



BALATACILAR BALATACILIK SAN. VE TİC. A.Ş.

Kemalpaşa OSB Mahallesi, İzmir – Kemalpaşa Asfaltı, No:48, Kemalpaşa / İZMİR

İZMİR / KEMALPAŞA / ULUCAK MAHALLESİ / HAYITLI KIR MEVKİİ

495 ADA / 8 PARSEL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014BLT00001

Rapor Tarihi: 13.05.2014



YÖNETİCİ ÖZETİ

Raporu Talep Eden	: Balatacılar Balatacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Raporu Hazırlayan	: ARVES Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi ve No	: 13.05.2014 / 2014BLT00001
Raporun Konusu	: “Balatacılar Balatacılık” mülkiyetindeki; İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ulucak Mahallesi, Hayıtlı Kır Mevkii, 495 Ada, 8 Parsel, 10.507,00 m ² yüzölçümlü, “Fabrika Binası Trafo ve Arsası” vasıflı taşınmaz
Tapu Kayıt Bilgileri	: Takyidatlı (Bkz. 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri)
Gayrimenkulün Konumu	: Kemalpaşa OSB Mahallesi, İzmir – Kemalpaşa Asfaltı, No:48 (İzmir Asfaltı 3. Km) Kemalpaşa / İZMİR
İmar Durumu	: Detaylı bilgi için Bkz.: 4.3 İmar Bilgileri

Gayrimenkul Değerleme Çalışmasında Ulaşılan Sonuçların toplamı;

495 Ada / 8 Parsel	TL	USD	EUR
Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	5.400.000.-TL	\$ ~2.608.000	€ ~1.903.000
Yasal Durum Değeri (%18 KDV Dahil)	6.372.000.-TL	\$ ~3.077.000	€ ~2.245.000
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	5.660.000.-TL	\$ ~2.733.000	€ ~1.994.000
Mevcut Durum Değeri (%18 KDV Dahil)	6.678.800.-TL	\$ ~3.225.000	€ ~2.353.000

- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir. KDV Oranı %18 kabul edilmiştir.
- Rapor tarihindeki T.C.M.B. döviz kuru verileri bilgi amacıyla kullanılmıştır. (1\$=2,0708 TL, 1€= 2,8381 TL)
- İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre rapor hazırlanmıştır.
- Bu sayfa raporun kısa bir özeti niteliğinde olup, raporun içeriğindeki detaylı bilgiler ile bir bütündür.
- Bu raporda sunulan bilgiler, değerlendirme uzmanının ulaştığı, bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olup, değer tahmininde kullanılan analiz ve sonuçlar sadece belirtilen kabul, koşul ve varsayımlar ile sınırlıdır.
- Değerleme çalışması yürütülen gayrimenkul ile değerlendirme uzmanının herhangi bir ilişkisi ve önyargısı olmaksızın, tamamen ahlaki kural ve icra ölçünlerine göre çalışmanın gerçekleştirildiğini ve değerlendirme uzmanının gerekli mesleki eğitim şartlar ve gayrimenkulün yeri ve niteliği bakımından tecrübeli olduğunu beyan ederiz.

Değerleme Personeli

Denetmen

Sorumlu Değerleme Uzmanı







Yenil KÖLE
Şehir Plancısı

Ayşe KURUÇAY
Lisans Bilgisi (No: 401613),
Mimar

Mustafa YILDIZHAN
Lisans Bilgisi (No:401655),
Makine Mühendisi

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	1
BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.7 Şirket Bilgileri	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
1.9 Asgari Bilgilerden Raporla Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri Hakkında Bilgi	6
BÖLÜM 2 DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	7
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	8
2.1.3 Maliyet Yöntemi	8
2.1.4 Geliştirme Yöntemi	8
2.2 Değer Tanımları	8
2.2.1 Piyasa (Pazar, Makul) Değeri	9
2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	9
2.2.3 Zorunlu Likiditasyon (Tasfiye) Değeri	9
BÖLÜM 3 GENEL VE ÖZEL VERİLER	10
3.1 Genel Veriler – Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler – Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin Analizi	17
3.2.1 İzmir İli	17
BÖLÜM 4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	22
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	23
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeler ve Yasal Süreci	23
4.3 Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	23
4.4 Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Analizi	24
4.4.1 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Durumu	24
4.4.2 Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş	26
4.4.3 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.	26
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	26
4.5.1 Güncel İmar Bilgileri	26
4.5.2 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) İlişkin Bilgi	27
4.6 Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler	27

4.7	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	27
4.8	Gayrimenkulün Niteliği ve Tanımı	29
4.9	Gayrimenkulün Yapısal ve İç Mekan Özellikleri.....	30
BÖLÜM 5 EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ		34
5.1	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	35
5.2	Gayrimenkulün En Etkin Ve Verimli Kullanımının İrdelenmesi.....	35
5.3	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
BÖLÜM 6 GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ		36
6.1	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler.....	37
6.2	Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	37
6.2.1	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi.....	37
6.2.2	Maliyet Yöntemi Analizi.....	40
6.2.3	Gelir İndirgeme Yöntemi Analizi.....	42
6.2.4	Geliştirme Yöntemi Analizi	42
6.3	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	42
BÖLÜM 7 SONUÇ, NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....		43
7.1	Sonuç	44
7.2	Nihai Değer Takdiri	44
BÖLÜM 8 FOTOĞRAFLAR, TEKNİK BELGELER VE DİĞER BELGELER DİĞER EKLER		45
8.1	Gayrimenkul Fotoğrafları.....	46
8.2	Teknik Belgeler	58
8.3	Diğer Ekler	69

BÖLÜM 1

**RAPOR,
ŞİRKET VE
MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

Sayfa No: 4 – 6

4

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Balatacılar Balatacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.' nin 08.05.2014 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 13.05.2014 tarihinde, 2014BLT00001 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ulucak Mahallesi, Hayıtlı Kır Mevkii, 495 Ada 8 Parsel, 10.057,00m² yüzölçümlü, "Fabrika Binası Trafo ve Arsası" vasıflı "Balatacılar Balatacılık" mülkiyetindeki gayrimenkulün 13.05.2014 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi / kurum / kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Yenal KÖLE ve SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Serkan SEZER tarafından hazırlanmış, SPK Lisanslı Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ayşe KURUÇAY tarafından kontrol edilmiş ve SPK Lisanslı Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mustafa YILDIZHAN tarafından onaylanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Şirketimiz değerleme uzmanları, bu değerleme raporu için 09.05.2014 tarihinde çalışmalara başlamış ve 13.05.2014 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, İzmir - Kemalpaşa Asfaltı Caddesi, No:48 (İzmir Asfaltı 3. Km.) Kemalpaşa / İZMİR adresinde faaliyet gösteren Balatacılar Balatacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile şirketimiz arasında imzalanan, tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.05.2014 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Firmanın <http://www.balatacilar.com/> resmi internet sitesinden ulaşılan bilgileri:

BALATACILAR Balatacılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi; 1988 tarihinde Türkiye' de kurulmuş, balata üretimi ve ticareti yapan halka açık, çok ortaklı, Sermaye Piyasası Kurulunun denetimine tabi bir şirkettir. İzmir – Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan fabrikada 1991 yılından beri Türk Standartları Enstitüsü'nün "Kalite Standartlarına Uygunluk Belgesi" ile Kampana Fren ve disk fren balataları, Debriyaj ve özel endüstriyel balatalarının üretimi yapılmaktadır. 5300 m2 kapalı alanda kurulu tesiste, 130 çalışan ile yılda 3.000 Ton balata imalatı yapılmaktadır. Kampana gurubu markaları: Beş Yıldız ve Erka*'dır. Disk grubu markaları: Erka*, Safetex* ve Five Star'dır. (*) Kullanım hakkı BALATACILAR Balatacılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan markalardır. İhracat yaptığı ülkelerin başında, Cezayir, Mısır, İran, Irak, Suriye, Ürdün, Makedonya, Kazakistan, Yeni Gine ve Portekiz'dir. ISO 9001-2008 kalite belgesine sahip olan firma, %100 müşteri memnuniyeti sağlamak amacıyla satış sonrasında da ürünlerinin arkasında durmaktadır. 2011 yılında müşterilerinden gelen şikayet ve memnuniyetlerin ölçümü sonunca %97 müşteri memnuniyeti başarıyla elde etmiştir. Sipariş takibi ve Sevkiyat sistemimizde yapılan iyileştirme sonucu, müşterilerine daha hızlı hizmet sunmaktadır. Düşük miktarlı siparişlerde de karşılayabildiği gibi siparişleri Türkiye'nin her yerine ulaştırmaktadır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

1.7 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 08.11.2012 tarih ve 8169 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000,00.-TL" (ÜçYüzBinTürkLirası) sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.12.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.17.00 – 415.01[ARVES-566] sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 10.04.2013 tarih ve 43890421-140-118-9264 sayılı yazısı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak daha önce şirketimiz tarafından düzenlenen bir rapor bulunmamaktadır.

1.9 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri Hakkında Bilgi

Rapor, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu toplantısında kararlaştırılan "değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

7

Sayfa No: 7 – 9

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemi ve Maliyet Yöntemi olmak üzere uluslararası kabul görmüş ve ülkemizde yaygın olarak kullanılan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmakta olup, bazı durumlarda Geliştirme Yönteminden de faydalanılmaktadır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki emsal teşkil eden satılık veya satılmış gayrimenkullerin satış fiyatı, satış tarihi, konumu, büyüklüğü, fiziki durumu ve diğer özellikleri karşılaştırılarak değer tahmini yapılmaktadır. Farklı özelliklere sahip olan emsallere ilişkin düzeltmeler yapılarak birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirme yapılan taşınmazı uygulanır. Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yöntemdir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi

Gelir getiren taşınmazlarda kullanılması daha uygun olan bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydaları ve net geliri indirgenerek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bu yöntemde; değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve gider verileri dikkate alınarak iki farklı metodolojik yaklaşım ile değer tahmini yapılabilmektedir. Bu yaklaşımlar, Direkt Kapitalizasyon ve Getiri Kapitalizasyonudur. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. Getiri Kapitalizasyonu yaklaşımında, gayrimenkulün belli bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek potansiyel net gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla bugüne indirgenmesi ile değer takdiri yapılması işlemidir.

2.1.3 Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin, arazi ve bina olmak üzere iki farklı bileşenden oluştuğu kabul edilmekte olup, o mülkün aynısının veya aynı faydayı sağlayacak başka bir mülkün yeniden inşa edilmesi düşüncesine dayanmaktadır. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’ de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.1.4 Geliştirme Yöntemi

Bu yöntemde, bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlar ile modellenir. Bu modelleme, yasal açıdan mümkün, finansal açıdan olanaklı, ekonomik açıdan azami ölçüde verimli olmalıdır. Projenin yapılması durumunda, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak yapılacak harcamalar ile sektörel durum ve yakın konumdaki projelerin baz alınması ile gelir tahmini yapılarak net bugünkü değer hesaplanır.

2.2 Değer Tanımları

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.

2.2.1 Piyasa (Pazar, Makul) Değeri

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılır
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın hareket edilir
- Alıcı ve satıcı gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdardır
- Değerleme konusu mülkün makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalır, gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacak ve makul bir süre tanınır
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılır.

2.2.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli Likiditasyon da, 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.

2.2.3 Zorunlu Likiditasyon (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 Likiditasyon da, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

10

Sayfa No: 10 – 21

3.1 Genel Veriler – Sosyal ve Ekonomik Veriler

Değerleme uzmanının uluslararası, ulusal ve ya bölgesel trendleri araştırması, değerleme çalışması yaptığı gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu ve olumsuz etmenleri anlamasını kolaylaştırır. Bu veri araştırması, değerleme uzmanına piyasa bilgileri ve piyasa gidişatı hakkında ipucu sağlar. Bölüm 3’de açıklanan Genel Veriler, gayrimenkulün bulunduğu lokasyonda mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye ilişkin detaylı demografik, ekonomik ve kültürel bilgileri içermektedir.

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2013 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 31.12.2013 tarihi itibarı ile 76.667.864 olduğu açıklanmıştır. Bir önceki yıla göre nüfus artış hızı %1,37 olmuştur. Nüfusun %50,20’si erkeklerden, %49,80’i kadınlardan oluşmaktadır. Ayrıca, nüfusun %91,3’ü kentlerde, %8,7’si kırlarda yaşamaktadır.

1927-2012 Yılları arasında Kırsal ve Kentsel Nüfusun Sayısal ve Yüzde Dağılımı

Yıl	Köy	Kent	Köy (%)	Kent (%)
1927	10.342.391	3.305.879	75,8	24,2
1970	21.914.075	13.691.101	61,5	38,5
1980	25.091.950	19.645.007	56,1	43,7
1990	23.146.684	33.326.351	41,0	59,0
2000	23.797.653	44.006.274	35,1	64,9
2010	17.500.632	56.222.356	23,7	76,2
2013	6.670.104	69.997.760	8,7	91,3

Ülke genelinde kent ve köylerde yaşayan nüfus incelendiğinde; 1927 yılında nüfusun %75,8’i köylerde yaşarken, 2012 yılına gelindiğinde bu oranın %22,7’e kadar düştüğü görülmüştür. 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında yüzde 91,3 olarak gerçekleşti. Türkiye’de göçün yönü genellikle kırdan kente, doğudan batıya doğrudur. 1950’den sonra yıllık ortalama kentsel nüfus artışının çok hızlanması kırdan kente göçün artmasıyla açıklanabilir. 1927-2010 arasında kentsel nüfusun büyük artış göstermiş olmasına karşın, kentsel nüfusun büyük bölümü kırsal kökenlidir.

Yaş Bağımlılık Oranı

YIL	0 – 14	15 – 64	65 +	TOPLAM	ORAN
1975	40,6	54,8	4,6	100,00	0,82
2000	29,8	64,4	5,7	100,00	0,55
2013	24,6	67,7	7,7	100,00	0,48

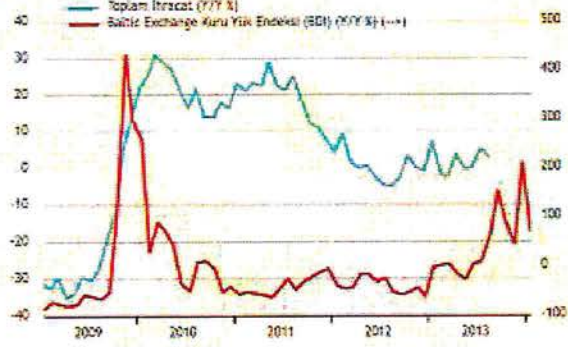
1965’ten beri, 0-14 yaş grubunun, toplam nüfus içindeki payının dramatik biçimde azalıyor olmasına karşın, Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri hala genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu toplam nüfus içindeki payı yüzde 24,6’dır. Çalışma çağındaki nüfusun (0-14 ve 65+ yaş) çalışma çağındaki nüfusa (15-64 yaş) oranını gösteren bağımlılık oranı, 1935’te 100 kişi için 83 kişiye, 1990’da çalışma çağındaki her 100 kişi için 64 kişi, 2013 yılındaysa her 100 çalışma çağındaki kişinin, çalışma çağı dışındaki 48 kişinin yükümlülüğünü üstlendiği görülür.

3.1.2 Ekonomik Veriler

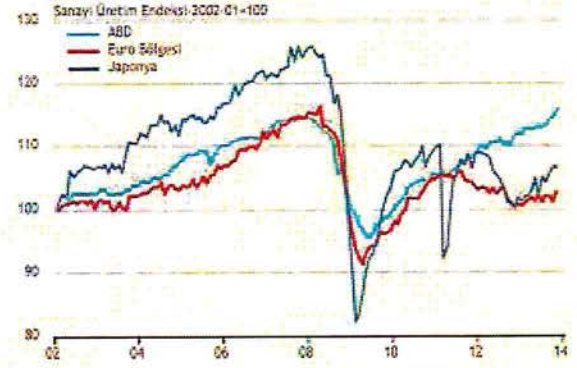
Dünya Ekonomisi

TÜSİAD Ekonomik Araştırmalar Bölümünün yayınlamış olduğu “Türkiye Ekonomisi 2014” raporuna göre; Gelişmiş ekonomilerde devam eden sorunlara ve beklenenden yavaş ve uzun süren yeniden dengeleme süreçlerine rağmen, 2013 yılında dünya ticareti aylık ortalama %3'lere ulaşan bir artış eğilimi içerisine girmiştir. Ayrıca, Baltic Exchange Kuru Yük Endeksi, 2013 yılının başından beri dalgalı, ancak pozitif yönlü bir artış eğilimine girmiştir.

Dünya Ticareti

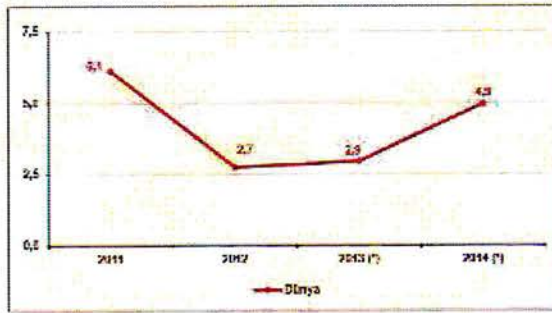


ABD, Euro Bölgesi ve Japonya Sanayi Üretimi



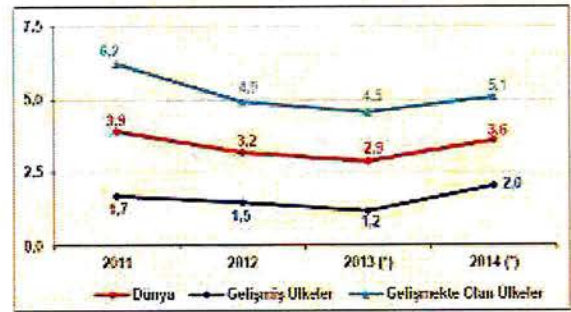
Dünya ticaretindeki canlanma, gelişmiş ekonomilerin sanayi üretim göstergeleri ile birlikte değerlendirildiğinde, gelişmiş ekonomiler genelinde yavaş ancak giderek belirginleşen bir ekonomik toparlanma görünümü ortaya çıkmaktadır. Özellikle, Amerika Birleşik Devletleri ekonomisinde birçok gösterge tarafından desteklenen toparlanma, 2014 yılı için dünya ekonomisine ilişkin olumlu beklentileri güçlendirmiştir. Ayrıca, Euro Bölgesi'nde 2013 sonunda daha da güçlenmeye başlayan toparlanma sinyalleri, gelişmiş ekonomilerde 2014 yılının görünümünün giderek iyileşmesine neden olmaktadır.

Dünya Mali ve Hizmet Ticaret Hacmi (%)



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013

Büyüme (%)

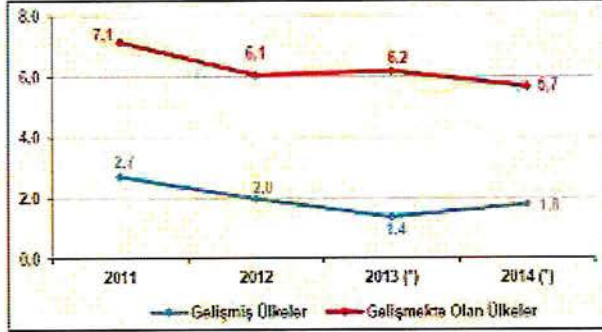


Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013

Olumlu yönde gelişen bu tablonun etkisiyle, Uluslararası Para Fonu (IMF), Ocak 2014'te dünya ekonomisine dair 2014 yılı tahminlerini yukarı yönlü revize etmiştir. 2014 yılı için yukarı yönlü revize edilen bu büyüme tahminleri, gelişmiş ekonomiler genelinde 2014 yılının daha olumlu bir görünüm kazandığını göstermektedir. Ancak, 2015 yılı için ABD başta olmak üzere bazı gelişmiş ekonomilere ilişkin büyüme tahminlerinin aşağı çekilmesi, gelişmiş ekonomilerdeki yeniden dengeleme süreçlerinin beklenenden yavaş ve uzun sürede olacağının başka bir işareti olarak görülmektedir.

Ayrıca, özellikle ABD’de “mali uçurum” sorununun büyük ölçüde 2015 yılına ertelenmesi, ABD ile ilgili 2015 tahminlerini aşağı çekmektedir. Dünya ticareti ve gelişmiş ekonomilerin ithalatına dair büyüme tahminlerinin aşağı yönlü revizyonları ise dünya genelinde dış dengesizlikler anlamında yine uzun süreli bir düzeltme süreci beklendiğine işaret etmektedir.

Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama) (%)



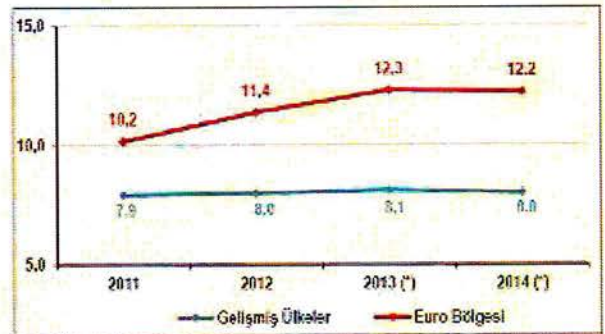
Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013

riskler neticesinde enflasyonun dünya genelinde düşüşü olarak görülmektedir. 2013 yılına ait öngörülerde ise gelişmiş ülkelerdeki tüketici fiyatlarının ortalama değişim aşağı yönlü trendini bozmayarak %1,4 olurken gelişmekte olan ülkelerde ise bu oranın bir önceki yıla göre önemli bir değişim göstermeden %6,2 olduğu görülmektedir. Bir sonraki yıla dönük tahminlerde ise ortalama tüketici fiyat artışlarının gelişmiş ülkelerde yukarı, gelişmekte olanlarda ise aşağı yönlü olduğu beklenmektedir.

Küresel ekonominin dinamosu olan gelişmiş ülkelerde işsizlik seviyesi 2011 yılında %7,9 ve takip eden yılda ise %8 gibi oldukça olumsuz bir seyir izlemişti. İşsizlik konusunda en kötümser görünümü çift haneli oranlarla Euro bölgesi vermekte olup bölge içinde ise oranların güney ülkelerinde daha yüksek olduğu gözlemlenmektedir. ABD’de ise 2013 ve 2014 yıllarına ait öngörülere yönelik aşağı yönlü olumlu gelişmeler dikkat çekmektedir. Diğer taraftan küresel ekonominin doğudaki dinamosu olan Çin’de yüksek büyüme eşliğinde oldukça düşük ve istikrarlı bir işsizlik seyri hakim iken Rusya’da 2013 ve 2014 yılına ait beklentilerde %5,7’lik bir işsizlik oranıyla ılımlı bir iyileşme söz konusudur. Brezilya’da ise oran 2012’de %5,5 iken tahmin dönemleri için sırayla %5,8 ve %6,0 değerlerini alarak ekonomi üzerindeki hassasiyetleri göstermiştir. 2011 ve 2012 yıllarında %5,2 ve %5,0 işsizlik oranına sahip olan Meksika için 2013 ve 2014 yıllarında da aşağı yönlü olumlu trendin %4,8 ve %4,5 olarak devam edeceği beklenmektedir.

Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Ekonomik toparlanma yılı olan 2010’da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. 2011 yılında gelişmiş ekonomilerde %2,7 olan tüketici fiyatları yıllık ortalama artışı, gelişmekte olan ülkelerde %7,1 olarak gerçekleşirken 2012 yılında ise sırayla %2,0 ve %6,1 olmuştur. Bu durum, 2012 yılında genel ekonomik toparlanmadaki bozulmalar ve

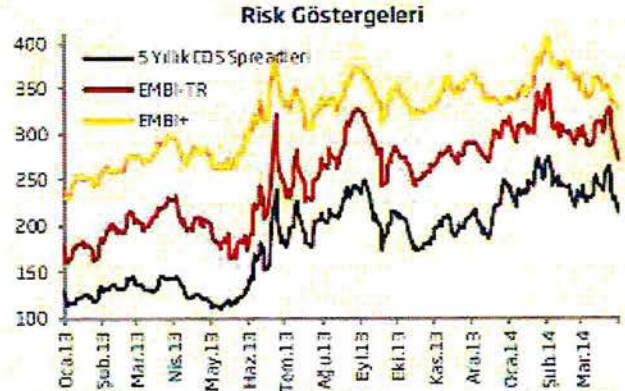
İşsizlik Oranı (%)



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2013

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisinin dış dünyadaki risk algısını, piyasa bakış açısı ve dinamik bir fiyatlama yapısı altında ortaya koyan, Türkiye “kredi temerrüt swap” (Credit Default Swap-CDS) primleri, 22 Mayıs 2013 tarihinde Fed Başkanı Bernanke’nin “Fed tahvil alım programı”na ilişkin değerlendirmelerinin ardından hızlı bir yükseliş göstermiştir. 2013 yılının Aralık ayı ortasında ise, Türkiye’de artmaya başlayan siyasi belirsizlikler, kısa sürede belirgin bir negatif ayrışma süreci yaratmıştır. Siyasi belirsizliklerin devamı halinde, ekonominin görünümü ve kredi notu değerlendirmeleri başta olmak üzere birçok açıdan yeni risk unsurları oluşturmaktadır. (TÜSİAD, Türkiye Ekonomisi 2014)

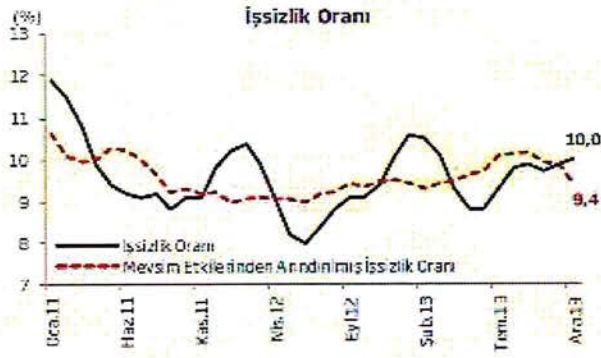


Mayıs 2013 tarihinde son 10 yılın en düşük seviyesine gerileyen Gösterge Tahvilin bileşik Faizi, ülke geneline yayılan hükümet karşıtı gösteriler neticesinde artış trendine girmiştir. 24 Mart’ta son iki yılın en yüksek seviyesine çıkarak kapanışta %11,6 düzeyinde gerçekleşen gösterge tahvilin bileşik faizi 31 Mart itibarıyla seçimlere ilişkin sonuçların olumlu algılanması paralelinde %10,69’a gerilemiştir. (İş Bankası DTEG Nisan 2014)



bazda %4.2, sanayi sektörü %3.4 büyümüştür.

Üretim yöntemine göre GSYH incelendiğinde, yurt içi hasılda en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü yılın son çeyreğinde yıllık bazda %4.7 büyüdüğü, sanayi ve inşaat sektörlerinin ise reel olarak %4.6 ve %6.2 büyüdüğü ve GSYH büyümesine sırasıyla 1,2 ve 0,4 puan katkı sağladığı görülmüştür. 2013 yılı genelinde ise %7.1’lik reel artışla inşaat sektörü en hızlı büyüyen sektör olmuştur. Hizmetler sektörü söz konusu dönemde reel



Aralık 2013 döneminde işsizlik oranı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre 0,1 puan düşerek %10 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde tarım dışı işsizlik oranı 0,3 puan düşüş ile %12,1, 15-24 yaş arasını kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı da 1,1 puan düşüşle %18,7 olmuştur. Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı da Aralık ayında bir önceki aya göre 0,4 puan azalarak %9,4 düzeyinde gerçekleşmiştir.

The World Bank 2014-I "Türkiye Ekonomi Notu" bülteninde 2014 yılında ekonomik büyümenin potansiyelin altında kalacağını ve hem enflasyonun hem de cari açığın azalacağı tahmin edilmektedir.

2013 yılında büyümenin lokomotiflerinden biri olan kamu yatırımlarının 2014 yılında daha az artması bekleniyor. Parasal sıkılaşma, son dönemdeki BDDK'nın aldığı önlemler ve 2013 yılından gelen olumsuz baz etkisi nedeniyle özel tüketimin de görece olarak hız kaybedeceği tahmin edilmektedir. Diğer taraftan, azalan yurtiçi faiz oynaklığının ve artan kapasite kullanım oranının özel yatırımların toparlanmasına katkı sağlayabileceğini ve daha da toparlanan AB talebinin ihracat performansını destekleyeceğini düşünüyoruz. Sonuç olarak, 2014'de ekonomik büyümenin potansiyelin altında, yüzde 3,5 seviyesinde kalacağı, cari açığın GSYH'nin yüzde 7'si civarına, yılsonu enflasyonunun ise yüzde 6'ya gerileyeceği öngörülmektedir.



15

T.C.M.B. Enflasyon Raporu 2014-I'e göre; 2013 yılında tüketici enflasyonu önceki yıla kıyasla 1,2 puan yükselerek yüzde 7,4 oranı ile hedef etrafındaki belirsizlik aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. Yılın başında tütün ürünlerindeki vergi ayarlamalarının da etkisiyle yükselen enflasyon, sonraki dönemde işlenmemiş gıda ve enerji grubu fiyat gelişmelerine bağlı olarak dalgalı seyretmiştir. Yılın ikinci



yarısında ise Türk lirasındaki değer kaybı özellikle temel mal grubu kanalıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin yükselmesine neden olmuştur. Bunun yanında gıda fiyatlarında varsayılanın ötesinde gerçekleşen yıllık artış da enflasyon üzerinde etkili olmuştur. Yıl genelinde enflasyondaki yükselişi sınırlandıran ana unsurlar ise ABD doları bazlı ithalat fiyatlarındaki görece yatay seyir ve yönetilen enerji fiyatlarının ılımlı seyri olmuştur.

Türkiye Genel Makroekonomik Göstergeleri (2010 ↔ 2014)

Büyüme	2010	2011	2012	2013	14-Ç1	14-Ç2	14-Ç3
GSYH (milyar USD)	731,6	774,0	786,3	820,0	-	-	-
Büyüme Oranı (%)	9,2	8,8	2,1	4,0	-	-	-
Enflasyon (%)					Oca.14	Şub.14	Mar.14
TÜFE (yıllık)	6,4	10,4	6,2	7,4	7,8	7,9	8,4
ÜFE (yıllık)	8,9	13,3	2,5	7,0	10,7	12,4	12,3
Mevsimsellikten Arındırılmış İşgücü Piyasası Verileri					Eki.13	Kas.13	Ara.13
İşsizlik Oranı (%)	10,7	9,2	9,5	9,4	9,9	9,8	9,4
İstihdam (bin kişi)	23.380	24.295	25.326	25.812	25.530	25.602	25.812
Döviz Kurları					Oca.14	Şub.14	Mar.14
TÜFE Bazlı Reel Efektif Döviz Kuru	125,7	109,5	118,2	106,9	101,6	101,9	-
USD/TL	1,5460	1,9065	1,7826	2,1343	2,2795	2,2342	2,1898
EUR/TL	2,0491	2,4592	2,3517	2,9365	3,1003	3,0508	3,0072
Dış Ticaret Dengesi (milyar USD)					Oca.14	Şub.14	
İhracat	113,9	134,9	152,5	151,8	-	152,8	153,5
İthalat	185,5	240,8	236,5	251,7	-	252,1	251,0
Dış Ticaret Dengesi	-71,7	-105,9	-84,0	-99,9	-	-99,4	-97,5
Karşılama Oranı (%)	61,4	56,0	65,5	60,3	-	60,6	61,2
Ödemeler Dengesi (milyar USD)					Kas.13	Ara.13	Oca.14
Cari İşlemler Dengesi	-45,4	-75,1	-48,5	-64,9	-61,5	-64,9	-64,0
Sermaye ve Finans Hesapları	44,0	65,7	47,3	61,6	60,5	61,6	58,4
Doğrudan Yatırımlar (net)	7,6	13,7	8,9	9,8	9,0	9,8	10,1
Portföy Yatırımları (net)	16,1	22,0	40,8	23,7	29,5	23,7	22,4
Diğer Yatırımlar (net)	33,2	28,2	18,4	38,1	35,0	38,1	26,5
Rezerv Varlıklar (net)	-12,8	1,8	-20,8	-9,9	-12,9	-9,9	-0,4
Net Hata ve Noksan	1,4	9,4	1,2	3,4	1,0	3,4	5,6
Cari İşlemler Açığı/GSYH	-6,2	-9,7	-6,2	-7,9	-	-	-
Bütçe Gerçekleşmeleri (milyar TL)					Oca.14	Şub.14	
Harcamalar	294,4	314,6	360,5	407,9	-	36,0	68,8
Faiz Harcamaları	48,3	42,2	48,4	50,0	-	5,0	8,3
Faiz Dışı Harcamalar	246,1	272,4	312,1	357,9	-	31,0	60,4
Gelirler	254,3	296,8	331,7	389,4	-	37,9	72,3
Vergi Gelirleri	210,6	253,8	278,8	326,1	-	32,7	62,2
Bütçe Dengesi	-40,1	-17,8	-29,4	-18,4	-	1,9	3,6
Faiz Dışı Denge	8,2	24,4	19,6	31,5	-	6,9	11,9
Bütçe Dengesi/GSYH	-3,6	-1,4	-2,1	-1,2	-	-	-
Merkezi Yönetim Toplam Borç Stoku (milyar TL)					Oca.14	Şub.14	
İç Borç Stoku	352,8	368,8	386,5	403,0	-	406,3	407,1
Dış Borç Stoku	120,7	149,6	145,7	182,8	-	196,2	192,9
Toplam Borç Stoku	473,6	518,4	532,2	585,8	-	602,5	600,0

The World Bank 2014-I “Türkiye Ekonomi Notu” bültenine göre; Türkiye ekonomisine ait bazı temel ekonomik göstergelerin (büyüme, dönem sonu TÜFE enflasyon, cari açığın GSYİH oranı, rezervler, vb.) 2014, 2015 ve 2016 yılları tahminlerini içeren Orta Vadeli Makroekonomik Projeksiyonları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

Orta Vadeli Makroekonomik Projeksiyonlar				
	2013	2014	2015	2016
Büyüme (%)	4,3	3,5	3,9	4,2
Dönem Sonu TÜFE Enflasyon (%)	7,5	6,2	5,4	5,0
Faiz Dışı Kamu Kesimi Genel Dengesi / GSYİH (%)	1,6	1,7	1,8	1,9
Brüt Kamu Borcu / GSYİH	39,2	38,4	37,3	35,8
Brüt Dış Borç / GSYİH	43,6	43,8	43,5	42,4
Cari Açık (milyar USD)	61,1	59,7	59,1	57,8
Cari Açık / GSYİH (%)	7,4	7,1	6,8	6,5
Rezervler (Milyar USD altın dahil)	124,3	127,3	129,8	131,4

Türkiye ekonomisi 2013 yılında hız kazandı, fakat orta vadeli büyüme görünümünün, potansiyelin altında kalması bekleniyor. Toparlanan iç talep ile birlikte, enflasyon ve dış dengesizliklere ilişkin endişeler, normalleşmesi beklenen küresel sermaye koşulları altında tekrar beliriyor. Tekrar potansiyel büyüme trendini yakalamak ve Türkiye’nin avantajlı demografik penceresinden tam anlamıyla faydalanabilmek için, yapısal reformları – ki bunlar iş yapma ortamını daha elverişli hale getirmeyi, eğitimde kalite seviyesini artırmayı ve iş gücü piyasasını daha esnek hale getirecek düzenlemeleri yapmayı içeriyor - gerçekleştirmek büyük önem taşıyor.

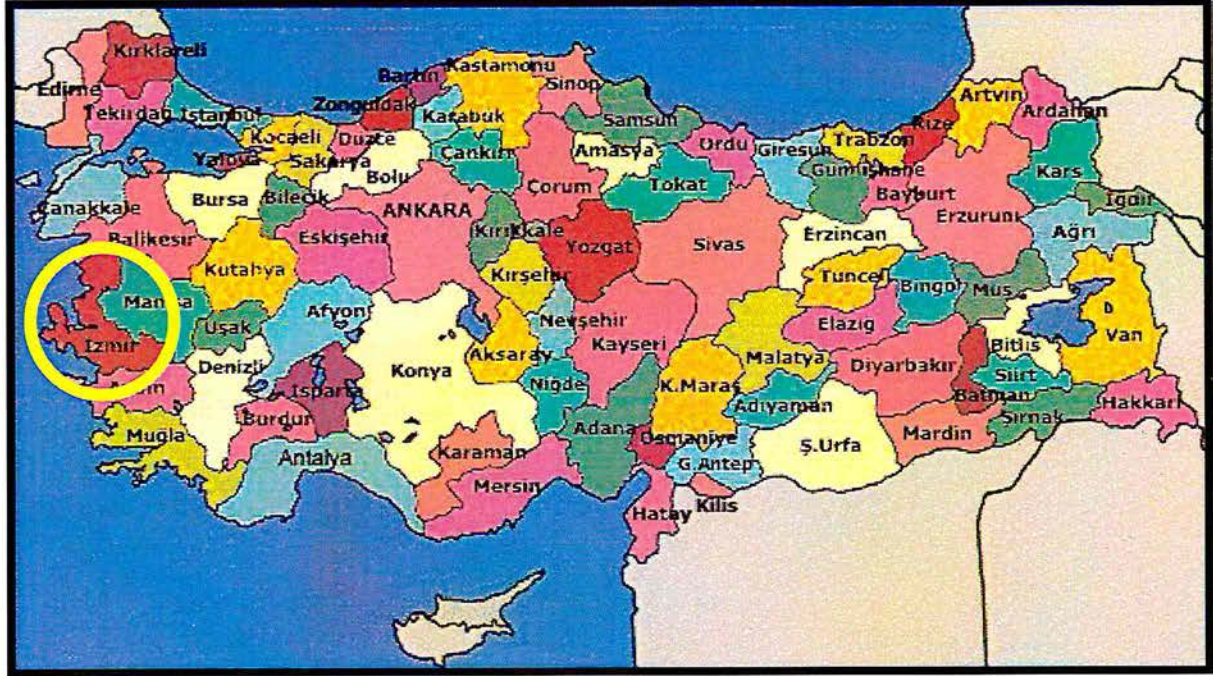
17

3.2 Özel Veriler – Gayrimenkulün bulunduğu bölgenin Analizi

3.2.1 İzmir İli

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarımızın tam ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37 45' ve 39 15' kuzey enlemleri ile 26 15' ve 28 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km., doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağzlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler. İzmir'de yer alan önemli göller olarak Gölcük, Belevi Gölü, Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl sayılabilir. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çıkışı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların içbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.



İlçe Belediyeleri; Aliğa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı, Urla

18

Türkiye'nin İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü büyük metropolü olan fuarlar merkezi İzmir, ticaret ile bütünleşmiş çağdaş bir liman kentidir. Kültür nitelikleri, yeryüzü nitelikleri ve yaşam düzeyi ele alındığında, Türkiye'nin en gelişmiş kentidir.

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.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Ilıman bir iklime sahip olup, yazın denizden gelen taze bir serinlik güneşin sıcaklığını alıp götürmektedir. Sahil boyunca palmiye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. 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.

2010 – 2013 Yılları Arası İzmir Nüfusu

	2010	2011	2012	2013
Türkiye	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074

2013 TÜİK verilerine göre İzmir ilinin toplam nüfusu ise 4.061.074'tür. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945'e kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehriydi.

TÜİK ADNKS verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa, 130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlerden önemli oranlarda göç almıştır.

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine geçen Kentkart adlı elektronik bir kart İzmir ulaşımının bütünlüğünü sağladığı gibi ulaşımı hızlandırmaktadır. Belediye Otobüsleri, Metro, Hafif Metro (Banliyö), Vapurlar (yolcu vapuru – araba vapuru) ile kent içi toplu ulaşım sağlanmaktadır. İzmir şehirlerarası otobüs terminali 1996 yılından bu yana Işıkkent'teki yeni yerinde hizmet vermektedir.

Bazı kentlere olan mesafeler; İzmir-İstanbul 565 km., İzmir-Ankara 580 km., İzmir-Bursa 324 km., İzmir-Antalya 450 km., İzmir-Eskişehir 410 km., İzmir-Afyonkarahisar 328 km., İzmir-Manisa 40 km., İzmir-Aydın 130 km.' dir.

İzmir'deki Üniversiteler; Ege Üniversitesi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, Gediz Üniversitesi, İzmir Üniversitesi, İzmir Ekonomi Üniversitesi, Yaşar Üniversitesi bulunmaktadır. Yerel TV Kanalları; Ege TV, Yeni Asır TV, Kanal 35, İzmir TV, Sky TV, Kordon TV bulunmaktadır. Gazeteler; Aliğa Ekspres, Demokrat Aliğa, Demokrat Urla, Gazete Karşıyakalı, Haber Ekspres, Kuşadası Haber, Kuzey Ege, Menderes Postası, Menemen'in Sesi, Yeni Asır, Yarım Ada bulunmaktadır.

İzmir Enternasyonal Fuarı, İzmir Fuarı veya özellikle İzmir içinde kısaca "Fuar", her yılın Eylül ayında İzmir'in kurtuluş günü olan 9 Eylül'ü içine alacak 10 günlük bir zaman dilimi içinde düzenlenen Türkiye'nin en köklü, en tanınmış ve en kapsamlı fuarıdır.

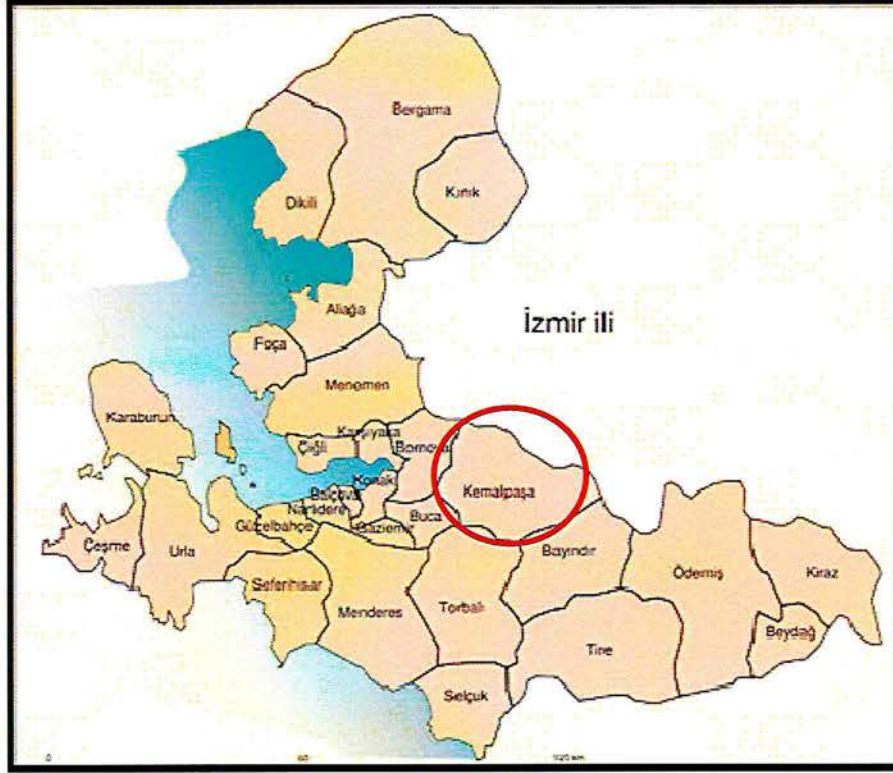
4.1.1. Kemalpaşa İlçesi

İlçe, İzmir'in 29 km. doğusunda, İzmir-Ankara Karayolunun 8 km. güneyinde yer almaktadır. Doğusunda Turgutlu, kuzeyinde Manisa, batısında Bornova ve İzmir merkez, güneyinde Torbalı ve Bayındır bulunmaktadır. Kemalpaşa İlçesi güney batısındaki en yüksek noktası 1510 metre olan Nif Dağları ile kuzeyinde kuzeyindeki Manisa Dağları arasında yer alan oldukça verimli ovada kuruludur. İlçenin en önemli akarsuyu Nif Çayıdır. Bu çay ilçe sınırlarına Ulucak'ın batısından girer ve Kemalpaşa Ovasından doğuya doğru akarak Manisa'da Gediz Irmağına dökülür.

Köyler konumları itibariyle toplu haldedir. Yenmiş ve Sütçüler köyü gibi eskiden yoldan içeride kalan köyler zaman içerisinde yol kenarında da mahalleleri oluşmuştur. 50 km pergelı dışında sadece Hamza Baba Köyü bulunmaktadır. İlçemizin yüzölçümü 658 km² olup, rakım 225 metredir.

Kemalpaşa Nüfusu 1970'lerden sonra bir artış sürecine girmiştir. Bu artışta sanayinin rolü büyüktür. 1990'larda ise ikinci konut ve rekreasyonel etkinlikler Kemalpaşa nüfusuna yeni bir boyut ve hareketlilik kazandırmaya başlamıştır. İzmir-Ankara Karayolu üzerinde yoğunlaşan sanayi ve nüfusun dışında Kemalpaşa-Torbalı aksında ve bazı köylerde turizm ile ilgili kullanımlar artmaya başlamıştır.

Kemalpaşa'da nüfus potansiyelinin sanayi ile artmasının yanı sıra nüfusun dağılışında da değişimler görülmüş, bazı köyler alansal olarak büyürken bazıları küçülmüştür. İzmir-Ankara ve İzmir Kemalpaşa yolu üzerindeki köylerin büyüdüğü, dağ ve dağ eteği düzlüklerinde sınırlı tarım arazilerine sahip yoldan uzak köylerin ise nüfus kaybettiği ya da en azından göç almadığı dikkat çekmektedir. Kemalpaşa'da sanayinin köylere kayması kentsel nüfusun yanında kırsal nüfusun da artmasını sağlamıştır.



20

2010 – 2013 Yılları Arası Kemalpaşa Nüfusu

	2010	2011	2012	2013
Türkiye	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864
Kemalpaşa	91.276	93.431	94.831	97.499

Kemalpaşa nüfusunun başlıca özelliği ülke bütünlüğünde olduğu gibi sürekli artış göstermesidir. Kemalpaşa'nın nüfus gelişimi sanayinin gelişme aşamalarını yakından izlemiştir. Sanayinin geldiği köyler sanayi köyü olarak adlandırılmış ve nüfusları hızla artmıştır. Kemalpaşa'nın toplam nüfusun dönemler itibariyle 1950-1975 yılları arasında daha yavaş, 1975'lerden sonra sanayileşme ve kentleşme çabalarına paralel olarak daha hızlı artış göstermiştir.

Kemalpaşa'da nüfusun yapısal özellikleri sanayileşme sürecinin sonucu olarak değişim yaşamaktadır. Yılların tarım kasabası olan Kemalpaşa sanayi ile bu kimliğinden uzaklaşmıştır. 1990 verilerine göre nüfusun % 33'ü sanayide, % 49,2'si hizmetlerde, % 17,8'i tarımda çalışmaktadır. Demografik etkiler bununla da sınırlı kalmamakta, sanayinin geliştiği bazı köylerde cinsiyete göre sektörel dağılım erkeklerin lehine artmaktadır. Nüfusun yaş yapısı göçle değişmiş, çocuk ve yetişkin nüfusu artarken yaşlı nüfus oranı aynı hızda artış göstermiştir.

İlçenin geçim kaynakları tarım hayvancılık ve sanayidir. Nüfusun % 60'ı tarım ve hayvancılıkla uğraşmakta, % 40'ı ise ilçe sınırları içerisinde değişik sektörlerde faaliyette bulunan 343 adet sanayi kuruluşunda istihdam alanı bulmaktadır.

İlçe, Akdeniz ikliminin etkisinde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. İlçenin iklimi İzmir'e göre biraz serttir.

İlçe yüzölçümünün yaklaşık % 60'ı (33.611 ha) ormanlarla kaplıdır. Orman ağaçlarını meşe, kızılçam ve karaçam ağaçları oluşturur. Ayrıca Akdeniz iklimi tipik bitki örtüsü olan makilik ve bozuk baltalık alanlar vardır.

34.000 - 44.000 N enlemleri ile 25.000 - 32.000 E meridyenleri arasında kalan Batı Anadolu ve civarı, tektonik bakımdan oldukça aktif bir özellik taşımaktadır. Özellikle Muğla ve İzmir Sismotektonik Yöreleri, sık sık şiddetli depremlere sahne olmuştur. İzmir-Kemalpaşa yöresinde yıllardır büyük deprem olmamıştır.

İlçenin en önemli akarsuyu Nif Çayı'dır. İlçenin zengin yer altı ve yüzeysel su kaynakları, su kullanımına dönük sanayinin Kemalpaşa İlçesinde kurulmasında etkili olmuş ancak bu süreçte ovadaki su seviyelerindeki önemli düşüş tarımsal faaliyetleri sekteye uğratmıştır. Sulama kaynağı olarak çoğunlukla yer altı su kaynakları kullanılmakta, damlama sistemi yöntemi ile sulama değişen koşullarda önem kazanmaktadır.

İlçe Merkezi 6 mahalleden oluşmaktadır. Yeni çıkan yasa ile ilçeye bağlı olan Beldeler kapatılmış ve İlçe Mahallesi haline gelmiştir. Kemalpaşa Toplam 19 Mahalleden oluşmaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

22

Sayfa No: 22 – 32

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	: İzmir	Mevkii	: Hayıtlı Kır
İlçesi	: Kemalpaşa	Niteliği	: Fabrika Binası Trafo ve Arsası
Mahallesi/Köyü	: Ulucak Mahallesi	Yüzölçümü (m ²)	: 10.507,00 m ²
Pafta No	: -	Cilt No	: 54
Ada No	: 495	Sahife No	: 5336
Parsel No	: 8	Yevmiye No	: 1960
Maliki	: Balatacılar Balatacılık		

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeler ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü e-portalından 09.05.2014 tarihinde, saat 12:58' de alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki bilgiler yer almaktadır.

495 Ada / 8 Parsel

Rehinler Hanesi	-22.07.1999 tarih ve 2373 yevmiye numarası ile T. Halk Bankası A.Ş. lehine, 200.000.000.000,00 değerinde, 1.dereceden, İPOTEK. -21.12.2000 tarih ve 5427 yevmiye numarası ile T. Halk Bankası A.Ş. lehine, 200.000.000.000,00 değerinde, 2.dereceden, İPOTEK. -10.02.2005 tarih ve 598 yevmiye numarası ile T. Halk Bankası A.Ş. lehine, 600.000,00 değerinde, 3.dereceden, İPOTEK. -10.02.2005 tarih ve 599 yevmiye numarası ile T. Halk Bankası A.Ş. lehine, 400.000,00 değerinde, 4.dereceden, İPOTEK. -29.05.2007 tarih ve 3559 yevmiye numarası ile T. Halk Bankası A.Ş. lehine, 1.500.000,00 değerinde, 5.dereceden, İPOTEK. -05.05.2011 tarih ve 4757 yevmiye numarası ile T. Halk Bankası A.Ş. lehine, 3.000.000,00 değerinde, 6.dereceden, İPOTEK.
Şerhler Hanesi	-S.G. İl Müd. Konak Sos. Güv. Merkezi 20.10.2009 tarih ve 13639445 Sayılı Yazı (22.10.2009 / 8666)
İrtifak Hakları Hanesi	-
Beyanlar Hanesi	- Teferruat (14.04.1994 / 1355) - Teferruat (21.12.2000 / 5426) - OSB sınırları içerisinde kalmaktadır. (18.10.2004 / 5438) - Teferruat Listesi (10.02.2005 / 597)

NOT: Değerleme konusu taşınmazın satış kabiliyeti ve değer tespiti takyidatlarından bağımsız olarak gerçekleştirilmiştir.

4.3 Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmaz son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satımına konu olamamıştır. 10.05.2000 tarih, 1960 yevmiye ile İmar (TSM) edinim ile "Balatacılar Balatacılık" mülkiyetindedir.

4.4 Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Analizi

Kemalpaşa Tapu Müdürlüğü, Kemalpaşa Kadastro Müdürlüğü, Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi ve taşınmazın mahallinde yapılan incelemeleri ile analiz yapılmıştır.

4.4.1 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Durumu

Kemalpaşa OSB Genel Müdürlüğü'nde yapılan araştırma sonucunda, taşınmaz ile ilgili olarak incelen imar arşiv dosyası içerisindeki taşınmazın geldisi olan 1849 ve imar uygulaması sonrasındaki 495 ada 8 parsel için bilgiler kronolojik sırada aşağıda sunulmuştur.

- 28.07.1985 tarih, 23 cilt 37 sayfa 10/1-127 dosya numaralı 3.510 m2 fabrika, 12 m2 idari bina olmak üzere 3.522 m2 alanlı inşaat ruhsatı (Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü'nce düzenlenmiş) mevcuttur.
- 02.12.1985 tarihli vaziyet planında; L geometrik formda fabrika, 72.15 m2 alanlı arıtma tesisi (mevcutta yok), kantar + idari bina (mevcutta yok), trafo (28 m2, h:8 m.), otopark alanı gözükmemektedir.
- 09.12.1985 tarih, 25 cilt 29 sayfa 03/10-27(16617) ruhsat numaralı esas yapı ruhsatı mevcuttur.
- 10.12.1985 tarih, 25 cilt 29 sayfa 27 (16517) dosya numaralı 28 m2 alanlı trafo için düzenlenmiş yapı ruhsatı (Bayındırlık ve İskân Müdürlüğü'nce düzenlenmiş) mevcuttur.
- 24.08.1989 tarih, 1 cilt 5 sayfa 5 dosya ek yapı ruhsatı (1849 Parsel) mevcuttur.
- 03.09.1990 tarih, 1 cilt 17 sayfa 13 dosya numaralı fabrika (fabrika + idari bina) 1.725 m2, trafo 28 m2 olmak üzere 1.753 m2 alanlı yapı kullanım izin belgesi (L şeklindeki ilk fabrika) mevcuttur.
- 15.08.2000 tarih, 2000/80 ruhsat numaralı mevcut fabrika binası tadilatı 1 ünite 1.478 m2, mevcut idari bina tadilatı 2 ünite 464 m2, ilave fabrika binası 1 ünite 794 m2, ilave idari bina 2 ünite 717 m2 olmak üzere toplam 3.453 m2 alanlı mevcut bölüm tadilatı + ilave bina için düzenlenmiş yapı ruhsatı, [Mevcut 1.942 m2 idari bina ve fabrikaya 1.511 m2 ilave fabrika binası eklenmesi ile ilgili olarak] mevcuttur.
- 15.09.2000 tarihli mimari projesi 2.933 m2 fabrika (idari, mevcut fabrika, ilave fabrika) mevcuttur.

15.09.2000 tarihli mimari projede, idari bina zemin kat; ambar + ambar memur odası, laboratuvar (koridor, test odası, 3 adet oda), teknik personel, çamaşırhane, kalorifer, hol, bay – bayan soyunma odaları, WC + lavabo + duş bölümleri, idari bina giriş – danışma, Doktor, Bay – Bayan WC + lavabo, yemekhane + mutfak hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 665 m2'dir.

2000 tarihli mimari projede, idari bina 1. kat; hol, üretim müdürü, üretim şefi, pazarlama, pazarlama müdürü, muhasebe, muhasebe müdürü, sekreter, genel müdür, toplantı salonu, arşiv, yönetim kurulu odası, ARGE, koridor, Bay – Bayan WC + lavabo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 516 m2'dir.

2000 tarihli mimari projede, idari bina zemin + 1. katta toplam yaklaşık 1.181 m2'dir.

- 26.12.2005 tarihinde, Batı Denetim, Batı Anadolu Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapı denetim gerçekleştirilerek 5 yıllık ruhsat süresi biten ve yapı kullanım izin belgesi alınmayan yapı incelenerek yapı ruhsatı düzenlenmesi sağlanmıştır.
- Parsele yönelik olarak Aralık 2005 tarihli zemin etüt raporu bulunmaktadır.
- 22.06.2006 tarih, 2006/32 ruhsat numaralı mevcut fabrika binası tadilatı 1 ünite 1.478 m2, mevcut idari bina tadilatı 2 ünite 464 m2, ilave fabrika binası 1 ünite 794 m2, ilave idari bina 2 ünite 717 m2 olmak üzere toplam 3.453 m2 alanlı mevcut bölüm tadilatı + ilave bina yenilemesi için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- 22.06.2006 tarihli mimari projesinde 2.933 m2 fabrika (idari, mevcut fabrika, ilave fabrika) mevcuttur.

2006 tarihli mimari projede, idari bina zemin kat; ambar + ambar memur odası, laboratuvar (koridor, test odası, 3 adet oda), teknik personel, çamaşırhane, kalorifer, hol, bay – bayan soyunma odaları, WC + lavabo + duş bölümleri, idari bina giriş – danışma, doktor, bay – bayan WC + lavabo, yemekhane + mutfak hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 665 m2'dir.

2006 tarihli mimari projede, idari bina 1. kat; hol, üretim müdürü, üretim şefi, pazarlama, pazarlama müdürü, muhasebe, muhasebe müdürü, sekreter, genel müdür, toplantı salonu, arşiv, yönetim kurulu 7 odası, ARGE, koridor, bay – bayan WC + lavabo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 516 m2'dir.

2006 tarihli mimari projede, idari bina zemin + 1. katta toplam yaklaşık 1.181 m2'dir.

- 29.06.2007 tarih, 2007/60 ruhsat numaralı D nolu fabrika 1 ünite 390 m2, E nolu fabrika 1 ünite 518 m2, F nolu fabrika 1 ünite 667 m2, sığınak 1 ünite 270 m2 olmak üzere 1.845 m2 alanlı yeni ilave yapı için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.
- 29.06.2007 tarihli mimari projesinde; D => 15 X 26 = 390 m2, E => 15 X (26 + 8,50) = 517,50 m2, F => 15 X (26 + 8,50 + 8,50) = 645 m2 olmak üzere D, E, F Bloklar toplamı yaklaşık 1.552,50 m2; sığınak (sığınak, WC, makine dairesi hacimlerinden oluşmaktadır.) 15.50 x 17.50 = 271,25 m2'dir.
- 30.06.2011 tarih, 423 belge numaralı fabrika binası 2 bağımsız bölüm 2.272 m2, idari işler için kullanılan bina 4 bağımsız bölüm 1.181 m2 olmak üzere toplam 3.453 m2 alanlı yapı kullanım izin belgesi,
- (29.06.2007 tarih, 60 sayılı yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş.) 30.06.2011 tarih, 424 belge numaralı D nolu fabrika binası 1 bağımsız bölüm 390 m2, ortak alan (bina içi sığınak) 270 m2 olmak üzere 660 m2 alanlı yapı kullanım izin belgesi,
- (29.06.2007 tarih, 60 sayılı yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş.) 30.06.2011 tarih, 424 belge numaralı E nolu fabrika binası 1 bağımsız bölüm 518 m2 alanlı yapı kullanım izin belgesi,
- (29.06.2007 tarih, 60 sayılı yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş.) 30.06.2011 tarih, 424 belge numaralı F nolu fabrika binası 1 bağımsız bölüm 667 m2 alanlı yapı kullanım izin belgesi mevcuttur.

4.4.2 Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında yerinin doğruluğu Kemalpaşa Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen Kadastral paftasından teyit edilmiştir.

Genel hatları ile parsel üzerinde yer alan ruhsat ve projesi bulunan yapılar projeleri ile uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Alansal bazda her hangi bir büyüme olmadan, iç mekân alanlarında kullanım fonksiyonu açısından az sayıda değişiklikler olduğu gözlemlenmiştir.

30.06.2011 tarih, 423 belge ve 424 belge numaralı yapı kullanım izin belgelerinde parsel üzerindeki toplam yasal kapalı alan; D Blok 390 m2 + Sığınak 270 m2 + E Blok 518 m2, F Blok 667 m2, Fabrika Binası 2.274 m2, İdari Bina 1.181 m2 olmak üzere toplam **5.298 m2**'dir.

Ruhsat, yapı kullanım izin belgesi ve projesi bulunan; Mevcut Fabrika, İdari ve Sosyal Bina, İlave Fabrika, 3 Adet Depo, Trafo Binası yasal olarak değerlendirilmiş olup yaklaşık toplam **5.326,00 m2 yasal kapalı alan** olarak değerlendirilmiştir. (30.06.2011 tarih, 423 belge ve 424 belge numaralı yapı kullanım izin belgeleri toplam alanından farkı 28 m2 trafo binasıdır.)

Söz konusu yasal kapalı alana ek olarak ruhsat ve projesi bulunmayan; Güvenlik Binası, Basit Yarı Açık Sundurma, Basit Yapı, Oda, Basit Yarı Açık Sundurmalar, Hava Kompresör Bölümleri yaklaşık toplam 1.102,00 m2 daha eklenerek yaklaşık toplam **6.400,00 m2 mevcut kapalı alan** olarak değerlendirilmiştir.

4.4.3 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.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği, Madde 22, b ve c bentleri dikkate alındığında Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına uygun olmadığı ön görülmüştür.

26

4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

4.5.1 Güncel İmar Bilgileri

Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi bilgiye göre; değerleme konusu taşınmaz Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

- 1/1000 ölçekli imar planında "Sanayi" alanında kalmaktadır.
- **E:0.50'dir.** GSM ruhsatına tabidir.
- Fabrika 1 katlı olarak, yüksekliği teknoloji gereklerine göre belirlenecektir.
- İdari ve sosyal binalar **2 kat h:6.50 m.**'yi geçemez.

Parselin kuzey bölümünün bir kısmında mahallinde enerji nakil hatlarının olduğu görülmüştür. Ancak bu nakil hatlarına yönelik olarak TEDAŞ veya ilgili kurum tarafından belediye'deki son güncel İmar paftasında ve Tapu kütüğünde enerji nakil hatlarına yönelik bir belirtmenin olmadığı gözlemlenmiştir.

4.5.2 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün son üç yıllık dönemde hukuki durumunda (imar planı, kamulaştırma, ifraz-tevhit vb.) herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

Üç yıl önce de, değerleme konusu taşınmaz Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktaydı. Ancak üç yıl önce Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi tüzel kişiliği ile ilgili dava süreci devam ettiği için imar, ruhsat, inşaat vb. işlemlerini Kemalpaşa Belediyesi yürütmekteydi.

Değerleme günü itibari ile dava süreci tamamlanmış olup, değerleme konusu taşınmaz ile ilgili imar, ruhsat, inşaat vb. işlemlerini Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi yürütmektedir.

4.6 Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler

Manisa İli Yapı Denetime 2011 yılından itibaren tabi olduğu için, değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

4.7 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün Açık Adresi: Kemalpaşa OSB Mahallesi, İzmir – Kemalpaşa Asfaltı, No:48 (İzmir Asfaltı, 3. Km.) Kemalpaşa / İZMİR

(495 Ada, 8 Parsel => Enlem: 38°27'4.85"K, Boylam: 27°22'9.41"E)

Tarif olarak; İzmir'den Turgutlu istikametine İzmir – Ankara Karayolu üzerinden giderken, Bel Kahve geçildikten sonra sağa Kemalpaşa istikametine dönülerek Ulucak – Kemalpaşa Caddesi üzerine çıkılır, yaklaşık 3 km. yol kat edilince, karayolunun sağında yer alan değerleme konusu taşınmaza varılır. Taşınmaz Kemalpaşa Merkez'e yaklaşık 6 km. mesafede bulunmaktadır. Taşınmaza yakın konumda Tekel Tütün Depoları, Yapsaş, Pigment Boya, Paktes Tekstil, Anıt Gümrüklü Antrepo, Yapıca, Levent Kağıt, KOSBİ Hizmet Binası bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede tarım arazileri (kirazlık, zeytinlik vb.) ile sanayi tesisleri bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgenin İzmir Merkez'e yakın konumda olması, her türlü ulaşım akslarına yakın konumda bulunması, yaklaşık düz bir topografya üzerinde yer alması nedenleri ile bölge sanayi ve depolama amaçlı gelişmiş, gelişmeye devam etmektedir.



İl: İlçe: Mahalle/Köy:
 Ada: Parsel:

Ada	Parsel	Tapu Alanı (m2)	Mülhak	Mevki	Pafta
495	8	10.507,00	Fabrika binası trafo ve arsası	Hayatlıklar	48L11B



Değerleme konusu taşınmaz Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almaktadır. İzmir metropolünde kentleşmeyi yönlendirmek, çevre sorunlarını gidermek, imalat sanayi türlerinin plan dahilinde gelişmesini ve ortak amaçlı hizmetlerden bir çatı altında yararlanılmasını sağlamak amacıyla Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur. İzmir Kent Merkezine uzaklığı yaklaşık 29 km, Menderes Havaalanına uzaklığı yaklaşık 50 km, İzmir Limanına uzaklığı yaklaşık 26 km olup, İzmir-Ankara Karayolu (E96) bölge içerisinden geçmektedir.

4.8 Gayrimenkulün Niteliği ve Tanımı

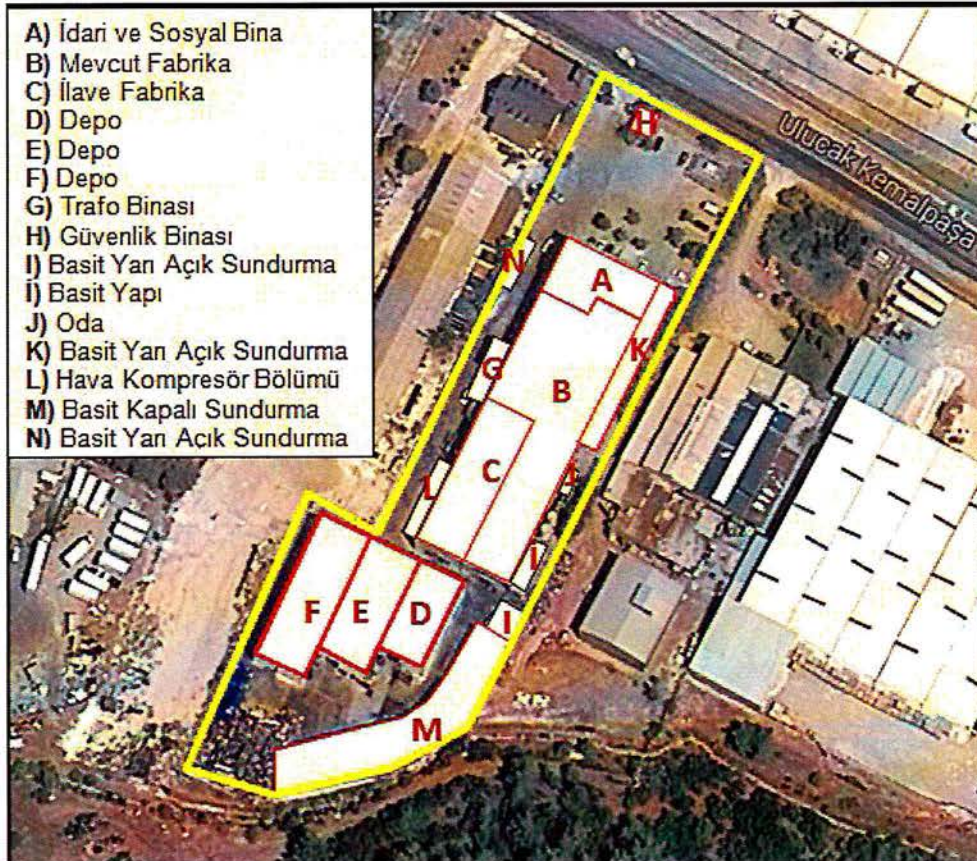
Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ulucak Mahallesi, Hayıtlı Kır Mevkii, 48L.II.b Pafta, 495 Ada, 8 Parsel, 10.507,00 m2 alanlı, “Fabrika Binası Trafo ve Arsası” vasıflıdır.

Değerleme konusu parsel üzerinde **Ruhsat ve projesi bulunan**; Mevcut Fabrika, İdari ve Sosyal Bina, İlave Fabrika, 3 Adet Depo, Trafo Binası yasal olarak değerlendirilmiş, **ruhsat ve projesi bulunmayan**; Güvenlik Binası, Basit Yarı Açık Sundurma, Basit Yapı, Oda, Basit Yarı Açık Sundurma, Hava Kompresör Bölümü ve Basit Kapalı Sundurma mevcut olarak değerlendirilmiştir.

Tesisin Ulucak – Kemalpaşa asfaltına cephesi kısmen dekoratif taş kaplı bahçe duvarı üzeri demir ferforje korkuluk, diğer cepheleri yaklaşık 3 m. aralıklı, yaklaşık 1.20 uzunluğunda beton direkli tel örgü ile çevrilidir. Fabrika binasının güney doğu cephesinde çelik konstrüksiyon iskelet üzerinde 2 adet silo su deposu, söz konusu depo yanında 2 ünite havalandırma bulunmaktadır. Parselde D-E-F binalarının güney kısmı bahçe alanı atık depolama olarak kullanılmaktadır. Tesis içi araç yolları ve otopark alanı beton durumdadır.

Rapor içeriğinde belirtilen A – Mevcut Fabrika, B – İdari Bina, C – İlave Fabrika olarak adlandırılan bölümler birbirlerine bitişik konumda, adeta tek bir yapı olarak algılanmaktadır. Yıllar içerisinde L geometrik formdaki fabrika + idari yapıda, idari bölüme ve fabrika alanına ilave alanlar eklenmiştir. Yapıdaki tarihsel değişim (3.4.) Gayrimenkulün Yapılaşma Bilgi ve Belgelerin İrdelenmesi kısmında detaylı olarak anlatılmıştır. Geçmişten bugüne gelindiğinde, bugünü yansıtan en son onay tarihli mimari proje ve yapı kullanım izin belgeleri dikkate alınarak söz konusu bölümlerin güncel alan bilgilerine ulaşılmış olup, değerleme çalışmasında söz konusu alanlar yasal alan olarak dikkate alınmıştır.

Vaziyet Planı



4.9 Gayrimenkulün Yapısal ve İç Mekan Özellikleri

Konu parsel üzerindeki vaziyet planında harfle belirtilen alanlarda aşağıdaki imalatlar yapılmıştır.

YASAL KISIMLAR

A) İdari ve Sosyal Bina

22.06.2006 tarih, 2006/32 ruhsat numaralı mevcut fabrika binası tadilatı 1 ünite 1.478 m2, mevcut idari bina tadilatı 2 ünite 464 m2, ilave fabrika binası 1 ünite 794 m2, ilave idari bina 2 ünite 717 m2 olmak üzere toplam 3.453 m2 alanlı mevcut bölüm tadilatı + ilave bina yenilemesi için düzenlenmiş yapı ruhsatı (Özet: 1.478 m2 ilk mevcut fabrika, 464 m2 ilk mevcut idari bina, 794 m2 ilk ilave fabrika, 717 m2 ilave idari bina) mevcuttur.

22.06.2006 tarihli mimari projesinde 2.933 m2 fabrika (idari, mevcut fabrika, ilave fabrika) mevcuttur.

2006 tarihli mimari projede, idari bina zemin kat; ambar + ambar memur odası, laboratuvar (koridor, test odası, 3 adet oda), teknik personel, çamaşırhane, kalorifer, hol, bay – bayan soyunma odaları, WC + lavabo + duş bölümleri, idari bina giriş – danışma, doktor, bay – bayan WC + lavabo, yemekhane + mutfak hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 665 m2’dir.

2006 tarihli mimari projede, idari bina 1. kat; hol, üretim müdürü, üretim şefi, pazarlama, pazarlama müdürü, muhasebe, muhasebe müdürü, sekreter, genel müdür, toplantı salonu, arşiv, yönetim kurulu 7 odası, ARGE, koridor, bay – bayan WC + lavabo hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 515 m2’dir.

2006 tarihli mimari projede, idari bina zemin + 1. katta toplam yaklaşık **~1.180 m2’dir.**

(29.06.2007 tarih, 60 sayılı yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş.) 30.06.2011 tarih, 423 belge numaralı fabrika binası 2 bağımsız bölüm 2.272 m2, idari işler için kullanılan bina 4 bağımsız bölüm 1.181 m2 olmak üzere toplam 3.453 m2 alanlı yapı kullanım izin belgesi mevcuttur.

Betonarme prefabrik tarzda inşa edilmiştir. Zemin döşemesi ambar + ambar memur odası, teknik personel, çamaşırhane, kalorifer, hol, bay – bayan soyunma odaları, WC + lavabo + duş bölümlerinde karo mozaik, diğer bölümlerde seramik, duvarlar ıslak mekanlarda fayans, ambar + ambar memur odası, teknik personel, çamaşırhane, kalorifer, hol, bay – bayan soyunma odaları bölümlerinde plastik boya, diğer bölümlerde saten boya, tavanlar; ambar + ambar memur odası, teknik personel, çamaşırhane, kalorifer, hol, bay – bayan soyunma odaları, WC + lavabo + duş bölümlerinde klasik tavan boyası, diğer bölümlerde aydınlatma armatürlü taş yünü asma tavanıdır. Genel olarak iç hacim kapılar ahşap panel, dış hacim kapı ve pencereler alüminyum doğramadır. İdari bölümde ısıtma – soğutma split klimalar vasıtasıyla sağlamaktadır. Katlar arası irtibat merdiveni basamakları mermer, korkuluğu alüminyum ferforjedir. Yemekhane mutfağında endüstriyel mutfak ünitesi bulunmaktadır.

B) Mevcut Fabrika

22.06.2006 tarih, 2006/32 ruhsat numaralı mevcut fabrika binası tadilatı 1 ünite 1.478 m2, mevcut idari bina tadilatı 2 ünite 464 m2, ilave fabrika binası 1 ünite 794 m2, ilave idari bina 2 ünite 717 m2 olmak üzere toplam 3.453 m2 alanlı mevcut bölüm tadilatı + ilave bina yenilemesi için düzenlenmiş yapı ruhsatı (Özet: 1.478 m2 ilk mevcut fabrika, 464 m2 ilk mevcut idari bina, 794 m2 ilk ilave fabrika, 717 m2 ilave idari bina) mevcuttur.

22.06.2006 tarihli mimari projesinde mevcut fabrika binası yaklaşık **1.478 m2’dir.**

Betonarme prefabrik tarzda inşa edilmiştir. Prefabrik betonarme çatı makası üzeri, kısmen asbest elyaflı oluklu levha, kısmen gün ışığından faydalanabilmek için saydam eternit ile kaplı çatısı bulunmaktadır. Çatı kısmına yakın PVC doğrama bant pencereler bulunmaktadır. İç mekân zemin döşemesi kısmen beton, kısmen epoksi kaplamadır. Mevcut ve ilave fabrika binasında toplam 5 adet yaklaşık 4 m. genişliğinde, 4 m. yüksekliğinde kısmen sürgülü, kısmen yukarı katlanır, otomatik panel kapı bulunmaktadır. Aydınlatma bant pencereler ve halojenle aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır. Söz konusu bölüm üretim amaçlı kullanılmaktadır.

C) İlave Fabrika

22.06.2006 tarih, 2006/32 ruhsat numaralı mevcut fabrika binası tadilatı 1 ünite 1.478 m2, mevcut idari bina tadilatı 2 ünite 464 m2, ilave fabrika binası 1 ünite 794 m2, ilave idari bina 2 ünite 717 m2 olmak üzere toplam 3.453 m2 alanlı mevcut bölüm tadilatı + ilave bina yenilemesi için düzenlenmiş yapı ruhsatı (Özet: 1.478 m2 ilk mevcut fabrika, 464 m2 ilk mevcut idari bina, 794 m2 ilk ilave fabrika, 717 m2 ilave idari bina) mevcuttur.

22.06.2006 tarihli mimari projesinde ilave fabrika binası yaklaşık **794 m2**'dir.

Betonarme prefabrik tarzda inşa edilmiştir. Prefabrik betonarme çatı makası üzeri, kısmen asbest elyaflı oluklu levha, kısmen gün ışığından faydalanabilmek için saydam eternit ile kaplı çatısı bulunmaktadır. Çatı kısmına yakın PVC doğrama pencereler bulunmaktadır. İç mekan zemin döşemesi kısmen beton, kısmen epoksi kaplamadır. Mevcut ve ilave fabrika binasında toplam 5 adet yaklaşık 4 m. genişliğinde, 4 m. yüksekliğinde kısmen sürgülü, kısmen yukarı katlanır, otomatik panel kapı bulunmaktadır. Aydınlatma halojenle aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır. Söz konusu bölüm üretim amaçlı kullanılmaktadır.

31

D) Depo

E) Depo

F) Depo

29.06.2007 tarih, 2007/60 ruhsat numaralı D nolu fabrika 1 ünite 390 m2, E nolu fabrika 1 ünite 518 m2, F nolu fabrika 1 ünite 667 m2, sığınak 1 ünite 270 m2 olmak üzere 1.845 m2 alanlı yeni ilave yapı için düzenlenmiş yapı ruhsatı mevcuttur.

29.06.2007 tarihli mimari projesinde; D blok $15 \times 26 = 390$ m2, E blok $15 \times (26 + 8,50) = 517,50$ m2 ~ 518 m2, F blok $15 \times (26 + 8,50 + 8,50) = 645$ m2, sığınak $15,50 \times 17,50 = 271,25 \sim 271$ m2'dir.

(29.06.2007 tarih, 60 sayılı yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş.) 30.06.2011 tarih, 424 belge numaralı D nolu fabrika binası 1 bağımsız bölüm 390 m2, ortak alan (bina içi sığınak) 270 m2 olmak üzere 660 m2 alanlı yapı kullanım izin belgesi,

(29.06.2007 tarih, 60 sayılı yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş.) 30.06.2011 tarih, 424 belge numaralı E nolu fabrika binası 1 bağımsız bölüm 518 m2 alanlı yapı kullanım izin belgesi,

(29.06.2007 tarih, 60 sayılı yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş.) 30.06.2011 tarih, 424 belge numaralı F nolu fabrika binası 1 bağımsız bölüm 667 m2 alanlı yapı kullanım izin belgesi mevcuttur.

Değerleme günü mahallinde yapılan incelemede yapının projesi ile uyumlu olduğu görülmüştür. Değerleme çalışmasında ruhsat alanları, yapı kullanım izin belgesindeki alanları dikkate alınmıştır. **D blok 390 m2, E blok 518 m2, F blok 667 m2 olmak üzere toplam 1.575 m2'dir.**

Betonarme prefabrik tarzda inşa edilmiştir. Prefabrik betonarme çatı makası üzeri, kısmen asbest elyaflı oluklu levha, kısmen gün ışığından faydalanabilmek için saydam eternit ile kaplı çatısı bulunmaktadır. Çatı kısmına yakın PVC doğrama pencereler bulunmaktadır. İç mekân zemin döşemesi epoksi kaplamadır. D, E, F blokların her birinde, kuzey ve güney cephelerinde 4 m. genişliğinde, 4 m. yüksekliğinde 2'şer adet yukarı katlanır, otomatik panel kapı bulunmaktadır. Aydınlatma halojenle aydınlatma armatürleri ile sağlanmaktadır. Söz konusu bölüm paketleme ve depolama amaçlı kullanılmaktadır. Bodrum kat sığınak alanında WC, makine dairesi bulunmakta olup, yaklaşık **270 m2**'dir.

G) Trafo Binası

10.12.1985 tarih, 25 cilt 29 sayfa 27 (16517) dosya numaralı 28 m2 alanlı trafo için düzenlenmiş yapı ruhsatı; 03.09.1990 tarih, 1 cilt 17 sayfa 13 dosya numaralı fabrika 1.725 m2, trafo 28 m2 olmak üzere 1.753 m2 alanlı yapı kullanım izin belgesi mevcuttur.

Fabrika binasının batısında yer almaktadır. Betonarme karkas tarzda, h:~8 m., ~**28 m2** alanlıdır. Dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyası ile kaplıdır. Çatısı ahşap iskelet üzeri kiremit kaplıdır. Kapı ve pencereleri demir doğramadır.

MEVCUT KISIMLAR

H) Güvenlik Binası

Tesise girişte sol kolda yer almaktadır. Ruhsat, yapı kullanım izin belgesi ve mimari projesi bulunmamaktadır. Betonarme karkas tarzda, h:~3.5 m. ~**8 m2** alanlıdır. Dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyası ile kaplıdır. Kapı ve pencereleri alüminyum doğramadır.

I) Basit Yarı Açık Sundurma

Ruhsat ve projesi bulunmayan, güney ve doğu cephesi tuğla duvar örülü, diğer cepheleri açık, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplı basit yapı yaklaşık **50 m2**'dir.

İ) Basit Yapı

Ruhsat ve projesi bulunmayan, fabrikanın yaklaşık güney doğu köşesinde, fabrikaya bitişik konumda, iki cephesi tuğla duvar üzeri sıva + dış cephe boyası kaplı, giriş cephesi demir panel kapı, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplı basit yapı yaklaşık **62 m2**'dir. İç mekan zemini karo mozaik, duvarları plastik boyadır.

J) Oda

Ruhsat ve projesi bulunmayan, fabrikanın yaklaşık güney doğu cephesinde, fabrikaya bitişik konumda, üç cephesi tuğla duvar üzeri sıva + dış cephe boyası kaplı, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplı basit yapı yaklaşık **24 m2**'dir. Söz konusu bölüm yapııştırıcı bölümü olarak kullanılmaktadır. İç mekân zemini karo mozaik, duvarları fayans + plastik boyadır.

K) Basit Yarı Açık Sundurma

Ruhsat ve projesi bulunmayan, fabrikanın yaklaşık güney doğu cephesinde, fabrikaya bitişik konumda, çelik konstrüksiyon tarzı yapının çatısı ve fabrika duvar karşısındaki cephesi çatı bölümünden, yarı zemine kadar saç kaplı basit yapı yaklaşık 210 m2'dir. Söz konusu bölüm yapııştırıcı bölümü olarak kullanılmaktadır. İç mekân zemini karo mozaik, duvarları fayans + plastik boyadır.

L) Hava Kompresör Bölümü

Ruhsat ve projesi bulunmayan, fabrikanın yaklaşık güney batı köşesinde, cepheleri kısmen saç ile kaplı, kısmen açık, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplı basit yapı yaklaşık **48 m²**'dir.

M) Basit Kapalı Sundurma

Ruhsat ve projesi bulunmayan, parselin yaklaşık güney cephesinde, parsel sınırlarına bitişik konumda, çelik konstrüksiyon tarzı yapının çatısı ve duvarları saç kaplı basit yapı yaklaşık **640 m²**'dir. Söz konusu bölüm depo olarak kullanılmaktadır.

N) Basit Yarı Açık Sundurma - İşçi Dinlenme Bölümü

Ruhsat ve projesi bulunmayan, parselin batı cephesinde, cepheleri açık, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplı basit yapı yaklaşık **60 m²**'dir.

BÖLÜM 5

34

**EN ETKİN
VE VERİMLİ
KULLANIM ANALİZİ**

Sayfa No: 33 – 34

5.1 En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

5.2 Gayrimenkulün En Etkin Ve Verimli Kullanımının İrdelenmesi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, en etkin ve verimli kullanımı “Sanayi Tesisi” kullanımı olacağı kanısına varılmıştır. Parselin bulunduğu bölgeden dolayı, imar durumu ile de uyumlu “sanayi tesisi” tarzı yapıların en verimli kullanımı oluşturacağı düşünülmektedir.

5.3 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu rapor, mülkiyeti “Balatacılar Balatacılık” a ait olan, İzmir ili, Kemalpaşa ilçesi, Kemalpaşa OSB mahallesi, 495 ada 8 parselde kain, balata imalatı yapan tesise ait; arsa ve yapı piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması, taşınmaz/taşınmazlara ait müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizini içermemektedir.

BÖLÜM 6

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

36

Sayfa No: 35 – 40

6.1 Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	FIRSATLAR
- Taşınmazın Kemalpaşa OSB sınırları içerisinde kalması - Ulaşılabilir, görülebilir konumda olması - İzmir – Uşak – Ankara Karayolu bağlantı noktasına yakın mesafede olması - Tesisin faal durumda olması	- Taşınmazın Kemalpaşa – İzmir Ana Asfaltına cepheli konumda olması - Sanayi ve depolama olarak gelişen ve tercih edilen bölgede yer alması
ZAYIF YANLAR	TEHDİTLER
- Parsel üzerinde ruhsat ve proje dışı yapılaşmaların olması - İzmir – Uşak – Ankara Karayolu üzerinde konumlu olmaması - Mevcut fabrikanın yaklaşık 14 yaşında olması	Dünya ekonomisindeki dalgalanmalar ve olumsuz hava tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemesi

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi ile arsa değerine ulaşılarak, gayrimenkul değeri için maliyet yöntemi kullanılmıştır.

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Emsaller:**Emsal-1:** Kemalpaşa Emlak, 0532 301 13 63

Taşınmaza yakın konumda, İzmir – Kemalpaşa Asfaltı üzerinde yer alan, konu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 21.000,00 m² alanlı boş arsa için 7.350.000.-TL istenmektedir.

****Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede söz konusu taşınmazın arsasının satış değerinin 350.-TL/m2 olacağı, 400.-TL/m2 arasında olabileceği beyan edilmiştir.**

Satış Değeri (TL)	:	7.350.000,00
Pazarlık Payı (%)	:	%10
Gerçekçi Satış Değeri (TL)	:	6.615.000,00
Arsa Birim Değeri (TL/m2)	:	315,00
Şerefiyesi (%)	:	%5 (Emsalin alanı daha büyüktür.)
Düzeltilmiş Arsa Birim Değeri (TL/m2)	:	330,70

Emsal-2: Öz Kemalpaşa Emlak, 0545 453 36 80

Taşınmaza yakın konumda, İzmir – Kemalpaşa Asfaltı üzerinde yer alan, konu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 5.780,00 m² alanlı boş arsa için 2.400.000.-TL istenmekte olduğu ancak ekspertiz tarihinde yapılan soruşturmada satıştan vazgeçildiği bilgisi edinilmiştir.

****Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede söz konusu taşınmazın arsasının satış değerinin 300 – 500.-TL/m2 aralığında olacağı beyan edilmiştir.**

Satış Değeri (TL)	:	2.400.000,00
Pazarlık Payı (%)	:	%10
Gerçekçi Satış Değeri (TL)	:	6.982.500,00
Arsa Birim Değeri (TL/m2)	:	373,70
Şerefiyesi (%)	:	-%10 (Emsalin alanı daha küçüktür.)
Düzeltilmiş Arsa Birim Değeri (TL/m2)	:	336,33

Emsal-3: Öz Kemalpaşa Emlak, 0545 453 36 80

Taşınmaza yakın konumda, Kemalpaşa OSB sınırları içerisinde ara sokaklarda yer alan, konu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 10.000,00 m² alanlı boş arsa için 3.000.000.-TL istenmektedir.

Satış Değeri (TL)	:	3.000.000,00
Pazarlık Payı (%)	:	%5
Gerçekçi Satış Değeri (TL)	:	2.850.000,00
Arsa Birim Değeri (TL/m2)	:	285,00
Şerefiyesi (%)	:	%15 (Emsal OSB içinde ara sokakta konumludur.)
Düzeltilmiş Arsa Birim Değeri (TL/m2)	:	327,75

Emsal-4: Öz Kemalpaşa Emlak, 0545 453 36 80

Taşınmaza yakın konumda, Kemalpaşa OSB sınırları içerisinde ara sokaklarda yer alan, konu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 11.000,00 m² alanlı boş arsa için 3.300.000.-TL istenmektedir.

Satış Değeri (TL)	:	3.300.000,00
Pazarlık Payı (%)	:	%5
Gerçekçi Satış Değeri (TL)	:	3.135.000,00
Arsa Birim Değeri (TL/m2)	:	285,00
Şerefiyesi (%)	:	%15 (Emsal OSB içinde ara sokakta konumludur.)
Düzeltilmiş Arsa Birim Değeri (TL/m2)	:	327,75

Emsal-5: Trust Emlak, 0506 497 13 77

Taşınmaza yakın konumda, İzmir – Kemalpaşa Asfaltı üzerinde yer alan, konu taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 10.659,00 m² alanlı boş arsa için 3.650.000.-TL istenmektedir. Emsal taşınmaza daha kötü konumlu ve eğimli arazi olup taşınmaza göre düşük şerefiyeye sahiptir.

****Bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede söz konusu taşınmazın arsasının satış değerinin 300 – 500.-TL/m2 aralığında olacağı beyan edilmiştir.**

Satış Değeri (TL)	:	3.650.000,00
Pazarlık Payı (%)	:	%10
Gerçekçi Satış Değeri (TL)	:	3.285.000,00
Arsa Birim Değeri (TL/m2)	:	308,19
Şerefiyesi (%)	:	%5 (Emsal daha kötü konumda.)
Düzeltilmiş Arsa Birim Değeri (TL/m2)	:	323,60

Emsal-6: Sahibinden Satılık, 0216 348 10 40

İzmir – Kemalpaşa Asfaltı üzerinde, taşınmaz ile aynı şerefiyeye sahip 12.000,00 m² alanlı arsa üzerinde yer alan atıl durumdaki 7.000,00 m² kapalı alanlı fabrika için 6.500.000.-TL istenmektedir.

Satış Değeri	6.500.000,00.-TL
Pazarlık Payı (%10)	5.850.000,00.-TL
Yaklaşık Yapı Değeri: 7.000,00 m2 x 275,00.-TL/m2 =	1.925.000,00.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri:	3.295.000,00.-TL
Yaklaşık Arsa Birim Değeri:	327,08.-TL/m2

Emsal-7: Sahibinden Satılık, 0539 473 06 14

İzmir – Kemalpaşa Asfaltı üzerinde, taşınmaz ile aynı şerefiyeye sahip 16.000,00 m² alanlı arsa üzerinde yer alan 4.000,00 m² kapalı alanlı fabrika için 6.000.000.-TL istenmektedir. Pazarlık olmadığı şifahi bilgisi alınmıştır.

Satış Değeri	6.000.000,00.-TL
Yaklaşık Yapı Değeri: 4.000,00 m2 x 275,00.-TL/m2 =	1.100.000,00.-TL
Yaklaşık Arsa Değeri:	4.900.000,00.-TL
Yaklaşık Arsa Birim Değeri:	306,25.-TL/m2

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre Arsa Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:

Gayrimenkulün konumu, imar durumu, parselin üzerinde faal durumda olan tesis yer alması, çevredeki benzer özellikte arsa ve fabrika emsalleri ve ulaşım imkânları göz önüne alındığında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre arsa m2 satış birim değeri için Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

ADA	PARSEL	TAKDİR EDİLEN BİRİM METREKARE ARSA DEĞERİ
495	8	325,00.-TL/m2

6.2.2 Maliyet Yöntemi Analizi

Taşınmazın değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmıştır.

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, maliyet oluşumu yaklaşımı ile; binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir. Bina birim değeri değerleme uzmanının tecrübelerini göz önünde bulundurularak verilmiştir.

Bina Maliyeti hesaplamasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 24.04.2013 tarih ve 28627 sayılı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" ile 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Arsa değerinin tespitinde, bölgede ulaşılan satılık sanayi arsaları, tesisleri ve bölge emlakçılarının beyanları dikkate alınmıştır.

DEĞERLEME DETAYI

Lejant	Yapı Adı	Brüt Alan (m²)	İnşaat Sınıfı	Birim Değer (TL/m²)	Amortisman Oranı	Maliyet Bedeli (TL)
RUHSATLI YAPILAR						
A	İDARİ VE SOSYAL BİNA	1.180,00	3-A	550,00	30,00%	454.300,00
B	FABRİKA BİNASI (MEVCUT)	1.478,00	2-C	400,00	20,00%	472.960,00
C	FABRİKA BİNASI (İLAVE)	794,00	2-C	400,00	15,00%	269.960,00
D-E-F	DEPOLAR + SIĞINAK	1.845,00	2-C	400,00	12,00%	649.440,00
G	TRAFO BİNASI	28,00	3-A	550,00	30,00%	10.780,00
Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti						1.857.440,00
Ruhsatlı Yapılar Toplam Maliyeti (Yaklaşık)						1.860.000,00
RUHSATSIZ YAPILAR						
H	GÜVENLİK BİNASI	8,00		250,00	10,00%	1.800,00
I	BASİT YARI AÇIK SUNDURMA	50,00		100,00	25,00%	3.750,00
İ	BASİT YAPI	62,00		100,00	20,00%	4.960,00
J	ODA	24,00		250,00	20,00%	4.800,00
K	BASİT YARI AÇIK SUNDURMA	210,00		100,00	10,00%	18.900,00
L	HAVA KOMPRESÖR BÖLÜMÜ	48,00		100,00	10,00%	4.320,00
M	BASİT KAPALI SUNDURMA	640,00		350,00	5,00%	212.800,00
N	BASİT AÇIK SUNDURMA	60,00		100,00	5,00%	5.700,00
Ruhsatsız Yapılar Toplam Maliyeti						257.030,00
Ruhsatsız Yapılar Toplam Maliyeti (Yaklaşık)						260.000,00
ŞEREFİYE BEDELİ						
Harici ve Müteferrik İşler (Maktuen)						125.000,00
ARSA BEDELİ						
Ada/ Parsel	Arsa Yüzölçümü (m2)	Birim Değeri (TL/m²)		Değer (TL)	Yaklaşık Arsa Değeri (TL)	
495/8	10.507,00	325,00		3.414.775,00	3.415.000,00	
TOPLAM DEĞER						
Toplam Yasal Durum Değeri (TL)					5.397.215,00	
Toplam Mevcut Durum Değeri (TL)					5.654.245,00	
Toplam Yaklaşık Yasal Durum Değeri (TL)					5.400.000,00	
Toplam Yaklaşık Mevcut Durum Değeri (TL)					5.660.000,00	

6.2.3 Gelir İndirgeme Yöntemi Analizi

Taşınmazın değerlemesinde Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmamıştır.

6.2.4 Geliştirme Yöntemi Analizi

Taşınmazın değerlemesinde Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

6.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Taşınmaz	Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	-	-	-
	Maliyet Yöntemi (Yasal Durum)	5.400.000,00	~2.608.000,00	~1.903.000,00
	(Mevcut Durum)	5.660.000,00	~2.733.000,00	~1.994.000,00
	Gelir İndirgeme Yöntemi	-	-	-
	Geliştirme Yöntemi	-	-	-

BÖLÜM 7

SONUÇ
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

43

Sayfa No: 41 – 42

7.1 Sonuç

Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir sebeple satışa arz edilmesi halinde, 495 ada 8 parselde kain "Sanayi Tesisi" niteliği bakımından sektörü ile sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi nedeniyle satış kabiliyetinin "**Alıcısı Az Özellikli Satılabilir**" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

7.2 Nihai Değer Takdiri

İzmir İli, Kemalpaşa İlçesi, Ulucak Mahallesi, 495 Ada, 8 Parsel, 10.507,00 m² alanlı, "Fabrika Binası Trafo ve Arsası" vasıflı taşınmazın 13.05.2014 tarihli Yasal ve Mevcut Duruma esas Adil Piyasa Değeri için;

496Ada / 8 Parsel	TL	USD	EUR
Yasal Durum Değeri (KDV Hariç)	5.400.000.-TL	\$ ~2.608.000	€ ~1.903.000
Yasal Durum Değeri (%18 KDV Dahil)	6.372.000.-TL	\$ ~3.077.000	€ ~2.245.000
Mevcut Durum Değeri (KDV Hariç)	5.660.000.-TL	\$ ~2.733.000	€ ~1.994.000
Mevcut Durum Değeri (%18 KDV Dahil)	6.678.800.-TL	\$ ~3.225.000	€ ~2.353.000

Notlar

- 1.) Tespit edilen bu değer peşin satışa yöneliktir. KDV hariçtir.
- 2.) Bu raporda yer alan bilgi, yorum, varsayım ve öngörüler yatırım danışmanlığı kapsamında olmayıp, yatırımcıların kendi yatırım kararlarını alabilmelerini sağlamak amacıyla sunulmuştur. Kesinlikle yatırım tavsiyesi değildir.
- 3.) 1 EURO = 2,8381 TL, 1 USD = 2,0708 TL kabul edilmiştir. (12.05.2014 Tarihli TCMB Efektif Satış Kuru)
- 4.) Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- 5.) Bu rapor, talep eden kurum / kişi dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- 6.) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmamıştır.
- 7.) Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Değerleme Personeli

Denetmen

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Yenal KÖLE
Şehir Plancısı



Ayşe KURUÇAY
Lisans Bilgisi (No: 401613),
Mimar

ARVES
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Mansuroğlu Mah. 288/7 Sk. Selvili 2 Apt. A Blok No:1
K: 3 D: 12 34535 Bayraklı - İZMİR
Tel : 0 232 462 6384 Fax : 0 232 462 63 85
Bornova V.D.: 085 039 3974
Tic.Sic.No:Merkez-162626 Mersis:0085039397400019
www.arvesgd.com.tr - bilgi@arvesgd.com.tr

Mustafa YILDIZHAN
Lisans Bilgisi (No:401655),
Harita Mühendisi

BÖLÜM 8

**FOTOĞRAFLAR,
TEKNİK BELGELER
VE DİĞER EKLER**

45

Sayfa No: 43 – 76

8.1 Gayrimenkul Fotoğrafları

Tesisin Genel Görünümü



46





47





48





49





50





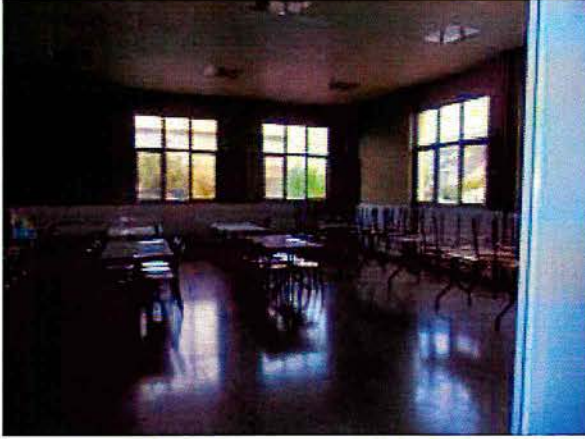
51



İDARİ BİNA (A)



52





53





FABRİKA BİNASI (MEVCUT VE İLAVE (B-C))



54





55





DEPOLAR (D-E-F)



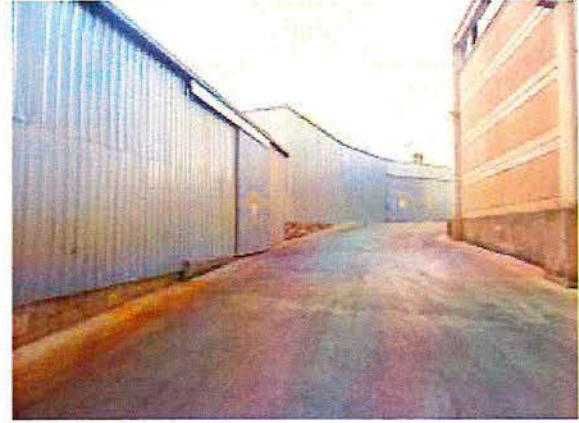
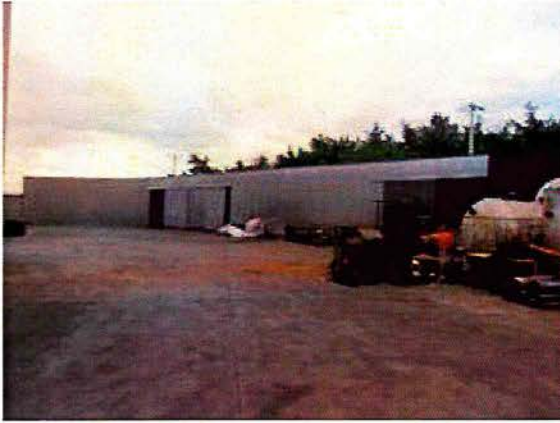
56





57

KAPALI SUNDURMALAR (M)





8.2 Teknik Belgeler

TAPU KAYDI

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	09.05.2014 12:57:22	2014-7373	20140509-1884-P00609	11,40 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevki	HAYİTLİKİR	
Zemin No	42380821	Cilt / Sayfa No	54 / 5338	
İl / İlçe	İZMİR / KEMALPAŞA	Ada / Parsel	495 / 8	
Kurum Adı	Kemalpaşa	Yüzölçüm	10207,00000	
Mahalle / Köy Adı	ULUCAK Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	FABRİKA BİNASI TRAFİ VE ARSASI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
BALATACILAR BALATACILIK	1 / 1	İmar (TSM) - 10.5.2000 - 1900		
S/Br / Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan TEFERRUAT			14.04.1994 - 1355	
Beyan TEFERRUAT			21.12.2000 - 5426	
Beyan OSB SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR			18.10.2004 - 5438	
Beyan TEFERRUAT LİSTESİ			10.02.2005 - 597	
Serh S.G.İL MÜD. KONIAK SO.S. GÜV. MERKEZİ 20.10.2000 T. 13632445 SAY YAZ.			23.10.2009 - 8896	
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	3000000.00	5.0	5.5.2011 - 4757	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	600000.00	3.0	10.2.2005 - 598	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	400000.00	4.0	10.2.2005 - 599	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	200000000000.00	2.0	21.12.2000 - 5427	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	200000000000.00	1.0	22.7.1999 - 2373	
TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	1000000.00	5.0	29.5.2007 - 3556	
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Kemalpaşa TM ULUCAK 495 Ada 8 Parsel	1/1	BALATACILAR BALATACILIK	5.5.2011 - 4757	

Rapor Tarih / Saati : 09.05.2014 / 12:59

Yapı Ruhsatları – Yapı Kullanma İzin Belgeleri

YAPI RUHSATNAMESİ

1. Tesisin Adı: ...
2. Tesisin Adres: ...
3. Tesisin Sahibi: ...
4. Tesisin Yeri: ...
5. Tesisin Alanı: ...
6. Tesisin İçerik: ...
7. Tesisin Kullanım Amacı: ...
8. Tesisin İnşaatı İçin Alınan İzinler: ...
9. Tesisin İnşaatı İçin Alınan Ruhsatlar: ...
10. Tesisin İnşaatı İçin Alınan Diğer Belgeler: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Tesisin Adı: ...
2. Tesisin Adres: ...
3. Tesisin Sahibi: ...
4. Tesisin Yeri: ...
5. Tesisin Alanı: ...
6. Tesisin İçerik: ...
7. Tesisin Kullanım Amacı: ...
8. Tesisin İnşaatı İçin Alınan İzinler: ...
9. Tesisin İnşaatı İçin Alınan Ruhsatlar: ...
10. Tesisin İnşaatı İçin Alınan Diğer Belgeler: ...

YAPI RUHSATNAMESİ

1. Tesisin Adı: ...
2. Tesisin Adres: ...
3. Tesisin Sahibi: ...
4. Tesisin Yeri: ...
5. Tesisin Alanı: ...
6. Tesisin İçerik: ...
7. Tesisin Kullanım Amacı: ...
8. Tesisin İnşaatı İçin Alınan İzinler: ...
9. Tesisin İnşaatı İçin Alınan Ruhsatlar: ...
10. Tesisin İnşaatı İçin Alınan Diğer Belgeler: ...

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Tesisin Adı: ...
2. Tesisin Adres: ...
3. Tesisin Sahibi: ...
4. Tesisin Yeri: ...
5. Tesisin Alanı: ...
6. Tesisin İçerik: ...
7. Tesisin Kullanım Amacı: ...
8. Tesisin İnşaatı İçin Alınan İzinler: ...
9. Tesisin İnşaatı İçin Alınan Ruhsatlar: ...
10. Tesisin İnşaatı İçin Alınan Diğer Belgeler: ...

59

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Tesisin Adı: ...
2. Tesisin Adres: ...
3. Tesisin Sahibi: ...
4. Tesisin Yeri: ...
5. Tesisin Alanı: ...
6. Tesisin İçerik: ...
7. Tesisin Kullanım Amacı: ...
8. Tesisin İnşaatı İçin Alınan İzinler: ...
9. Tesisin İnşaatı İçin Alınan Ruhsatlar: ...
10. Tesisin İnşaatı İçin Alınan Diğer Belgeler: ...

YAPI RUHSATI

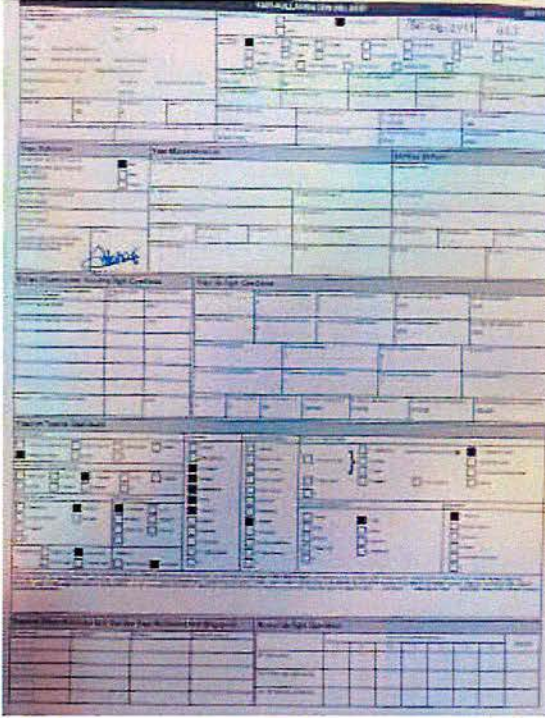
1. Tesisin Adı: ...
2. Tesisin Adres: ...
3. Tesisin Sahibi: ...
4. Tesisin Yeri: ...
5. Tesisin Alanı: ...
6. Tesisin İçerik: ...
7. Tesisin Kullanım Amacı: ...
8. Tesisin İnşaatı İçin Alınan İzinler: ...
9. Tesisin İnşaatı İçin Alınan Ruhsatlar: ...
10. Tesisin İnşaatı İçin Alınan Diğer Belgeler: ...

[illegible][illegible]

60

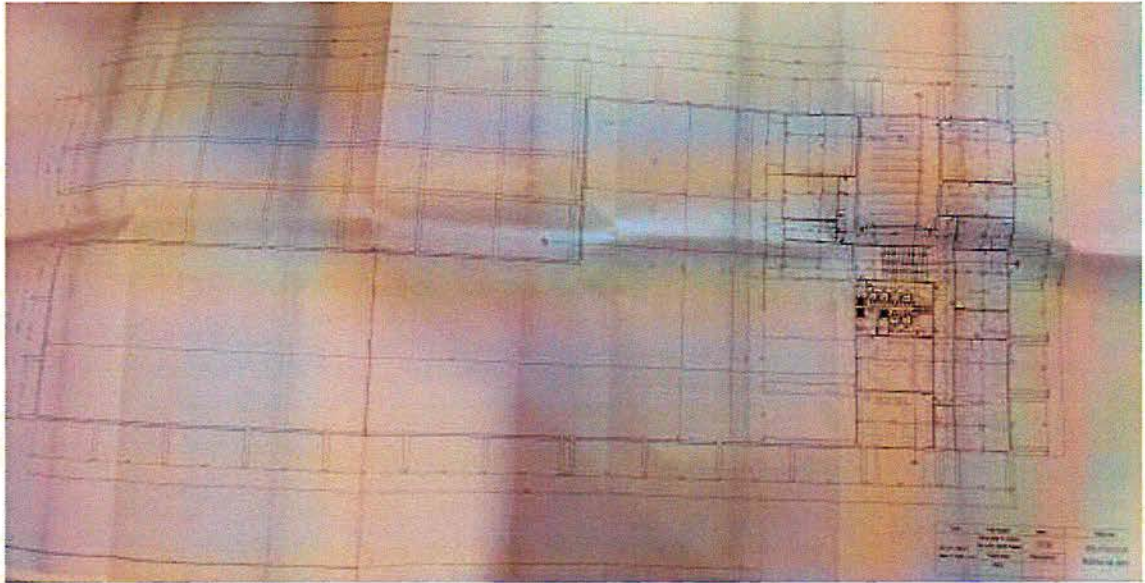
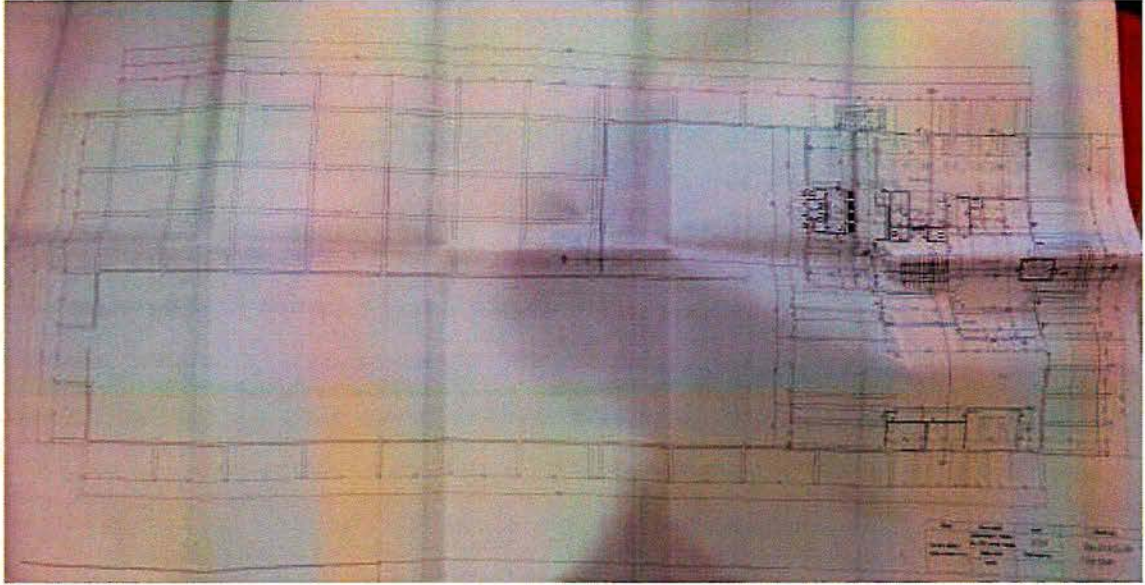
[illegible]

The image shows a detailed, multi-page form titled "HOSPITAL ADMISSION HISTORY". The form is filled with handwritten text and checkboxes, organized into several sections. At the top, there is a section for "PATIENT INFORMATION" with fields for name, age, sex, and date of birth. Below this, there are sections for "ADMISSION HISTORY", "SYMPTOMS", "TREATMENT", and "DIAGNOSIS". The form is divided into columns and rows, with checkboxes indicating the presence or absence of various symptoms and treatments. The handwriting is in black ink on a light-colored background. The form appears to be a medical record or a patient history form used in a hospital setting.

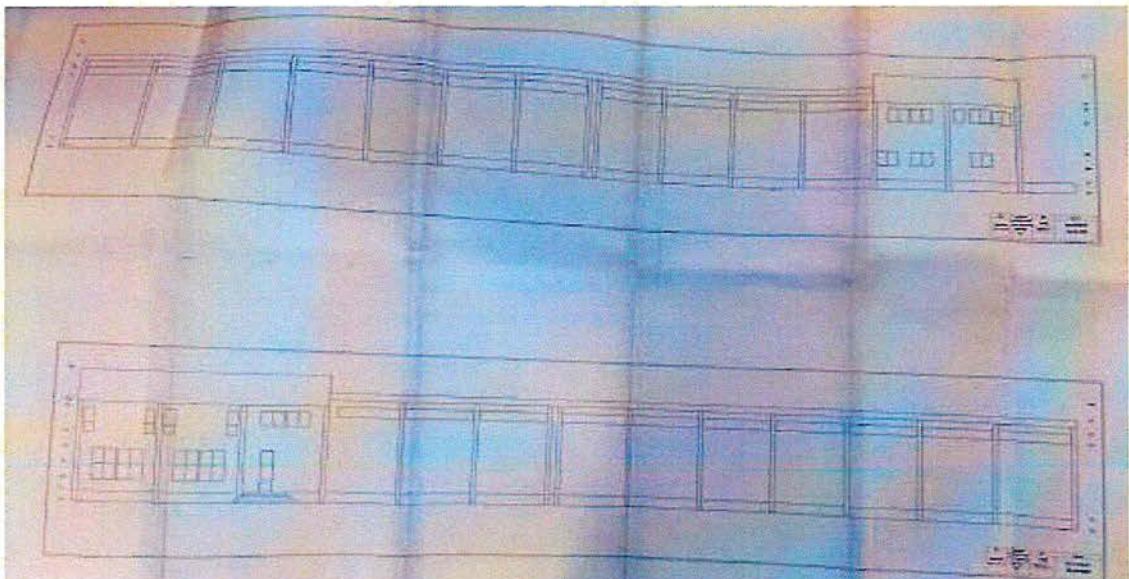


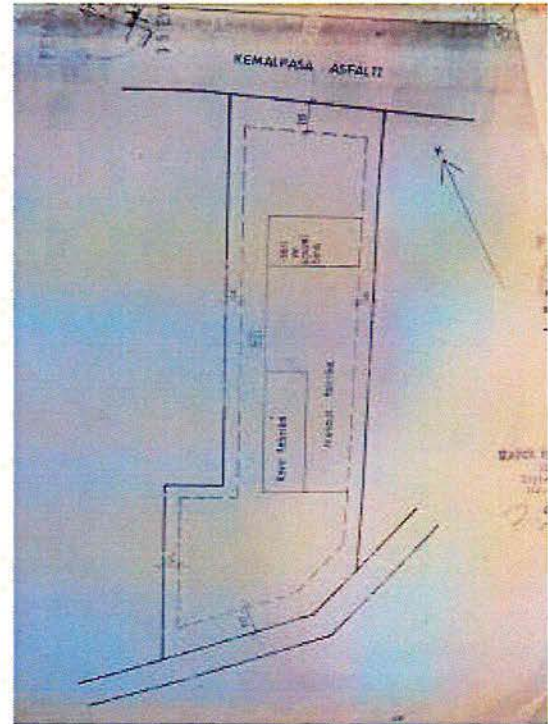
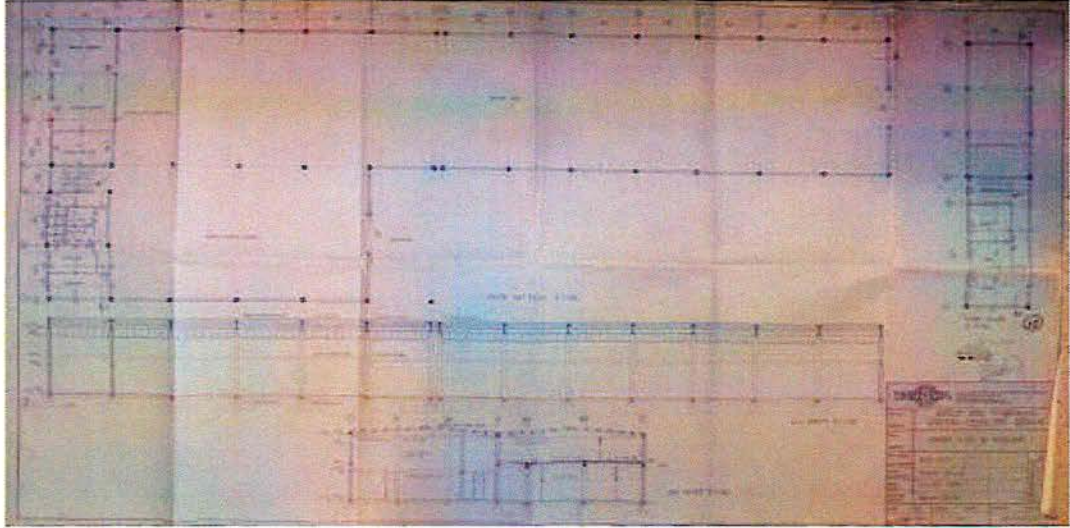
Kadastral Pafta Görüntüsü

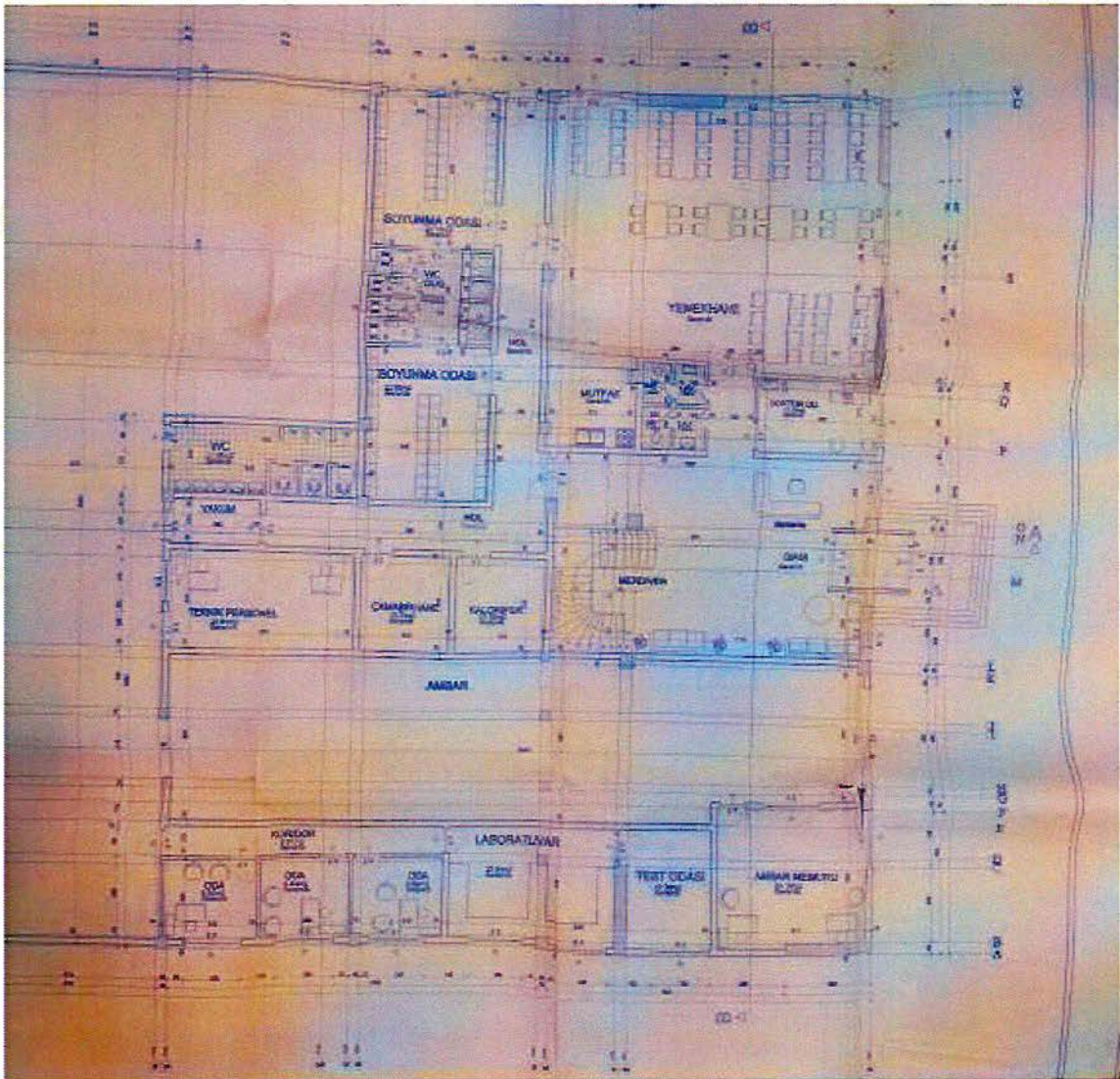
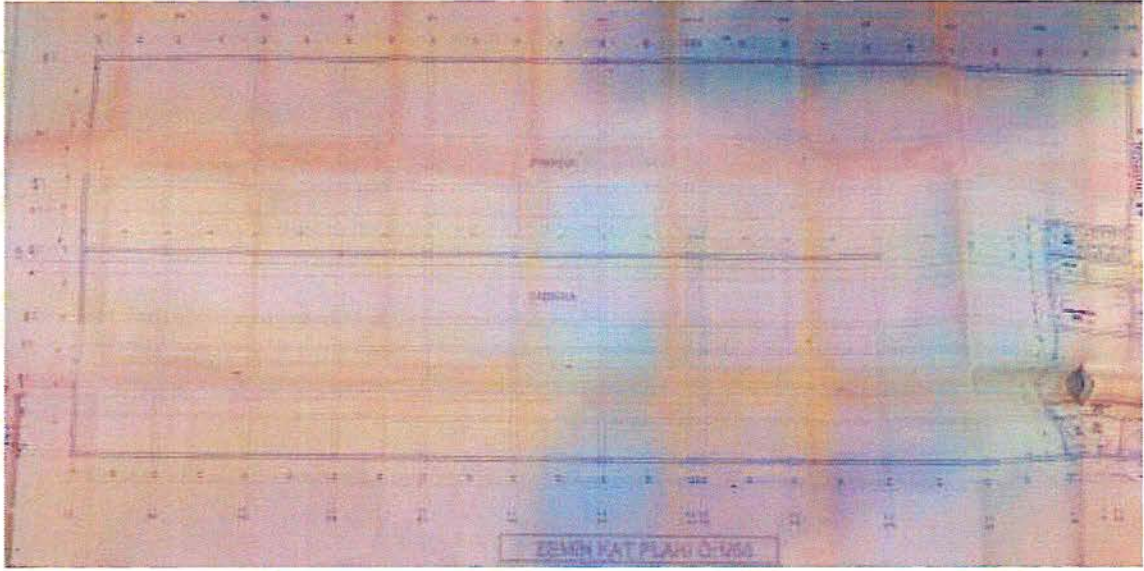


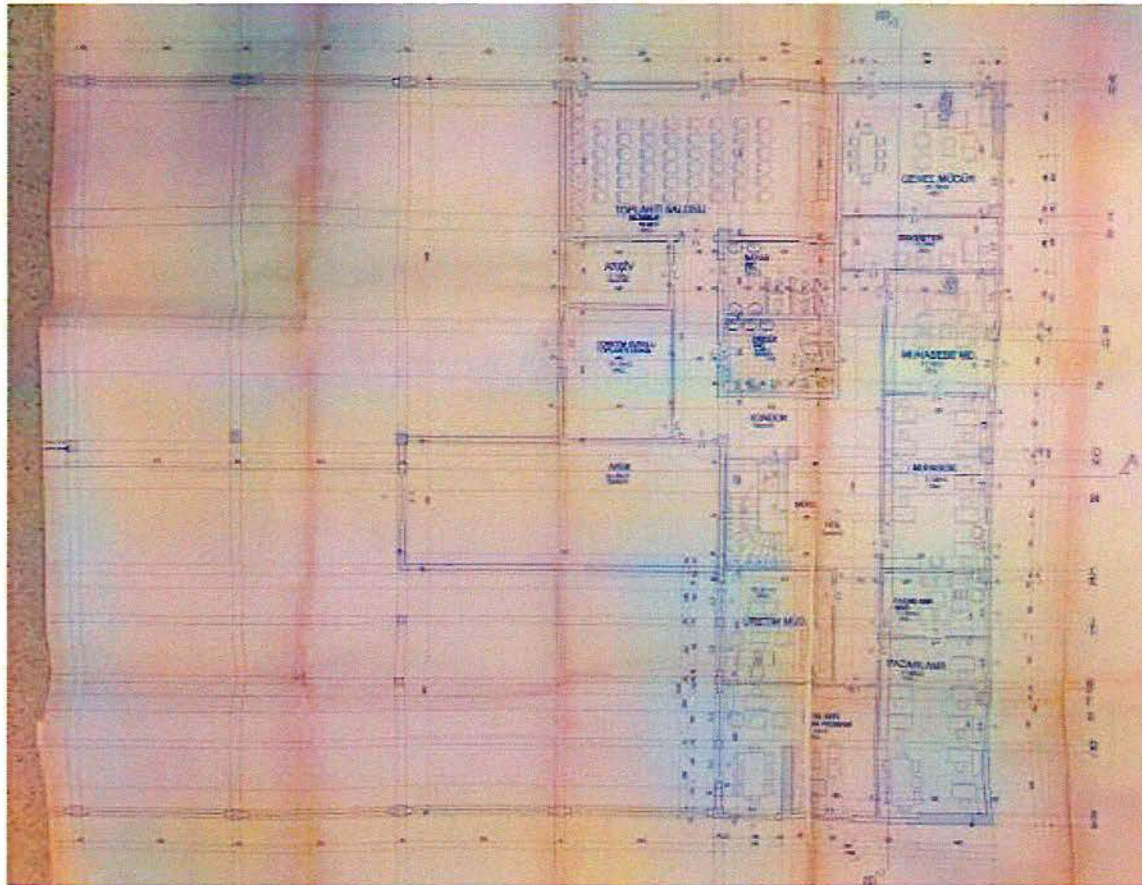


63









ARŞİVE ALT

25 MAY 1997

29 MAY 1997

ARŞİVE ALT

M. GÖKSEL ALACA

EMERİT MİMARLIK BÜROSU

ATAYOL PİYE ÇARMAK CAD. NO: 101 HANCI ALIYAN MURUGA KÜLTÜRÜNE İZERE TEL: 0312 2100000

M	ADISYON	LÖNME	PAFİA NO	ADA NO	PAHİS NO	MUKADDİME TAKİM
	İL	KEMALPAŞA				
	İLÇE	İLİTAK	İLİTAK	İTİS		
	MAR					

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ / MÜHÜRLEME

ADİ SOYADI M. GÖKSEL ALACA	ADİ SOYADI								
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">UNVAN MİMAR</td> <td style="width: 50%;">MİMARLIK</td> </tr> <tr> <td>ODA SİCİL NO 20541</td> <td>ODA SİCİL NO</td> </tr> <tr> <td>BİRDİ TESSİS NO 15472</td> <td>BİRDİ TESSİS NO</td> </tr> <tr> <td>VERGİ DAVESİ NO</td> <td>VERGİ DAVESİ NO</td> </tr> </table>	UNVAN MİMAR	MİMARLIK	ODA SİCİL NO 20541	ODA SİCİL NO	BİRDİ TESSİS NO 15472	BİRDİ TESSİS NO	VERGİ DAVESİ NO	VERGİ DAVESİ NO	
UNVAN MİMAR	MİMARLIK								
ODA SİCİL NO 20541	ODA SİCİL NO								
BİRDİ TESSİS NO 15472	BİRDİ TESSİS NO								
VERGİ DAVESİ NO	VERGİ DAVESİ NO								

ADİ SOYADI / UNVAN M. GÖKSEL ALACA	TİSİ
ADRES - TEL NO	

TAKİT İLİRE VEREN MİMAR	TİSİ
ADİ SOYADI	ODA SİCİL NO
UNVAN	BİRDİ TESSİS NO

MİMARLAR ODASI

MİMARLAR ODASI

İTİS

MİMARLIK

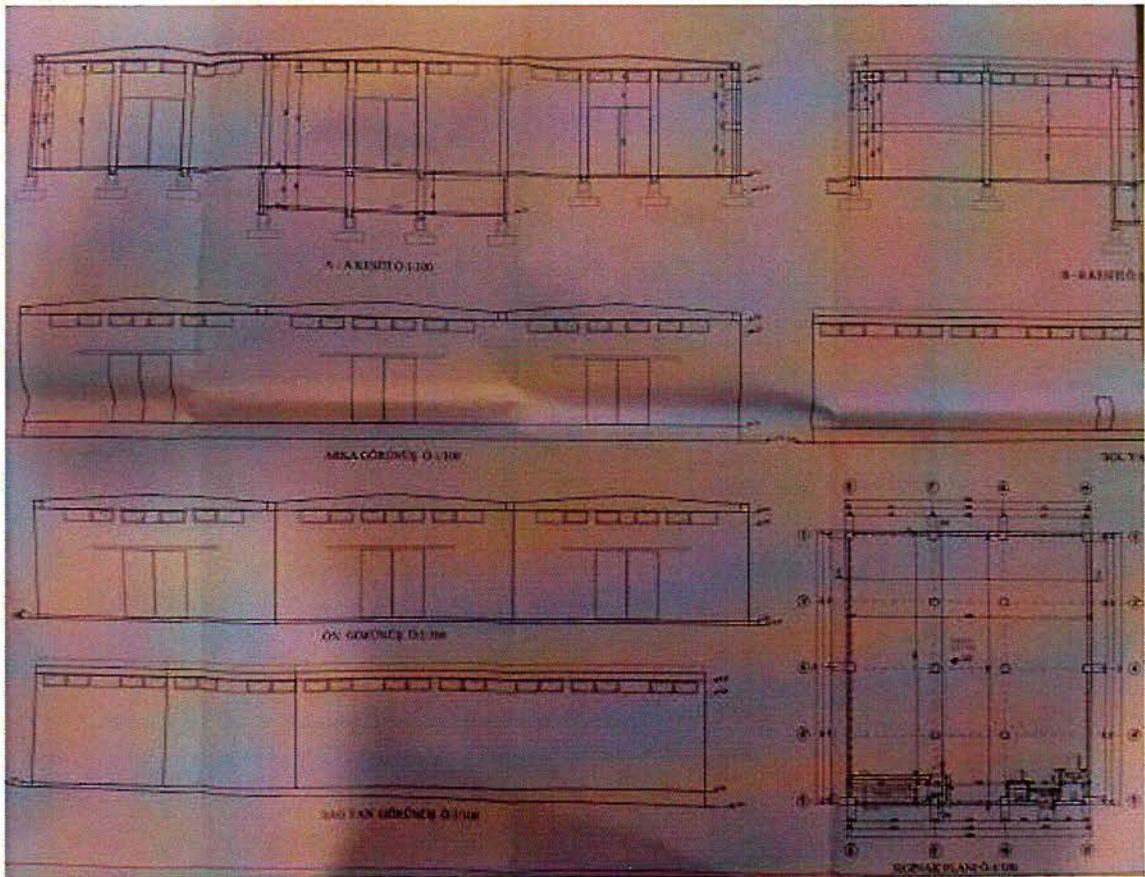
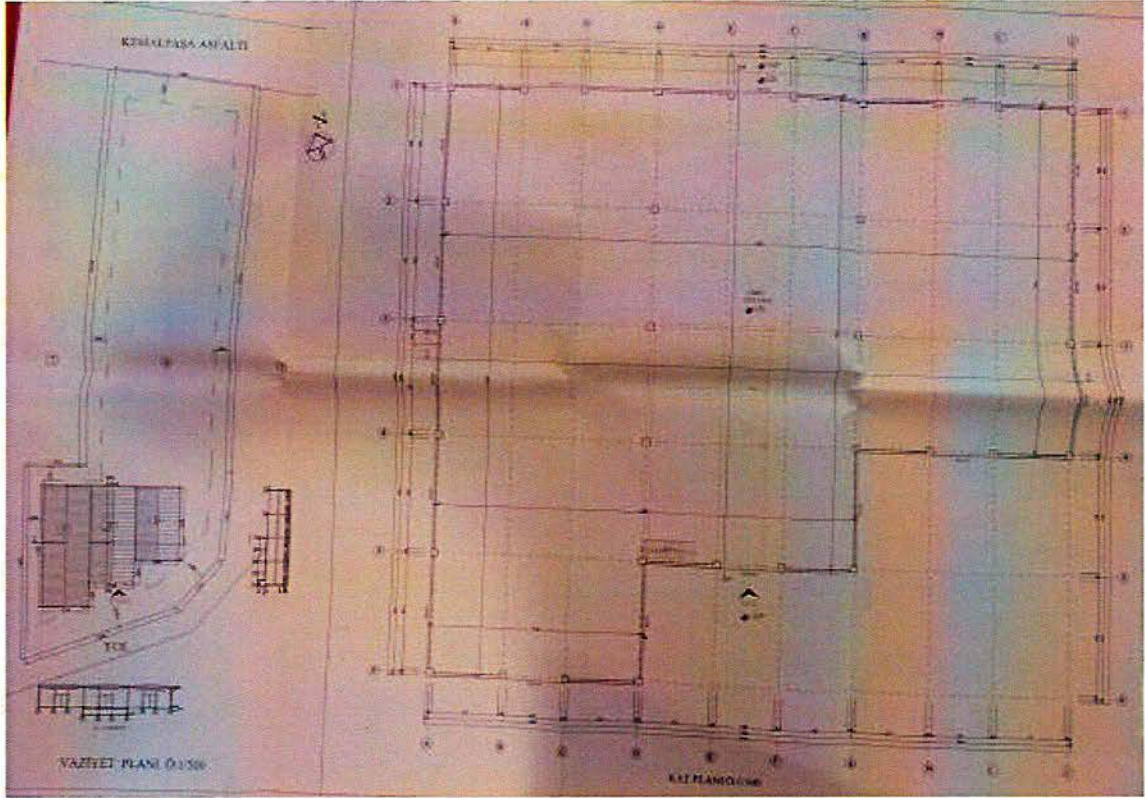
BİRDİ

MİMARLIK

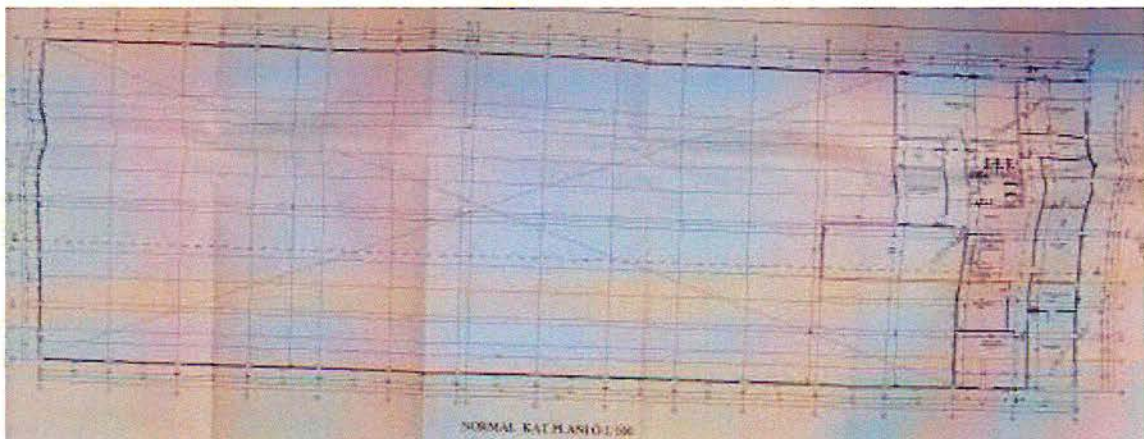
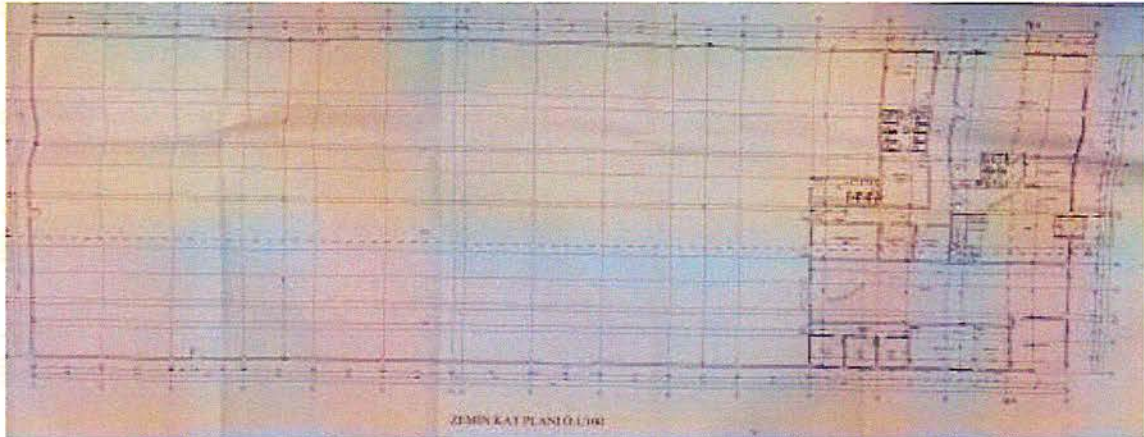
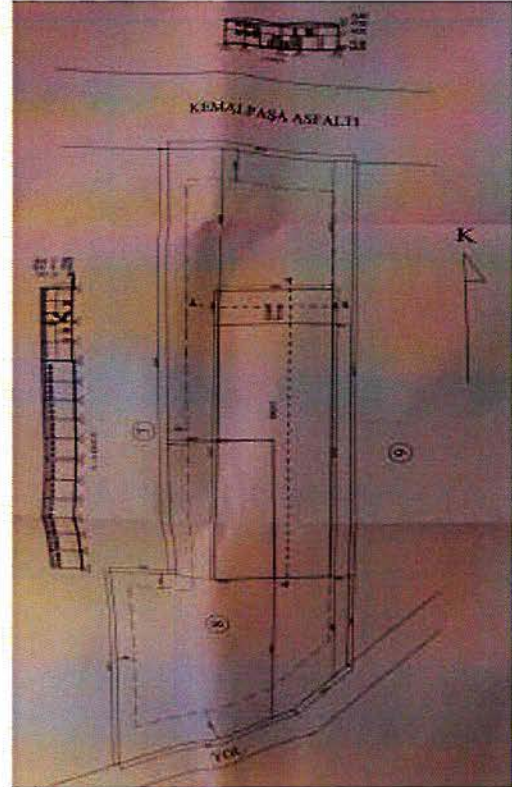
MİMARLIK

YATIRIM	BİRDİ
YATIRIM ADI	YATIRIM ADI
YATIRIM NO	YATIRIM NO

YAPI DENETİM KURULUŞU		
ARŞİVE ALI 29 Ocak 1997	ARŞİVE ALI 29 Ocak 1997	ARŞİVE ALI 29 Ocak 1997
BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ		
ON İNCELEME	MİMARİ İNCELEME	STATİK İNCELEME
		BELEDİYEMİZ KOMUNARUS HESABINDAN SORUMLU DEĞİLDİR 29 Ocak 1997
METRAJ	YERİNDE İNCELEME	RUHSAT
	29 Ocak 1997 İsmail SÖNMEZ Yerel Müdür	İL İMARET MURURU Tasarrufu: 1. KAT 29 Ocak 1997 İsmail SÖNMEZ Yerel Müdür
TEMEL ÜSTÜ VİZE	YAPI RUHSAT SUBE SEF	İMAR MÜDÜRÜ
29 Ocak 1997 YEREL ÜSTÜ VİZEYİ TASDİK	29 Ocak 1997 Ali HIZLI Yerel Müdür	TASTIK OLUNUR F. H. UÇKAR Belediye Başkanı 29 Ocak 1997



YAPI DENETİM KURULUŞU																																		
ARŞİT AIT																																		
BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ																																		
ÖN İNCELEME	MİMARİ İNCELEME	STATİK İNCELEME																																
		BELEDİYEMİZ BETONARME HESABINDAN SORUMLU DEĞİLDİR 2.2.2014																																
METRAJ	YERİNDE İNCELEME	RUHSAT																																
<table border="1"> <tr> <th colspan="4">RUHSATNAME</th> </tr> <tr> <td>Şuhy</td> <td>Sayı</td> <td>CIN</td> <td>Tarih</td> </tr> <tr> <td>1505</td> <td>1505</td> <td>1505</td> <td>1505</td> </tr> <tr> <td colspan="4">1505 BULGARİSTAN</td> </tr> </table>	RUHSATNAME				Şuhy	Sayı	CIN	Tarih	1505	1505	1505	1505	1505 BULGARİSTAN				<table border="1"> <tr> <th colspan="4">RUHSATNAME</th> </tr> <tr> <td>Şuhy</td> <td>Sayı</td> <td>CIN</td> <td>Tarih</td> </tr> <tr> <td>1505</td> <td>1505</td> <td>1505</td> <td>1505</td> </tr> <tr> <td colspan="4">1505 BULGARİSTAN</td> </tr> </table>	RUHSATNAME				Şuhy	Sayı	CIN	Tarih	1505	1505	1505	1505	1505 BULGARİSTAN				
RUHSATNAME																																		
Şuhy	Sayı	CIN	Tarih																															
1505	1505	1505	1505																															
1505 BULGARİSTAN																																		
RUHSATNAME																																		
Şuhy	Sayı	CIN	Tarih																															
1505	1505	1505	1505																															
1505 BULGARİSTAN																																		
TEMEL ÜSTÜ VZESİ	YAPI RUHSAT SUBE ŞEĞİ	MAR MÜDÜRÜ																																
	FİKRİ ÇİÇEK MİMARİ TEKNİK	TASTİK OLUNUR 2.2.2014 ULUSKÖY BELEDİYESİ																																



8.3 Diğer Ekler

Değerleme Uzmanları Özgeçmişleri

MUSTAFA YILDIZHAN

mustafa@arvesgd.com.tr

EĞİTİM

Lisans: Makina Mühendisliği (2000 - 2004)

CELAL BAYAR ÜNİVERSİTESİ, Manisa, Türkiye

Mezuniyet Derecesi: 67.64 / 100, İkinci Öğretim

Tasarı: 12V Elektrik Motoruyla Çalışan Bisiklet Tasarımı

Tez: Amerikan Tipi Garaj Kapılarının Matlab Programında Kinematik Analizi

Lise: Fen Bilimleri (1995 - 2002)

İZMİR BALÇOVA LİSESİ, İzmir, Türkiye

Mezuniyet Derecesi: 4.38 / 5.00

İŞ TECRÜBELERİ

ARVES Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. / Bayraklı, İzmir, Türkiye

%20,00 A.Ş. Kurucu Ortak, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Kontrolör, Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 02.10.2012 - ...

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Konak, İzmir, Türkiye

Sorumlu Değerleme Uzmanı (Tam Zamanlı), 03.10.2007 – 05.10.2012, 5 Yıl

Denmert Çelik Konstrüksiyon İnşaat Turizm Ltd. Şti. / İzmir, Türkiye

Şantiye Mühendisi (Tam zamanlı), 2005-2007, 1,5 yıl

Dirinler Makine Sanayi ve Ticaret A.Ş. / İzmir, Türkiye

Bölüm Sorumlusu (Tam zamanlı), 2006, 6 yıl

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Bilgileri

Alınış Tarihi: 01.04.2011

Belge No: 401655

Sertifika Bilgileri

İş ve İnsan İlişkileri Semineri (2004, 14 saat)

5S Prensipleri Semineri (2004, 7 saat)

Yabancı Diller:

İngilizce (Orta Seviye)

EĞİTİM

Lisans: Mimarlık Fakültesi – Mimarlık (1991-1996)

ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ, Ankara, Türkiye

Mimarlık Fakültesi-Mimarlık Bölümü

Lise: Fen Bilimleri – İngilizce Bölümü (1984 – 1991)

BORNOVA ANADOLU LİSESİ, Bornova – İzmir, Türkiye

İŞ TECRÜBELERİM

ARVES Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. / Bayraklı, İzmir, Türkiye

%27,50 A.Ş. Kurucu Ortak, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, Kontrolör, Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 02.10.2012 - ...

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. / Karşıyaka, İzmir, Türkiye

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı, 27.01.2011 – 18.08.2012

%20 A.Ş. Kurucu Ortak, 27.01.2011 – 19.10.2012

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 27.01.2011 – 08.08.2012

Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. / Bayraklı, İzmir, Türkiye

Ege Bölge Müdürü, Kontrolör, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Tam Zamanlı), 01.09.2008 -20.01.2011

Mimarlar Odası – İzmir Şubesi / Bayraklı, İzmir, Türkiye

Mesleki Denetim Sorumlusu, Mimar, 01.01.2007 – 31.07.2008

Büyük Hanlı İnşaat / İstanbul, Türkiye

Mimar, 01.01.2000 – 01.01.2005

Koray İnşaat / İstanbul, Türkiye

Mimar, 01.01.1997 – 01.01.2000

İzmir Mimarlar Odası Listesinden Kamulaştırma Bilirkişisi / İzmir, Türkiye

Mimar, 2009

SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Bilgileri

Alınış Tarihi; 01.04.2011

Belge No; 401613

Sertifika Bilgileri

Kat Mülkiyeti Kanunu ve Uygulaması, Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi tarafından sertifikalandırılmıştır. (2008)

Kamulaştırma Bilirkişiliği, Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Merkezi tarafından sertifikalandırılmıştır. (2008)

Yabancı Diller:

İngilizce (İleri Düzey), Türkçe (Anadil)

EĞİTİM

Lisans: Şehir ve Bölge Planlama (2004 - 2011)

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ, İzmir, Türkiye

Mezuniyet Derecesi: 67 / 100

Tez: Antakya'da Trafik Kazalarının Yoğunlaştığı Noktalar ve Çözüm Önerileri.

Lise: Fen Bilimleri (2000 - 2003)

BURSA ERKEK LİSESİ, Osmangazi – Bursa, Türkiye

İŞ TECRÜBELERİM

ARVES Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. / Bayraklı, İzmir, Türkiye

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 14.03.2014-..

Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. / Ege Bölge Müdürlüğü, İzmir, Türkiye

Değerleme Uzmanı (Tam Zamanlı), 01.10.2009 – 05.10.2012, 3 Yıl

Fuat Çelik İnşaat / Karşıyaka, İzmir, Türkiye

Soyak Siesta Projesi / Saha Mühendisi (Tam Zamanlı), 01.06.2009 – 30.09.2012, 4 ay

Delsan Asfaltlama ve İnşaat Taahhüt Ltd. Şti. / Aliağa, İzmir, Türkiye

Şantiye Mühendisi (Tam zamanlı), 01.02.2008 – 01.08.2008, 6 ay; 01.03.2009 – 30.05.2009, 3 ay

S.T.F.A. Cons. Comp. / Waddan, Jufra, Libya

Şantiye Mühendisi (Tam zamanlı), 15.10.2007 – 31.01.2008

Sertifika Bilgileri

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavına Hazırlık Kursu Sertifikası (Temmuz 2011)

Yabancı Diller:

İngilizce (Orta Seviye), Arapça (Başlangıç), Türkçe (Anadil)



T.C.
BASBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01[ARVES-.....]-566 11627 10/12/2012
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

ARVES GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Mansuroğlu Mah. 288/3 Sokak Selvili-2 Apt.
No:1 A Blok Kat:3 Daire:12 Bayraklı/İZMİR

İlgi: 18.10.2012 tarih ve 2012.10.0001 sayılı başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 06.12.2012 tarih ve 42/1335 sayılı kararıyla Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi için Kurulumuz Bilgi İşlem, İstatistik ve Enformasyon Dairesi ile irtibata geçilmesi ve bu formun güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı