

KÜTÜPHANE • YATIRIM KILAVUZU

Depo Yatırımı Kılavuzu

Lojistik varlıklarda konum ve verim analizi

1. Konum Kriterleri

- ☐ Ana karayolu ve otoyol bağlantılarına uzaklık (ideal: 5 km altı)
- ☐ Liman, havalimanı ve organize sanayi bölgelerine erişim süresi
- ☐ Son kilometre dağıtım kapasitesi ve nüfus yoğunluğuna yakınlık
- ☐ Bölgesel işgücü arzı ve lojistik personel bulunabilirliği

2. Fiziksel Özellikler

- ☐ Serbest tavan yüksekliği (modern depolarda asgari 10-12 metre beklenir)
- ☐ Kolon aralığı ve döşeme taşıma kapasitesi (kg/m²)
- ☐ Yükleme rampası sayısı ve manevra alanı yeterliliği
- ☐ Yangın söndürme sistemi (sprinkler) sınıfı ve sigorta uygunluğu

3. Operasyonel Verimlilik

- ☐ Otomasyon ve raflama sistemlerine uygunluk (depo içi verimlilik potansiyeli)
- ☐ Enerji verimliliği ve aydınlatma altyapısının işletme maliyetine etkisi
- ☐ Genişleme veya bölünebilirlik esnekliği (çoklu kiracı potansiyeli)

4. Finansal Değerlendirme

- ☐ Bölgesel lojistik kira endeksine göre m² birim kira karşılaştırması
- ☐ Cap rate aralığının bölge ve kiracı kredibilitesine göre konumlandırılması
- ☐ Boşluk oranı ve yeniden kiralama süresi varsayımlarının stres testi

5. Kiracı Profili ve Sözleşme Yapısı

- ☐ Kiracının sektörel dayanıklılığı (e-ticaret, 3PL, üretim vb.)
- ☐ Uzun vadeli sözleşme (5+ yıl) ve endeksleme mekanizmasının varlığı
- ☐ Devir ve alt kiralama haklarının yatırımcı lehine sınırlandırılması

Bu belge genel bilgilendirme amaçlıdır; hukuki, mali veya yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz. Somut işlemlerden önce ilgili konuda uzman avukat, mali müşavir veya lisanslı danışmana başvurulması önerilir. © Sercan Özcan — sercanozcan.com