Olunan Dernekler Değerleme Uzmanları Derneği - Har. ve Kad. Müh. Odası.**Mesleki Deneyim Süresince Gerçekleştirilen Önemli Bazı İşler :**

- Çeşitli banka ve finans kuruluşları için gayrimenkul ekspertiz raporu hazırlanması,
- Satışa yönelik hazine parsellerinin değerlemesi, rapoların hazırlanması
- Sorunlu hazine taşınmazlarının değerlemesine yönelik proje geliştirme
- Bursa iline ait beyana esas emlak vergi kaçaklarının tespiti, vergi oranlarının hesabı
- Ankara Çankaya İlçesine ait Hazine taşınmazlarının değerlendirilmesine yönelik CBS oluşturuldu.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400376

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ahmet ARSLAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan***İlkay ARIKAN**
GENEL SEKRETER*Tevfik Metin Ayışık***Tevfik Metin AYIŞIK**
BİRLİK BAŞKANI

AHMET KILIÇOĞLU**Kişisel Bilgiler****Doğum Yeri - Tarihi :** Tavşanlı / Kütahya – 15.10.1981**Ehliyet** : B sınıfı sürücü ehliyeti**Elektronik Posta** : ezuletk@gmail.com**Eğitim**

Karadeniz Teknik Üniversitesi

Ekonometri Bölümü 2004

**Yabancı Dil**

İngilizce

Bilgisayar

Tüm Microsoft Office Programları

Deneyim**Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402274)**

01.03.2005 - 30.04.2006 - Zirve Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

01.05.2006- 01.05.2009 - Etik Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

01.06.2009 – 03.06.2014 - Commedya Reklam Organizasyon A.Ş. - Operasyon – Satış Müdürü

01.07.2014 – 01.11.2015 - Genart Medya A.Ş. - Satış Müdürü

10.10.2016 – Devam Ediyor – Çözüm Ortağı - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Üye Olunan Dernekler TDUB

-

