

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / MANİSA / TURGUTLU / ÇEPNİDERE

Rapor No: 2022-SPM-TARKİM 181

Rapor Tarihi: 30.12.2022

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	Tarım Kredi Holding A.Ş
RAPOR TARİHİ	30.12.2022
RAPOR NUMARASI	2022 SPM-DBTAR 181
İL / İLÇE / MAHALLE	MANİSA/TURGUTLU/ÇEPNİDERE
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	L19-A-03-B-2D PAFTA 1728 ADA 1 PARSEL
ADRES	Selvilitepe OSB Mh., OSB 1453 Cd., No:15 Turgutlu, Manisa / Türkiye
CİNSİ (TAPU KAYDI)	Betonarme ve Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası
KULLANIMI	Boş Fabrika
ARSA ALANI	26.835,83 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	Turgutlu OSB İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede rapora konu Çepnidere Mahallesi, 1728 ada 1 parsel numarasında kayıtlı 19.10.2021 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi imarlı, TAKS: 1.00, E:1.00, yol cepheleri 20 metre çekme mesafesi, sağ yan cephe 12 metre çekme mesafesi, arka cephe 20 metre çekme mesafesi yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZINTOPLAM PAZAR DEĞERİ	85.330.000,00.-TL (KDV Hariç) 95.059.481,53.-TL (KDV Dahil)

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilir.

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür
bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	7
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	7
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veyaSınırlandıran Faktörler	7
2.5	Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
3.1	Gayrimenkulün KonumuAdresi ve Ulaşımı	10
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	10
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1	Tapu Bilgileri	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	13
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler.....	13
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	13
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	14
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	14
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	14
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	15
4.2	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	19
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	21
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
5.1.1	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	22
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	22
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	22
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	22
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	23
6.1	Pazar Yaklaşımı	23
6.2	Gelir Yaklaşımı	23
6.3	Maliyet Yaklaşımı	23
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	24
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	24
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	24
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	25
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	26
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	26
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	26
6.1	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	27
6.1.1	Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	27
6.1.2	Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	27
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	28
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	28
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28

7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	28
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	28
7.4.1	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	28
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	29
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler.....	29
7.8.1	III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.8.2	III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
8	SONUÇ	30
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	30
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	30
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	31
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	31
8.5	Uygunluk Beyanı	32
8.6	İzin Beyanı.....	33
9	RAPOR EKLERİ.....	34
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	34
9.2	Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	35
9.3	Yapı Ruhsat ve İskan Belgeleri	39
9.4	Mimari Proje.....	45
9.5	İmar Durumu	49
9.6	Adres Kodu	52
9.6	Parsel Sorgu.....	52

9.6	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)	53
9.7	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	54
9.8	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	55
9.9	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	55

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	30.12.2022
Değerleme Tarihi	25.12.2022
Rapor Numarası	2022 SPM-TARKİM 181
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	19.11.2022
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	NafiaKARAMAN(SPK lisans no:403435/09.01.2015)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ(SPK lisans no: (400222/31.01.2005)
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi

Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir.

- 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"
- Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)

Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler

Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
------	--------------	----------	--------------------------	--

Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce SPK Mevzuatı kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

LAL DEĞERLEME
LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Etiler/Beşiktaş/İstanbul - Kat: 5 No: 58 Çankaya/Ankara
Tel: 0312 236 26 10 - Fax: 0312 236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Etiler/Beşiktaş/İstanbul - Kat: 5 No: 58 Çankaya/Ankara
Tel: 0312 236 26 10 - Fax: 0312 236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK)27.01.2010 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2010 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Gazi Sultan Mehmet Mahallesi Poligon Caddesi No:8A Buyaka2 Sitesi Kule-1 Kat:11 İç Kapı No: 42, 34771 Ümraniye/İstanbulpostası adresinde konumlu Tarım Kredi Holding A.Ş.için iki asıl nüsha(Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

Tarım Kredi Holding A.Ş.,kuruluşu Mithat Paşa tarafından 1863 yılında kurduğu Memleket Sandıkları’na dayanır. Sermayesinin tamamı Türkiye Tarım Kredi Kooperatifleri’ne ait olan Tarım Kredi Holding’in 800.000 çiftçi ortağı bulunmaktadır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi 1728 Ada 1 Parselde konumlu “Betonarme ve Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır.Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veyaSınırlandıran Faktörler

Rapor konusutaşınmazıçin yapılan değerlendirme çalışmalarında değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi, 1728 Ada 1 Parsel konumlu taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu

faktörler, dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdiredilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

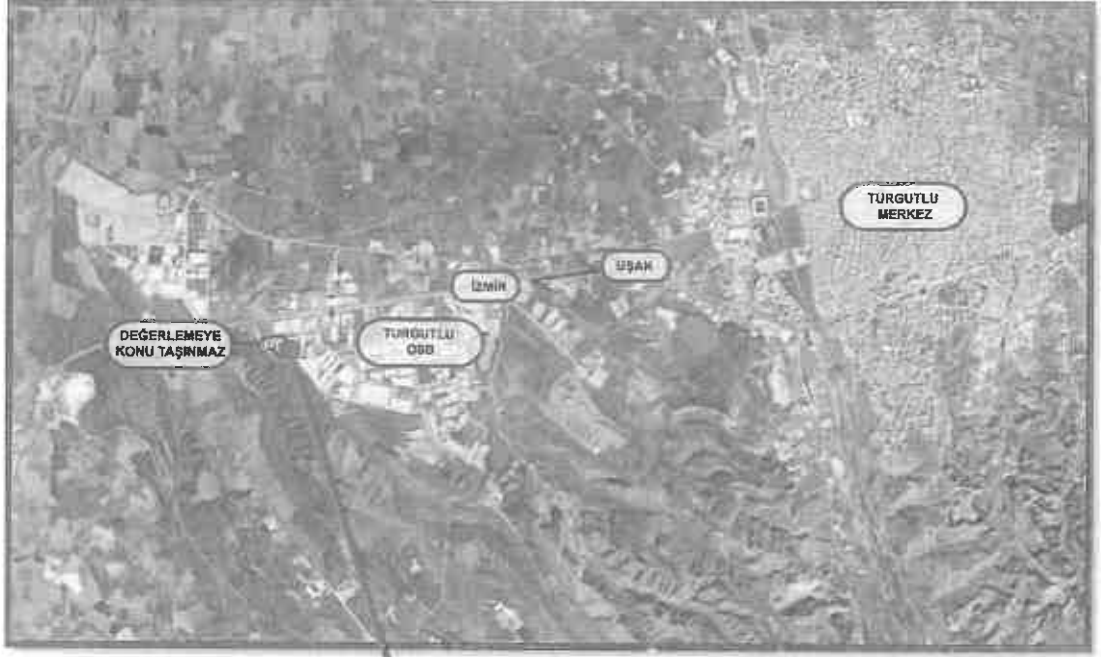
Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılınabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.

- Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.

- Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

Konu taşınmazın yer aldığı Turgutlu Organize Sanayi Bölgesi, hem ülke ekonomisi için hem de yöresel gelişme için istihdamı artırıcı bir özelliğe sahiptir. Katma değer yaratması ve yan sanayi olanaklarının gelişmesine paralel olarak ciddi bir ekonomik faaliyet kaynağı olması sebebiyle yaurımcıların gözde yatırım noktası haline gelmiştir. Bölge sürekli devam eden yatırım taleplerine cevap verebilmek için tevsii alanlarla büyümüş ve büyümeye devam etmektedir. Bölge düz topoğrafik yapıya sahiptir. Ulaşımı kolaydır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**3.3.1 Tapu Bilgileri**

İli : MANİSA
İlçesi : TURGUTLU
Mahallesi : ÇEPNİDERE Mah.
Mevkii :
Pafta No : L19-A-03-B-2D
Ada No : 1728
Parsel No : 1
Alanı : 26.835,83 m²
Ana Gayr. Niteliği : Betonarme Ve Prefabrik Fabrika Binası Ve Arsası
Bağımsız Bölüm No : -
Blok : -
Kat : -
Arsa Payı : 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği : -
Sahibi : TARKİM BİTKİ KORUMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM
ŞİRKETİ V (1/1)
Yevmiye No : 1940
Cilt No : 12
Sayfa No : 1094
Tapu Tarihi : 21.01.2022 – Satış

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

07.12.2022 tarih, 16:07 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WebTapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

-TAŞINMAZ MALIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. 15/09/2009 TARİH YEV:12512(Şablon: Diger Beyanlar.) (15-09-2009 tarih ve 12512 yevmiye no)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesinde parsel üzerinde bulunan Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." beyanı ile ilgili OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre: Beyanın OSB'de gayrimenkul devrini kontrol edebilmek adına tapu kayıtlarına eklenmiş olduğu, taşınmaz ile ilgili herhangi bir tasarruf söz konusu olduğunda OSB'den uygunluk görüşü alınarak işlemlerin yapılabilmesi, OSB'nin faaliyet konusu dışında bir işletmenin taşınmaz ile ilgili tasarruf hakkı (alım-satım-kredilendirme-leasing işlemi vb.) talep etmesi durumunda bu taleplerin reddedilebileceği, taşınmazın tasarrufu konusunda istekli firmaların OSB'nin faaliyet konusu ile ilgili bir işletme/firma olması gerektiği bilgisi alınmıştır. OSB'den uygunluk görüşü alındıktan sonra taşınmazın devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Turgutlu OSB Yönetiminde, Tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre konu taşınmazın 21.01.2022 tarihinde alım-satım işlemine konu olduğubilgisi edinilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Turgutlu OSB İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede rapora konu Çepnidere Mahallesi, 1728 ada 1 parsel numarasında kayıtlı 19.10.2021 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi imarlı, TAKS: 1.00, E:1.00, yol cepheleri 20 metre çekme mesafesi, sağ yan cephe 12 metre çekme mesafesi, arka cephe 20 metre çekme mesafesi yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Taşınmaz ile ilgili Turgutlu Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemede Taşınmaza ait bila tarih onaylı imar projesi, 7742,23 m² A Blok Zemin için alınmış 31.12.2004 tarih ve 12 sayılı yeni yapı ruhsatı, toplam 776,77 m² yapı için (İdari Bölüm 653,77 m², Sığınak 40 m², Su Deposu 83 m²) alınmış 14.09.2005 tarih ve 16 sayılı ilave yapı ruhsatı ve toplam 8519,00 m² yapı için (A Blok Zemin 7742,23 m², İdari Bölüm 653,77 m², Sığınak 40 m², Su Deposu 83 m²) alınmış 29.12.2005 tarih ve 7 sayılı yapı kullanma izin belgesi olduğu tespit edilmiştir.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmaz ile ilgili, Turgutlu OSB Müdürlüğü'nde görevli memurlardan sözlü olarak edinilen bilgilere göre taşınmaz için herhangi bir durdurma, yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmaz ile ilgili Tapu Kayıt Belgesi ve Turgutlu OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazın yapı denetimi; Lale Yapı Denetim Ticaret LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmüştür.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaza ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Turgutlu OSB Müdürlüğü'nde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazın mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazı ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 3.6'da listelenmiş olup taşınmazın genel olarak ruhsat ve projeye uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum ortaya çıkarmaktadır. 2020 yılı sonuna doğru aşı çalışmalarının hızlanması, bunu takiben dünyada ve Türkiye'de aşı uygulamalarının başlaması salgının önlenebilmesi adına son derece önemli bir gelişme olarak nitelendirilebilir. Bu doğrultuda aşılamanın başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması başta AB ve İngiltere'de kapanma dozunu artırarak ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır.

Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağlı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıkların da etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Dünya Bankası, Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu'nun Ocak 2021 sayısının da yeni tip korona virüs salgını nedeniyle küresel ekonominin 2020'de %4,3 küçülmesinin, 2021'de %4 ve 2022'de %3,8 büyümesinin beklendiği belirtilmiştir. Dünya Bankası, Haziran 2020'de yayımladığı raporda küresel ekonominin 2020'de %5,2 daralacağı, 2021'de ise %4,2 büyüyeceği tahmininde bulunmuştu. Diğer yandan, IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2020 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda Türk ekonomisinin 2021 yılında %5 büyüyeceği tahmininde bulunurken, Ocak 2021'de kurumun yaptığı gözden geçirme sonucunda büyüme tahmini %6'ya revize edilmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYİF'i oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, inşaat %6,4, tarım %5,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul

faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; salgın nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin hafiflemesi (yaz ayları boyunca), özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Diğer yandan ticari gayrimenkuller, konut kadar hareketli bir dönem yaşamamışlardır. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

2020 yılının sektör açısından kısa bir değerlendirmesi yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir. Sektör ülkemizde yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların gerektiği ölçüde davranmaktadır. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu konulardaki yapılanma eksikliği giderilmeye çalışılmıştır. 2021 ve 2022 yıllarında gerek değişen talep yapısı gerek kurumsallaşmada yapılacak çalışmalarla sektör kendisini hızla toparlama kabiliyetine sahiptir.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründe Dönüşüm

Hem inşaat hem de gayrimenkul sektöründe hizmet veren işletmelerin kurumsallaşması ve risk yönetimine daha fazla önem vermeleri gereği ortadadır. Şirketlerimizin imalat yapmak dışında çok daha ciddi finansal yönetim süreçleri konusunda yapısal bir dönüşüm içinde olmaları hem sektörün hem de alt sektörlerin sağlığı açısından büyük önem taşımaktadır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır.

İnşaat sektörü değişkenlerinin çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir.

Diğer yandan sektörün sadece yapım ve üretim aşamasından ibaret olduğu düşünülmemeli alt sektörleri ile ciddi bir ekonomik büyüklüğe ulaştığı unutulmamalıdır. Öyle ki imalat ve sanayi üretimleri de inşaat sektörünün genel eğilimleriyle birlikte hareket etmektedir. Keza istihdam yaratma ve işsizliği önleme açısından da sektörün makroekonomik olarak çok ciddi katkı sağladığı ortadadır.

Ülkemizde makroekonomik istikrarın sağlanması amacıyla alınan enflasyon önleyici politika ve uygulamalar kısa vadede talep ve maliyetler üzerinde baskı unsuru oluşturabileceğinden sektörün ilgili durumdan etkilenmesi kaçınılmazdır. Ancak orta vadede enflasyonun hedeflenen noktaya çekilmesi durumunda bu şartlardan en olumlu etkilenecek sektörlerin başında da inşaat ve gayrimenkul sektörü gelmektedir. Öte yandan 'Z' kuşağı ve sonrasına ait değişen beğeniler, eğilimler artık karar alma süreçlerini giderek daha fazla etkilemektedir. Dolayısıyla her sektörde olduğu gibi tüketici şartlarına göre değişimin etkisi gayrimenkul sektörü ve bileşenlerini de etkileyecektir. Başka dikkat çeken bir gelişme de 'salgın' nedeniyle değişen ihtiyaç ve tüketim eğilimidir. Bu nedenle, bina yapısından, mimariye, kullanılan temel malzemeden, çevreye duyarlılığa kadar pek çok unsur artık söz konusu değişim gözetilerek yatırım kararları alınmalıdır.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü İle İlgili Öneriler

Sektörün sürdürülebilir ve kalıcı bir biçimde büyüebilmesi için bu güne kadar pek çok yasal ve uygulamaya yönelik düzenleme yapılmıştır. Bu bağlamda sektörün standartlarında önemli kazanımlar sağlanmıştır. Belli bir süreçte aşağıda ifade edilen noktalarda yapılacak düzenlemelerin hem ekonominin geneli hem de sektör açısından fayda getirmesi söz konusu olabilecektir.

- Uzun vadeli gayrimenkul finansmanı amacıyla kurulup bu amaçla 'gayrimenkule dayalı menkul kıymetler' çıkaran ve konuyla ilgili diğer kurumlar için de piyasa yapıcısı olabilen özel amaçlı bir bankaya ihtiyaç duyulmaktadır. Bu yolla hem tüketicinin şimdikinden çok daha uzun vadede daha düşük maliyetle fonlanması sağlanacak hem de sektör ile bileşenleri için öngörülebilirlik artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü ile alt bileşenlerinin, daha çevreci, karbon salınımı daha az ve iklim dostu çalışması ile ilgili gerekli şartların hazırlanması önem taşımaktadır. Bu bağlamda sektörün her türlü imalatından nihai kullanım aşamasına kadar belli standartların sağlanması gelecek dönem için hayatiyet taşımaktadır. Ulusal iklim standartlarının geliştirilip çevreci bir hassasiyetle uygulanması sürdürülebilirlik açısından yararlı olacaktır.
- Kentsel dönüşüm ve depreme dayanıklı binaların yapılması amacıyla hem yukarıda ifade edilen yeni kurulacak banka yolu ile finansman modelleri/ürünlerinin geliştirilmesi hem de bölge/mahalle bazlı yapısal çözümlerin ivedilikle üretilmesi yerinde olabilecektir.

2020 Son Çeyrekte Türkiye Ekonomisi Sınırlı Ölçüde Yavaşladı

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayı itibarıyla %14,6 seviyesine yükselmiştir. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde döviz kurlarının gecikmeli etkileriyle yükselişler devam etmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ve Aralık'ta %25,1'e ulaşmıştır.

Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB önce Kasım ayı toplantısında %10,25 olan haftalık repo faizini %15,00'a yükseltmiş, ardından bu oranı Aralık ayında %17'ye çıkarmıştır. Bununla birlikte, piyasanın fonlaması haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrılan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir.

Son olarak Ocak toplantısında faizleri değiştirmeden, sözlü yönlendirmesinde yaptığı değişikliklerle gerekmesi halinde ilave sıkılaştırma yapılabileceğini ve sıkı duruşun uzun süre korunacağını vurgulamıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yıl sonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir. Son dönemde finansal piyasalar COVID-19'a karşı geliştirilen aşılara yönelik olumlu gelişmeler ile başlayan aşılama faaliyetleri, artan vaka sayıları ve dünya genelinde açıklanan makroekonomik verilerle yön bulmuştur. Gelişmiş ekonomilerde destekleyici para ve maliye politikaları korunurken, açıklanan veriler küresel ekonominin artan vaka sayılarıyla bir miktar hız kesmiş olabileceğine işaret etmiştir. COVID-19'a karşı geliştirilen aşılara yönelik olumlu haberler orta vadede salgının kontrol altına alınma ihtimalini güçlendirmektedir. Uluslararası kuruluşlar bu gelişmeler sonrası küresel görünüme ilişkin beklentilerini bir miktar iyileştirse de risklerin sürdüğünü hatırlatmaktadır.

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2020 Yılı 4. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler
Table: I.1- Selected Economic Indicators

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
İmalat Sanayi Üretim Endeksi (2015=100) (% Değişim) (1)	Aralık	9,0	7,3	0,7	11,1	-10,8	10,5	13,1
	Ocak-Aralık	6,5	6,6	3,4	9,0	1,0	-0,7	2,5
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Aralık	75,5	78,1	78,1	79,0	74,1	77,0	75,6
	Ocak-Aralık	75,0	76,8	77,4	78,5	76,8	75,9	71,9
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Aralık	110.054	114.340	108.044	99.694	60.843	70.829	80.721
	Ocak-Aralık	587.331	725.596	756.938	722.759	486.321	387.256	610.109
Yurt içi Üretim Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişim)	Aralık	-0,76	-0,33	2,98	1,37	-2,22	0,69	2,36
	Ocak-Aralık	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi (2003=100) (% Değişim)	Aralık	-0,52	-0,27	3,26	1,34	-1,56	0,83	2,67
	Ocak-Aralık	7,63	6,38	12,07	16,64	31,11	6,98	27,32
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişim)	Aralık	-0,44	0,21	1,64	0,69	-0,40	0,74	1,25
	Ocak-Aralık	8,17	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60
Dolar Kuru (TL / \$)	Aralık	2,2178	2,5838	2,8917	3,6659	3,8809	5,4419	7,7211
Euro Kuru (TL / EUR)	Aralık	3,0658	2,8047	3,2063	3,9158	4,7855	6,1580	9,3842

Tablo: I.1- Seçilmiş Ekonomik Göstergeler (Devam)

Table: I.1- Selected Economic Indicators (Continued)

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Toplam İhracat (Milyon \$)	Aralık	15.432	13.216	13.384	15.076	16.338	15.988	17.847
	Ocak-Aralık	42.196	38.973	36.280	39.458	43.245	118.360	169.658
Toplam İthalat (Milyon \$)	Aralık	21.285	19.529	18.253	19.443	22.262	20.835	22.386
	Ocak-Aralık	60.253	54.366	48.002	51.801	64.317	156.182	219.514
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Aralık	425.383	482.780	554.140	630.490	757.996	875.280	1.029.493
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Aralık	352.514	407.818	459.002	536.617	621.538	673.860	833.062
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Aralık	448.752	506.305	584.071	678.269	830.809	1.000.027	1.202.236
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Aralık	-23.370	-23.525	-29.932	-47.779	-72.813	-124.747	-172.743
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Aralık	-20.985	-19.476	-37.047	-54.839	-88.465	-125.610	-172.798
Emisyon Hacmi (Milyon TL)	Aralık	78.581	90.526	102.955	123.766	131.437	132.517	188.369
M2 (Milyon TL)	Aralık	938.064	1.073.491	1.231.397	1.441.643	1.678.936	2.068.386	3.325.046
Net Kredi Hacmi (Milyon TL)	Aralık	1.325.401	1.246.839	1.421.454	1.725.091	2.059.520	2.310.428	3.320.086
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Aralık	106.907	92.927	92.060	84.193	72.898	78.609	50.036
Borsa İstanbul	Aralık	857	717	781	1.153	913	1.144	1.477

(1) Genel bütçe, özel bütçe ile düzenleyici ve denetleyici kurumların bütçelerini içermektedir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Raporun hazırlandığı tarih itibarıyla; Tüm Dünya'da etkisini gösteren Covid-19 küresel salgını ile sosyal ve ekonomik düzen ciddi sektöre uğramıştır. Sosyal mesafe kavramı ile kent yaşamları durma noktasına gelmiştir. Bu durum; ekonomik koşulları oldukça zorlayıcı hale getirmiştir. Pandemi ile mücadele kapsamında; hükümetlerin belirlediği politikalar ile ekonomik canlılık sağlanmaya çalışılmıştır. Gayrimenkul sektörü olarak; 2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faiz oranları ile konut kredisi sunmaları ile gayrimenkul sektörü oldukça ivme kazanmıştır. Bu durum; gayrimenkul el değiştirme sayılarını arttırmış, bu da gayrimenkul değerini arttırmıştır. 2020 yılı son çeyreğinde faiz oranlarının yeniden yükselmesi ile gayrimenkul piyasası yeniden durağanlaşmış, pazarlama süreleri uzamış, gayrimenkule olan ilgi ivme kaybetmiştir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler MANİSA İLİ

Yüz Ölçümü:13.339 km²

Nüfus:1.440.611(2019 yılı)

İl Trafik No: 45

Manisa, Batı Anadolunun denize kıyısı bulunmayan fakat kıyıya en yakın ilidir. 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrilidir. Yüzölçümü 13.810 km² dir. Yükselti ise 50 metre ile 850 metre arasında değişmektedir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır.



Coğrafya:

Manisa'da arazinin ana çizgilerini, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve kuzey-güney ve güneydoğu-kuzeybatı doğrultularına çatallanan oluk şekilli çukurlar oluşturmaktadır. Bunlardan Gediz ovası Manisa ilinin Ege Bölümünü boydan boya yarmakta, Akhisar ve Alaşehir kollarıyla da İç Batı Anadolunun il sınırları içindeki kenarı boyunca uzanmaktadır. Bu kenarın doğusunda ise il topraklarının önemli bir kısmını oluşturan Kula- Gördes platosu yer almaktadır. Ege denizine dikey olarak uzanan dağ sıraları arasındaki il topraklarında, birbirinden kesin çizgilerle ayrılabilen üç değişik yeryüzü şekli vardır. Bunlardan ilki dağlık ve sarp alanlar, ikincisi tepelik ve dalgalı kesimler, üçüncüsü de taban topraklar ve düzlüklerdir. Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha doğusunda yer alan İç Anadolu geniş çanağı ile Ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir çizikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarındır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır.

İklim:

Manisa'da Akdeniz iklimi ile beraber İç Anadolu'nun karasal iklim özellikleri hakimdir. Ovalar ve ovaları çevreleyen vadilerde karasal nitelikli Akdeniz iklimi görülürken, yüksek dağlık bölgeler ve platolar ile kuzey ve kuzeydoğusundaki dağlar ve platolarda iç anadolunun karasal nitelikli ikliminin etkileri görülür.

Manisa ovalarına hâkim olan iklim, Akdeniz kara iklim tipi olarak da adlandırılır. Yaz aylarında sıcaklık yükselirken yağışlar kış aylarında yoğunlaşır. Ovaların çevresindeki dağlar deniz etkisini kesecek kadar yüksek olmadığından ve denize dik konumlarından dolayı denizin etkisi batıdan doğu doğru azalan ölçüde hissedilir. Ovalık kesimlerin ikliminde denize yakınlık nedeniyle yumuşama söz konusudur. Ancak Manisa şehri Manisa dağının etkisi altındadır. Dağın şehre bakan çıplak ve sarp yüzü yazın yanıcı, kışın dondurucu bir etki yapmaktadır.

Yaz ayları oldukça sıcak geçer. Manisa merkezde yılda ortalama olarak 162 gün yaz günü olarak tespit edilmiştir. Sıcaklığın sıfırın altına düştüğü yıllık ortalama gün sayısı 26 dır. Yıllık ortalama sıcaklık 17.5°C dir.

Batı Anadolu bölgesi, Akdeniz iklim tipinin yağış özelliklerini taşır. Yağışlar genellikle kış aylarında görülürken, yazlar kurak geçer. Yıllık ortalama 82 günü yağışlı geçmektedir. Ortalama yağış miktarı 715.6 kg'dır. İl topraklarında yükselti ve yeryüzü şekillerine bağlı olarak iklim şartları değişiklik gösterdiğinden ovalar vadilerde ender görülen kar yağışı dağlık ve yüksek kesimlerde daha fazla gerçekleşmektedir.

Ulaşım:

İzmir'in en önemli hinterlandı olan Manisa, kara ve demiryolu bağlantıları ile ulaşımını sağlamaktadır. Toplam 1092 km il (512 km) ve karayolu (580 km) vardır. İzmir- İstanbul karayolu, Kum Çayı vadisi boyunca güneybatı-kuzeydoğu istikameti boyunca Manisa yerleşim merkezi ile Kenan Evren Sanayi Sitesi boyunca şehrin kenarından geçer. İzmir-Ankara E 23 Karayolu il sınırları içinden doğu-batı yönünde Yunussemre, Ahmetli, Salihli, Kula ilçelerinden geçer. Ayrıca Alaşehir-Sarıgöl ilçeleri bağlantısı ile Denizli'ye, Salihli-Demirci karayolu ile Kütahya'ya, Akhisar-Bergama, Manisa, Menemen bağlantılarıyla Çanakkale illerine ulaşılmaktadır.

Demiryolu ulaşımında Manisa önemli bir kavşak noktasıdır. Bandırma-Balıkesir demiryolu ile Uşak-Manisa demiryolu il merkezinde birleşirler. Bu yollardan Bandırma bağlantısı ile feribot bağlantı sağlanarak İstanbul'a ulaşılmaktadır. Balıkesir üzerinden ise Kütahya, Eskişehir, Ankara demiryolu bağlantısı sağlanmaktadır.

Günlük olarak Manisa'dan Ankara'ya geçen Mavi Tren, İzmir Ekspresi, Eskişehir'e Ege Ekspresi, Bandırma'ya Marmara Ekspresi ve Uşak'a Uşak Ekspres seferleri bulunmaktadır. Ayrıca Diyarbakır'a kadar giden posta treni de Manisa'dan geçmektedir.

Hava yolunu kullanmak isteyenler için İzmir Adnan Menderes Hava Limanı idealdir.

Karayolu: Otobüs Terminali, kent merkezine 600 - 700 m. uzaklıktadır.

Demiryolu: Tren İstasyonu, kent merkezine 600 - 700 m. uzaklıktadır. Manisa-Ankara, Manisa-İzmir, Manisa-Bandırma demiryolu bağlantıları mevcuttur.

Ekonomi ve Sanayi :

Manisa ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 63,4 Milyar TL ile ülkenin on birinci büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirde



ise 44.631 TL ile on dördüncü sırada yer almaktadır. 2013 yılı İnsani Gelişme Endeksi verisine göre Manisa, elde ettiği 0,496 puanla otuz dokuzuncu sırada yer aldı.

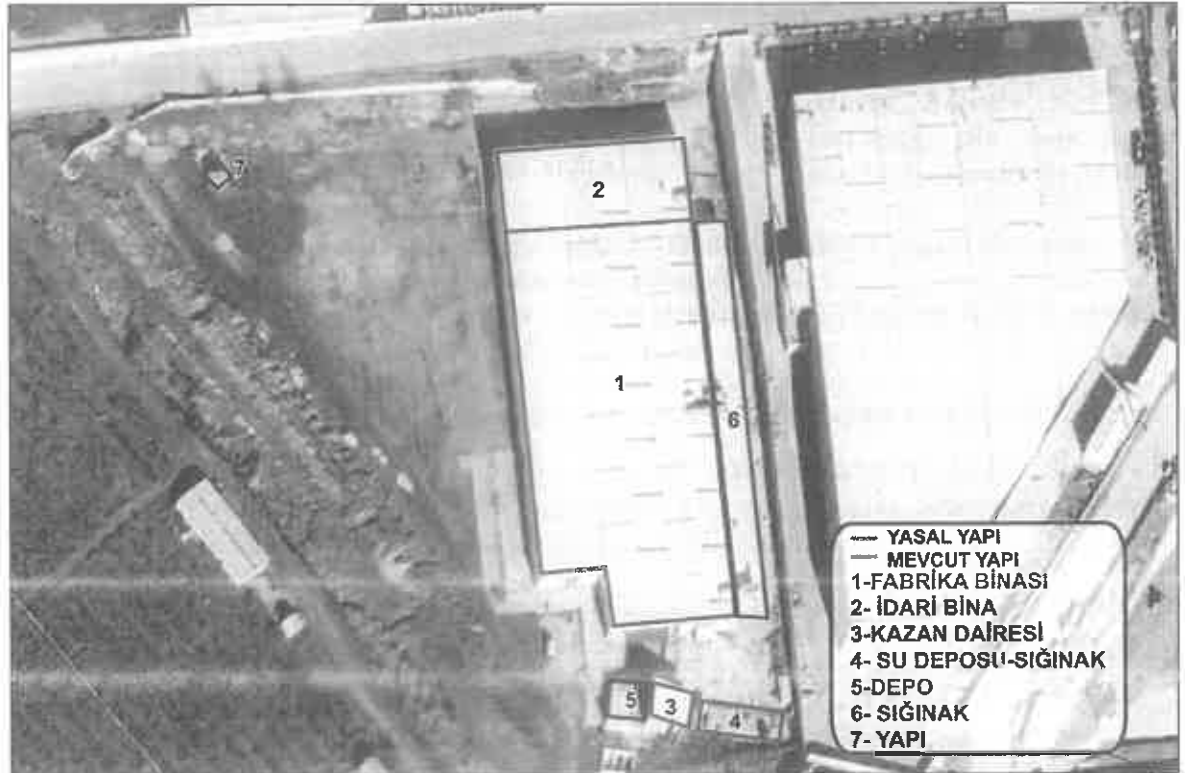
Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına olan yakınlığından dolayı pek çok sanayi şirketinin üretim tesisi kurduğu şehir, 2005 yılında Financial Times tarafından dünyanın en iyi yatırım kenti seçilmiştir. Bu nedenle Vestel, Indesit, Bosch, Schneider, E.C.A., Eczacıbaşı, Ülker, Keskinoglu, Ferrero gibi birçok marka ve firma, Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesi'nin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir. Manisa, 2110 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. şehri konumuna gelmiştir.

5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Manisa İli Turgutlu İlçesi Çepnidere Mahallesi'nde 1728 ada 1 parselde bulunan 'Betonarme ve Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası' vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmaz olup 26.835,83 m² alana sahiptir. Parsel kuzey cephesinden imar yoluna cephe durumda olup konu imar yolları açıktır. Taşınmaz düz bir alanda olup geometrik olarak amorf şekildedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda boş fabrika olarak kullanılmaktadır. Giriş ve çıkışlar tek noktadan kontrollü olarak sağlanmaktadır.

Taşınmaz üzerinde çeşitli büyüklük ve yapı özelliklerinde inşa edilmiş yapıların olduğu tespit edilmiştir. Yapı alanları dışında kalan alanların hepsi beton zemin olarak bulunmaktadır. Taşınmazda elektrik, şehir suyu, jeneratör, hidrofor, 24 saat güvenlik, çevre aydınlatma sistemi bulunmaktadır. Parsel üzerindeki yapılar özellikleriyle birlikte aşağıda detaylı olarak verilmiştir.



1-Fabrika Binası: Taşınmaz 7.500,00 m² alan üzerine tek katlı olmak üzere, betonarme yapı tarzında, 4-A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Yapı A-B-C Blok olmak üzere 3 bölümden oluşmaktadır.

2-İdari Bina: Taşınmaz 1.789,00 m² alan üzerine zemin ve 1 katlı olmak üzere, betonarme yapı tarzında, 4-A yapı sınıfında inşa edilmiştir. Taşınmazın zemin katı; 10 oda depo, şahip numune odası, Arge ve Kalite Laboratuvarı, giriş holü, Mikro Biyoloji Laboratuvarı, malzeme ambarı, bayan soyunma ve duş, bay soyunma duş, 2 wc-lavabo mahallerinden, 1. katı 7 oda, müdür odası, yemekhane, mutfak, kile, wc mahallerinden oluşmaktadır.

3-Buhar Kazanı: Taşınmaz 120 m² alan üzerine tek katlı olmak üzere, basit yapı tarzında, I-B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

4-Su Deposu- Sıgımak: Taşınmaz 162 m² alan üzerine tek katlı olmak üzere, basit yapı tarzında, I-B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

5-Depo: Taşınmaz 110 m² alan üzerine tek katlı olmak üzere, basit yapı tarzında, I-B yapı sınıfında inşa edilmiştir. İlgili alanlar basit yapı sınıfında olup Harici ve Müteferrik Maliyetler sekmesinde dikkate alınmıştır.

6- Sundurma: Taşınmaz 875 m² alan üzerine tek katlı olmak üzere, basit yapı tarzında, I-A yapı sınıfında inşa edilmiştir. İlgili alanlar basit yapı sınıfında olup Harici ve Müteferrik Maliyetler sekmesinde dikkate alınmıştır.

7- Yapı: Taşınmaz 25 m² alan üzerine tek katlı olmak üzere, basit yapı tarzında, I-B yapı sınıfında inşa edilmiştir. İlgili alanlar basit yapı sınıfında olup Harici ve Müteferrik Maliyetler sekmesinde dikkate alınmıştır.

5.1.1 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup herhangi bir kat irtifakı bulunmamakta, bağımsız bölüm içermemektedir.

5.2 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz “Betonarme ve Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası” vasfı ile tapuda kayıtlı olup, Boş Fabrika olarak faaliyet sürdürmektedir.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Parsel üzerinde yer alan yapıların mimari projeye göre genel olarak uyumlu oldukları görülmüştür.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler olmadığı görülmüştür.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpüp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye gidilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve

fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımaönemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede; konu taşınmazlara benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık taşınmaz emsalleri tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek taşınmaz bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. Taşınmazların yakın çevresindeki emsalleri incelenmiş, bölge emlak temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş, konu taşınmaz pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın Turgutlu OSB içinde yer alması
- Taşınmazın iskânlı olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı sayıda alıcı kitlesine hitap etmesi
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
- Fabrikanın kullanılmaması

6.6 PazarYaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Bölgeden temin edilen emsal verilerin incelenmesi, bölge emlak temsilcileri ve idarelerden edinilen bilgilerin yorumlanması, taşınmazın yerinde ve çevresinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaz ile ilgili yapılan değerlendirme çalışması aşağıdaki tabloda verilmiştir.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



Emsal – 1 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 11.500 m ² alanlı, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 35.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (3.043 TL/m²) Merkez Emlak Gayrimenkul Tel: 0507 311 42 32
Emsal – 2 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 30.000 m ² alanlı, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 85.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (2.833 TL/m²) Durak Emlak Tel: 05387412668
Emsal – 3 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Turgutlu OSB içerisinde yer alan, 18.800 m ² alanlı, E: 0.50, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 48.880.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (2.600 TL/m²) Rotam Gayrimenkul Tel: 05339272141
Emsal – 4 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Turgutlu OSB içerisinde yer alan, 18.000 m ² alanlı, E: 0.50, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 46.800.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (2.600 TL/m²) Rotam Gayrimenkul Tel: 0533 927 21 41
Emsal – 5 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan, 7.300 m ² alanlı, E: 0.50, sanayi alanı imar haklarına sahip arsa 22.000.000 TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. (3.013 TL/m²) Tokluoğlu Gayrimenkul Tel: 05325827883
Emsal – 6 (Beyan Arsa)	Turgutlu OSB ile gerçekleştirilen görüşmede 2022 yılı için OSB içerisinde yer alan arsa m ² satış fiyatları peşin 1112 TL/m ² , taksitli 1334 TL/m ² olarak belirlendiği bilgisi alınmıştır. Turgutlu OSB Tel: 0236 314 69 69

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerleme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile benzer imar özelliklerinde olması gibi özelliklerine dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazların bulunduğu çevredeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmazlar için değerleme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmaz ile benzer özelliklere sahip 18. madde uygulaması yapılmamış satılık emsal verilerin olduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal veriler değerleme konusu taşınmazların özelliklerine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip oldukları değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Emsal şerefiyelendirmesinde kullanılan değişkenler ve şerefiyelendirme tabloları aşağıda verilmiştir. Ayrıca parsel bazında birim değerleri de hesaplanarak aşağıdaki tablolar da sunulmuştur. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü, imar durumu belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir;

Değerleme Konusu Taşınmaz	Emsal 1 Birim Değeri	Emsal 2 Birim Değeri	Pazarlık Payı	Şerefiye Değeri	Alan (m ²)	Şerefiye Değeri	Şerefiye Değeri	Şerefiye Değeri	Şerefiye Değeri	Şerefiye Değeri	Şerefiye Değeri
Değerleme Konusu Taşınmaz					058	26,835.83 m ²	Şerefiye Alan	Emsal: 1			
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	35,000,000.00 TL	3,043.48 TL	Var	2,739.13 TL	058 De	11,000.00 m ²	Şerefiye Alan	Emsal: 0.50	Yük		2,328.26 TL
EMSAL 1 DÜZELTİMESİ			-10%		058 De	-10%	0%	-15%	Yük		
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	85,000,000.00 TL	2,833.33 TL	Var	2,550.00 TL	058 De	30,000.00 m ²	Şerefiye Alan	Emsal: 0.50	Yük		2,422.50 TL
EMSAL 2 DÜZELTİMESİ			-10%		058 De	0%	0%	-35%	Yük		
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	48,880,000.00 TL	2,600.00 TL	Var	2,470.00 TL	058 De	18,800.00 m ²	Şerefiye Alan	Emsal: 0.50	Yük		1,852.50 TL
EMSAL 3 DÜZELTİMESİ			-10%		058 De	-10%	0%	-15%	Yük		
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	46,800,000.00 TL	2,600.00 TL	Var	2,470.00 TL	058 De	18,000.00 m ²	Şerefiye Alan	Emsal: 0.50	Yük		1,852.50 TL
EMSAL 4 DÜZELTİMESİ			-10%		058 De	-10%	0%	-15%	Yük		
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	22,000,000.00 TL	3,013.70 TL	Var	2,712.33 TL	058 De	7,300.00 m ²	Şerefiye Alan	Emsal: 0.50	Yük		2,034.25 TL
EMSAL 5 DÜZELTİMESİ			-10%		058 De	-20%	0%	-15%	Yük		
EMSAL DÜZELTİMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ											2,034.25 TL
YUVARLANMIŞ BİRİM DEĞERİ											2,100.00 TL

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

3525 ada 5 parsel de genel özellikleri ve açıklamaları verilen emsaller ile ilgili üstte verilen emsal analiz tablosu hazırlanmıştır. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama arsa birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas arsa birim değeri belirlenmiştir. Buna göre taşınmazların cadde cepheli olması üzerinde yapı yer alması ve mevcut durum özellikleri itibarı ile arsa birim değeri **2.100,00.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Üstte verilen analizler doğrultusunda taşınmazın arsa/arazi değerleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Yapı Sıra No	Yapı/Kullanım	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)
1	Arsa	26,835.83 TL	2,100.00 TL	0%	2,100.00 TL	56,355,243.00 TL	56,350,000.00 TL

6.1 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazdan 3525 ada 3 parsel üzerinde çelik fabrikası tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmaz, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak “Pazar Yaklaşımı” ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır.

6.1.1 Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazın değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. OSB içerisinde satılık arsa ve fabrika emsali bulunamamış olup, Manisa İli içerisinde satılık fabrika ve OSB’ ye yakın konumda yer alan satılık arsalar incelenmiş, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerleri maliyet yaklaşımında kullanılmıştır.

6.1.2 Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve taşınmazların yakın çevresindeki emsal veriler incelendiğinde taşınmazlar ile birebir özellik gösteren emsal veriye ulaşılamamıştır. Bu nedenle taşınmazların piyasa değer tespitinde Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Değerleme Yöntemi Kullanılmıştır.

Taşınmazların değerleme çalışması maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır. Konu yöntemde arsa değerleri, yukarıda pazar yaklaşımına göre ulaşılan arsa değerleri esas alınarak hesaplanmıştır. Yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 13 Eylül 2022 tarih ve 31952 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022/3 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’den” yararlanılmış, yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır. Yapı yaklaşık birim maliyetleri Eylül 2022 tarihinde açıklanmıştır. Ayrıca yapı değerlerine Harici ve Müteferrik Maliyetler (İstinat duvarı, bahçe duvarları, zemin saha betonu, peyzaj, aydınlatma vb. maliyetler) de eklenmiştir.

Yapı Sıra No	Yapı/Kullanım	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Yıpranma Oranı (%)	Yıpranma Oranı Uygulanmış Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1	Fabrika	7,500.00 m ²	2,685.00 TL	10%	2,416.50 TL	18,123,750.00 TL
2	İdari Bina	1,789.00 m ²	4,950.00 TL	10%	4,455.00 TL	7,969,995.00 TL
3	Buhar Kazanı	120.00 m ²	990.00 TL	10%	891.00 TL	106,920.00 TL
4	Su Deposu-Sığınak	162.00 m ²	990.00 TL	10%	891.00 TL	144,342.00 TL
Harici ve Müteferrik Maliyetler (Sundurma, Bahçe düzenleme, peyzaj, aydınlatma vb.)						2,634,500.70 TL
Bina Toplam Değeri						28,979,507.70 TL
Yuvarlanmış Bina Toplam Değeri						28,980,000.00 TL
Arsa+Bina Yuvarlatılmış Toplam Değeri						85,330,000.00 TL

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu parsel üzerinde halihazırda tesis bulunmakta olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

7.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

7.8.1 III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "*MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.*", r bendinde yer alan- "*(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.*" İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarak iskanlı yapıların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

7.8.2 III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin "*MADDE 18 – 1. Fıkra (b) bendinde yer alan "Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur."* –4. Fıkrasında yer alan "*(Ek:RG-20/12/2018-30631) 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, birinci fıkranın (b) bendinde yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir*", (c) bendinde yer alan "*Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.*" İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarak iskanlı yapıların Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir. Ekspertize konu gayrimenkul Manisa İli'nin Turgutlu İlçesinde, Turgutlu Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz sanayi alanı imarlıdır. Değerleme konusu taşınmazdan 1718 ada 1 parsel üzerinde boş fabrika tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların maliyeti "Maliyet Yöntemi" ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmaz, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak "Pazar Yaklaşımı" ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazların peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır.

Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi, 1728 Ada 1 Numaralı Parselde "Betonarme ve Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" vasfıyla tapuda kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç 85.330.000,00.-TL (SeksenBeşMilyonÜçYüzOtuzBin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda taşınmazın KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.



8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Taşınmazların mevcut durumu, imar özellikleri, değerleri itibarıyla kısıtlı bir alıcı portföyüne hitap edebileceklerikanaatine varılmış olup, satış kabiliyetleri "ALICISI AZ" olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	85.330.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	95.059.481,53.-TL
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir ☒ Alıcısı Az ☐ Satış Güç ☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı

Nafia KARAMAN

Coğrafyacı

(SPK lisans no:403435/09.01.2015)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor toplam 99sayfadanibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

26.12.2022 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Euro	19.8324	19.8681
Dolar	18.6649	18.6986



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
 Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
 Tel:0312 236 26 10 – Fax:0312.236 26 80
 www.laldegerleme.com.tr

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI**Rapor No: 2022 SPM-TARKİM 181****Rapor Tarihi: 30.12.2022****Hazırlanan Kurum: Tarım Kredi Holding A.Ş****Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

- Raporda sunulan bilgiler Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve Sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilişkisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanı

Nafia KARAMAN**Coğrafyacı**

(SPK lisans no:403435/09.01.2015)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ**Mimar**

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2022 SPM-TARKİM 181

Rapor Tarihi: 30.12.2022

Hazırlanan Kurum: Tarım Kredi Holding A. Ş.

Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı

Nafia KARAMAN

Coğrafyacı

(SPK lisans no:403435/09.01.2015)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 7-12-2022-16:07

webtapu

Kaydı Oluşturan: CELALETTİN YAVAŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
024322399037	20221207-1537-F02563	39903

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1728/1
Taşınmaz Kimlik No:	52121523	AT Yüzölçümü(m2):	26835.83
İl/İlçe:	MANİSA/TURGUTLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turgutlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEPNİDERE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1094	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BETONARME VE PREFABRİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih
-------	----------	--------------	---------------------------	---------------------

1 / 2

Beyan	Yevmiye
TAŞINMAZ MALIN İCRA YOLUYLA SATIŞI DAHİL ÜÇÜNCÜ KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. 15/09/2009 TARİH YEV:12512(Şablon: Diğer Beyanlar.)	Turgutlu - 15-09-2009 09:45 - 12512

MÜLKİYET BİLGİLERİ

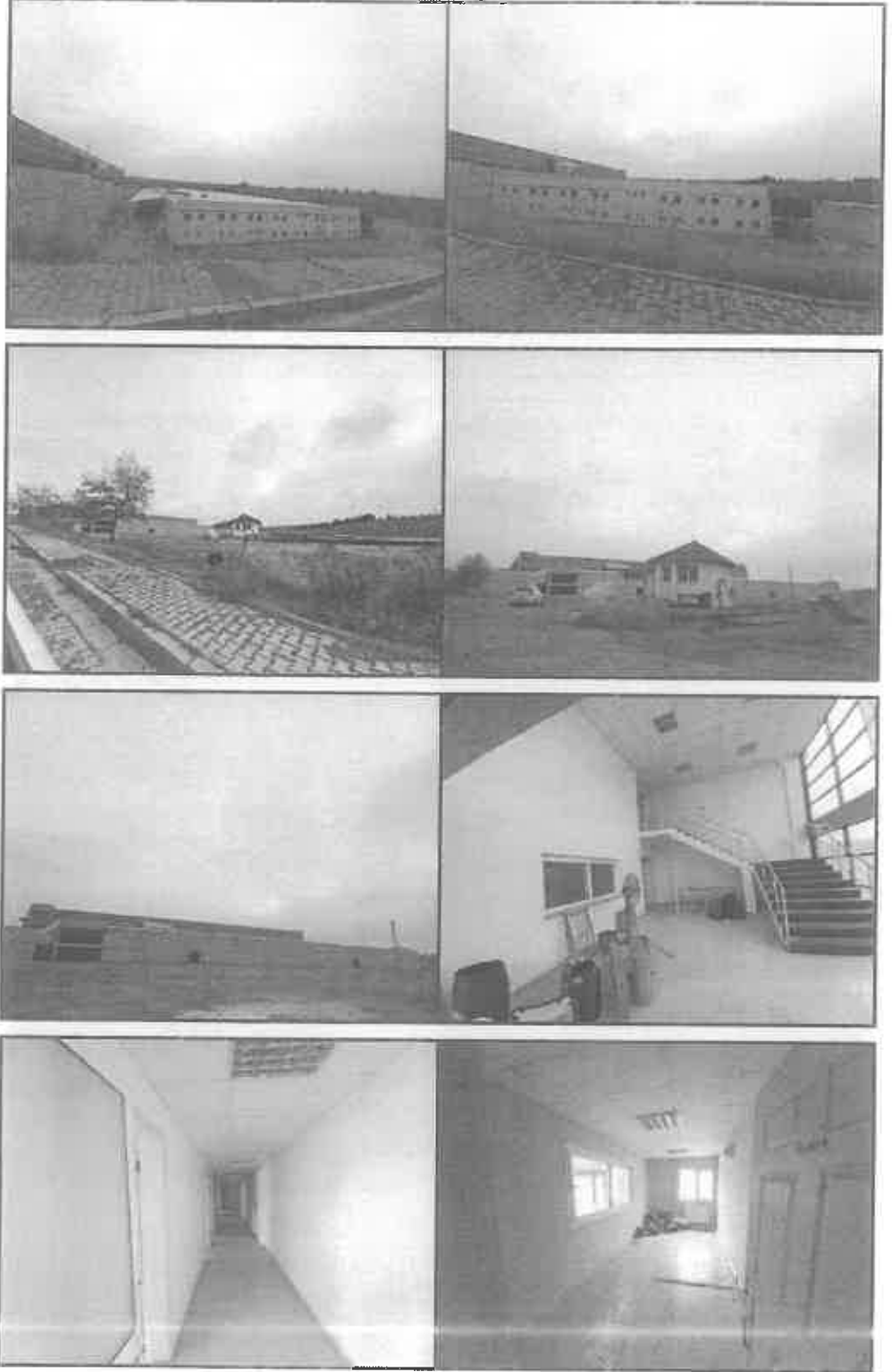
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
637467914	(SN:6480285) TARKİM BİTKİ KORUMA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	26835.83	26835.83	Satış 21-01-2022 1940	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 59nt-pstnfH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

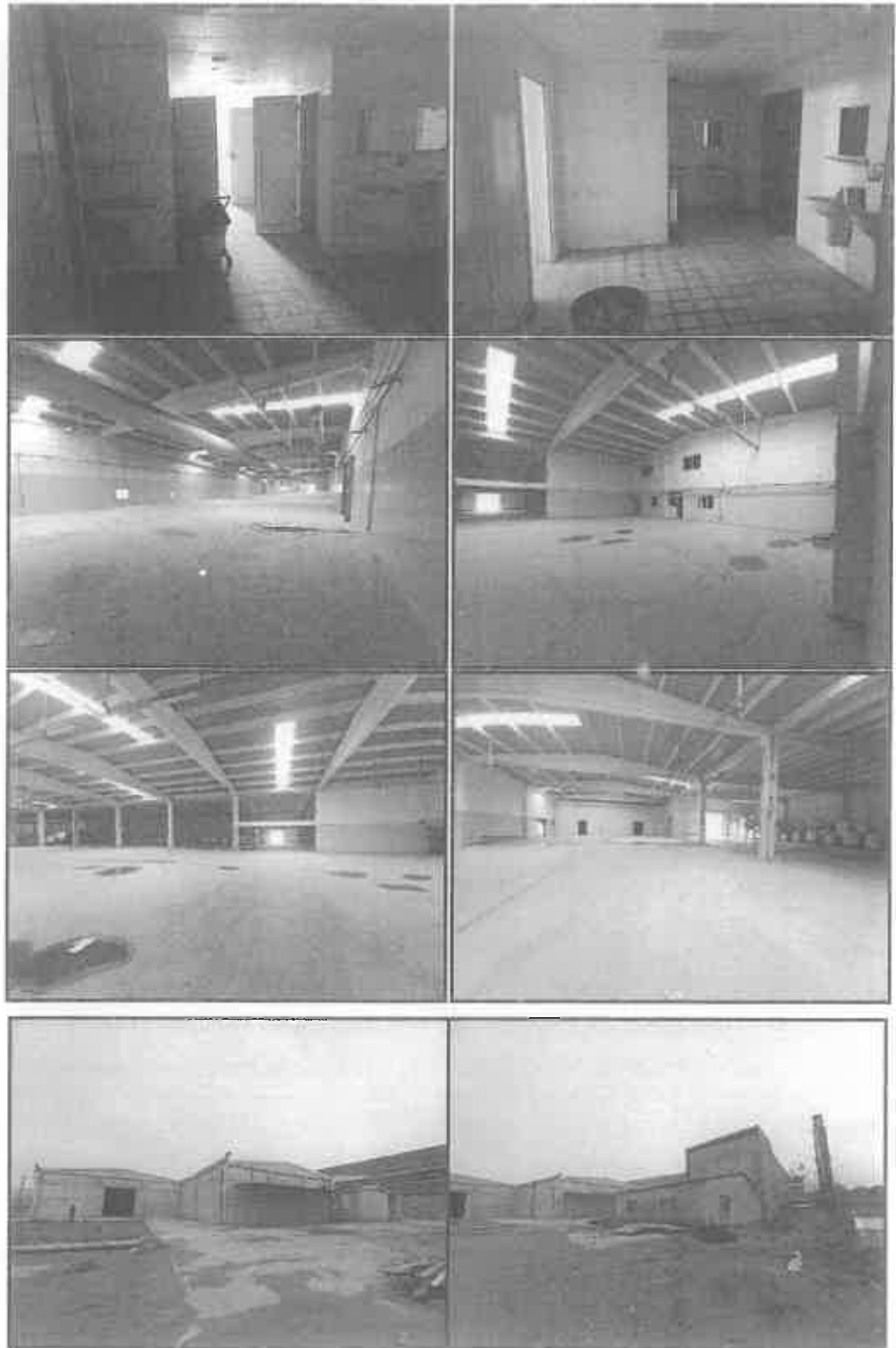
2 / 2

9.2 Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar









LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9 Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

LALDEGERLEME

İndirilebilir
0:58 Çankaya Ankara

9.3 Yapı Ruhsat ve İskan Belgeleri

[illegible]

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Etiler/Beşiktaş Yolu 9 Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çimnaya/Ankara
Tel:0312 236 26 26 – Fax:0312.236.26 26
www.laldegerleme.com.tr

[illegible]

[illegible]

[illegible]

YAPI RULLANMA İÇİN BELGES									
MİMARİSİ FURKATULLU ORGANİZASYON KURUMU		1. Proje No: 1234567890		2. Proje Adı: YAPISAL		3. Proje Tarihi: 12.12.2004		4. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		5. Proje No: 1234567890		6. Proje Adı: YAPISAL		7. Proje Tarihi: 12.12.2004		8. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		9. Proje No: 1234567890		10. Proje Adı: YAPISAL		11. Proje Tarihi: 12.12.2004		12. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		13. Proje No: 1234567890		14. Proje Adı: YAPISAL		15. Proje Tarihi: 12.12.2004		16. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		17. Proje No: 1234567890		18. Proje Adı: YAPISAL		19. Proje Tarihi: 12.12.2004		20. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		21. Proje No: 1234567890		22. Proje Adı: YAPISAL		23. Proje Tarihi: 12.12.2004		24. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		25. Proje No: 1234567890		26. Proje Adı: YAPISAL		27. Proje Tarihi: 12.12.2004		28. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		29. Proje No: 1234567890		30. Proje Adı: YAPISAL		31. Proje Tarihi: 12.12.2004		32. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		33. Proje No: 1234567890		34. Proje Adı: YAPISAL		35. Proje Tarihi: 12.12.2004		36. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		37. Proje No: 1234567890		38. Proje Adı: YAPISAL		39. Proje Tarihi: 12.12.2004		40. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		41. Proje No: 1234567890		42. Proje Adı: YAPISAL		43. Proje Tarihi: 12.12.2004		44. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		45. Proje No: 1234567890		46. Proje Adı: YAPISAL		47. Proje Tarihi: 12.12.2004		48. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		49. Proje No: 1234567890		50. Proje Adı: YAPISAL		51. Proje Tarihi: 12.12.2004		52. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		53. Proje No: 1234567890		54. Proje Adı: YAPISAL		55. Proje Tarihi: 12.12.2004		56. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		57. Proje No: 1234567890		58. Proje Adı: YAPISAL		59. Proje Tarihi: 12.12.2004		60. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		61. Proje No: 1234567890		62. Proje Adı: YAPISAL		63. Proje Tarihi: 12.12.2004		64. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		65. Proje No: 1234567890		66. Proje Adı: YAPISAL		67. Proje Tarihi: 12.12.2004		68. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		69. Proje No: 1234567890		70. Proje Adı: YAPISAL		71. Proje Tarihi: 12.12.2004		72. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		73. Proje No: 1234567890		74. Proje Adı: YAPISAL		75. Proje Tarihi: 12.12.2004		76. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		77. Proje No: 1234567890		78. Proje Adı: YAPISAL		79. Proje Tarihi: 12.12.2004		80. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		81. Proje No: 1234567890		82. Proje Adı: YAPISAL		83. Proje Tarihi: 12.12.2004		84. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		85. Proje No: 1234567890		86. Proje Adı: YAPISAL		87. Proje Tarihi: 12.12.2004		88. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		89. Proje No: 1234567890		90. Proje Adı: YAPISAL		91. Proje Tarihi: 12.12.2004		92. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		93. Proje No: 1234567890		94. Proje Adı: YAPISAL		95. Proje Tarihi: 12.12.2004		96. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		97. Proje No: 1234567890		98. Proje Adı: YAPISAL		99. Proje Tarihi: 12.12.2004		100. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		101. Proje No: 1234567890		102. Proje Adı: YAPISAL		103. Proje Tarihi: 12.12.2004		104. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		105. Proje No: 1234567890		106. Proje Adı: YAPISAL		107. Proje Tarihi: 12.12.2004		108. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		109. Proje No: 1234567890		110. Proje Adı: YAPISAL		111. Proje Tarihi: 12.12.2004		112. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		113. Proje No: 1234567890		114. Proje Adı: YAPISAL		115. Proje Tarihi: 12.12.2004		116. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		117. Proje No: 1234567890		118. Proje Adı: YAPISAL		119. Proje Tarihi: 12.12.2004		120. Proje Yeri: 1234567890	
YAPISAL FURKATULLU		121. Proje No: 1234567890		122. Proje Adı: YAPISAL		123. Proje Tarihi: 12.12.2004			

[illegible]

9.4 Mimari Proje

M	NO	KİCESİ	MAHALLESİ	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR U. TARİHİ
	MANİSA	TURGUTLU	C. ÇAMLIKKE MİLLİ	144A338 3A	2508	1	28/12/2009

BU PROJE AŞAĞIDA İMZA VE MÜHÜR BULUNAN MİMAR VE MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALINI İZLAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER.

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				MİMARİ PROJE MÜELLİFİ			
ADİ SOYADI	MİTÖNME	MİMAR	ADİ SOYADI	MİTÖNME	MİMAR	ADİ SOYADI	MİTÖNME
İSMİ	MİMAR		İSMİ	MİMAR		İSMİ	MİMAR
ODA BİÇİ NO	MİTÖNME		ODA BİÇİ NO	MİTÖNME		ODA BİÇİ NO	MİTÖNME
YETKİ BELGE NO	45205		YETKİ BELGE NO	45205		YETKİ BELGE NO	45205
VERGİ D. NO	MT0100		VERGİ D. NO	MT0100		VERGİ D. NO	MT0100

İŞVEREN	ADİ SOYADI	ONVANI	İMZA	ADRES - TEL.	NOTERLÜK TARİHİ
	PARSA ODA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.				

TADİLAT OLURU VERİYEN MİMAR	ADİ SOYADI	ONVANI	ODA BİÇİ NO	YETKİ NO	VERGİ NO	İMZA	ADRES - TEL.
	Alihan ORHAN	MİMAR	9235	45205	640112209		

MİMARLAR ODASI		BLOKLER	
 	1		
	2		
	3		
	4		
	5		
	6		

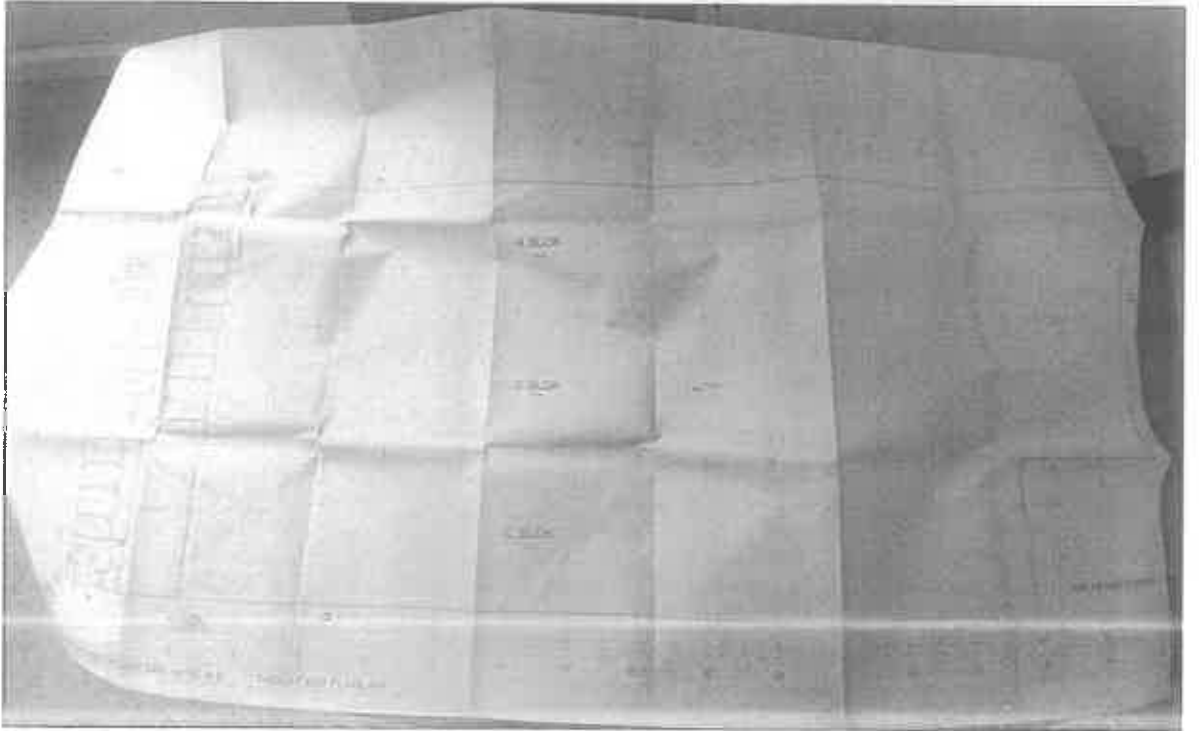
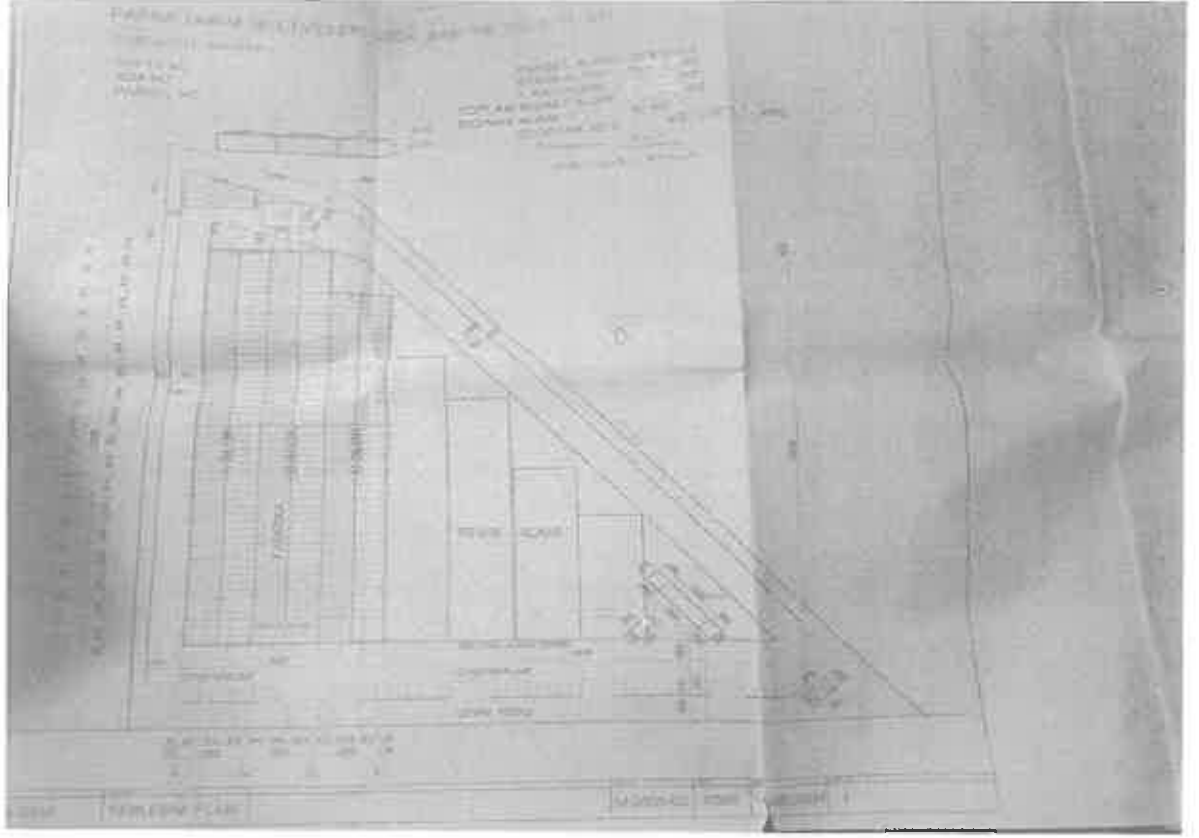
KOL. MİMO	MİS. TONGU	MİS. KİMLİ	ELİ	İ. YAK. MİL	YAPILAN	M. MİS. BİK.	ZUK. KİMLİ	İŞİMLİ

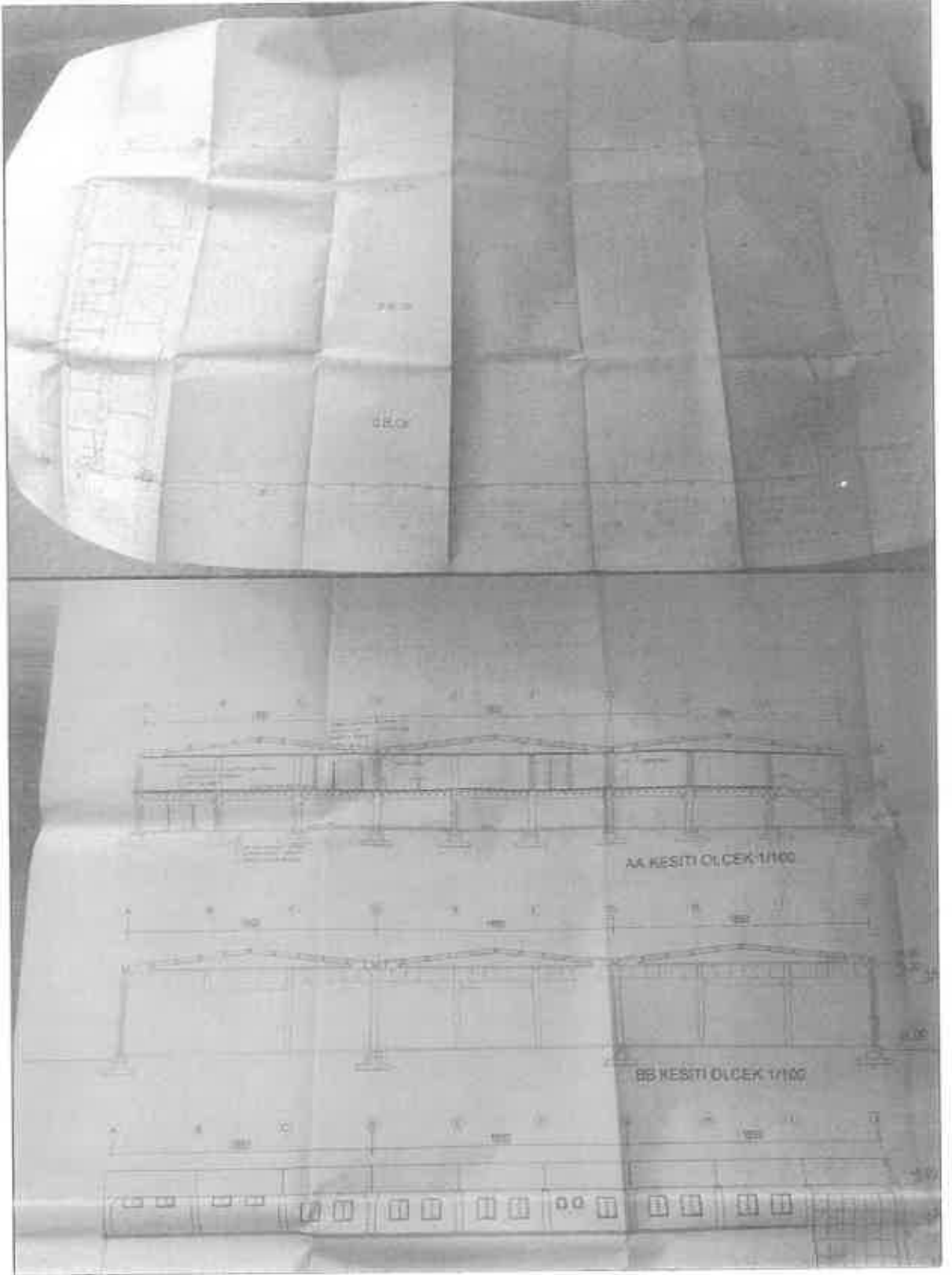
83% M2

IV - A

BU PROJE KİMLİĞİNDEN YAYINLANMAZ - ÇOĞALTILANMAZ - KULLANILANMAZ
(THIS PROJECT IS RESERVED.)

[illegible]





9.5 İmar Durumu

[illegible]

TURGUTLU OSB İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE AÇIKLAMASI SPORU İLİ BİR HÜTÜNÖR.
2. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLAR DAN YALNIZCA OSB SINIR LARI YETKİ SİNİRİDİR.
3. "BİRİNCİ VEYA İKİNCİ DEĞELEDİ STRATEJİK ÖNESE HALZ TESİSLER'E YER VE ÜZİN VERİLECEK OCMASI HALİNDE RUSAY VE ÜZİNLENDİRME AŞAMASINDA GENELKURMAY BAŞKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜNEN, MANİSA TURGUTLU 1. OSB YÖNETİM KURULU BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ALINMASI ZORUNLUDUR.
4. PLAN HUDUTLARI İÇERİSİNDEKİ YOLLAR, OTOPARKLAR, PARK ALANLARI VE DONATI ALANLAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TASARRUFUNDADIR
5. HER İŞLETMENİN OTOPARK VE SOSYAL TESİSLERİ KENDİ SANAYİ PARSELİ İÇERİSİNDE DÜZENLENECEKTİR.
6. TÜM İŞLETMELERDE SÖĞİNAK YÖNETMELİĞİNİ, BİNALARIN YANDIRDAN KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİĞİ OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
7. YAPILACAK YAPI YAPI YAKLAŞMA SINIRINI GEÇİLMEZ.
8. İMAR UYGULAMALARINDA OSB SEÇİLEN ALAN İÇİNDEKİ PARSEL SINIRLARININ İMAR PLANINDAKİ SINIR İLE UYUMSUZLUK GÖSTERMESİ HALİNDE MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINTIR.
9. İNŞAAT UYGULAMALARINDA PARSELASYON PLANI İLE OLUPAN PARSEL SINIRLARI GEÇERLİDİR.
10. OSB UYGULAMA YÖNETMELİĞİ DÖRDÜNCÜ MADDEYE GÖRE RUHSATI ALINMADAN İNŞAATA BAŞLANAMAZ.
11. SAĞLIK KORUMA BANTI BURAKILACAK, BEA GİZLİ DÜZELTEYİNE GÖRE ADAPTANIRILACAKTIR.
12. BURAKILACAK SAĞLIK KORUMA BANDINDAN FOTOLA İCE DOĞRU 50 METRELİK KUŞAK İÇERİSİNDE SANAYİ VE TEKNOLÜ BAKANLIĞI İ.L.T. SAĞLIK BAKANLIĞI ARASINDA 19/09/2003 TARİHİNDE İMZALANAN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ MÜLKİYET SINIRLARI İÇİNDE BURAKILACAK SAĞLIK KORUMA BANTLARI İÇİN UYGULANACAK ERAS VE USULLERE DAİR PROTOKOLLE BELİRTİLEN SANAYİ İFİSİLERİ DİNDKİ TESİSLERE YER VE ÜZİN VERİLMEMEVECTİR.
13. HÇT SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ MEVZUATI HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
14. YAPILACAK HAFTİYAT ÇALIŞMALARI SİRASINDA TAŞINIR VE TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TAHİAT VARLIKLARININ EL ANAK, MALİK OLDUKLARI VEYA KULLANDIKLARI ALAZININ İÇİNDE KULİYOR VE TAHİAT VARI İÇERİ BULUNULGUNLUĞUNDA VEYA YINİ HABERDAR OLAN MALİK VE ZİL YETLER İYEL BUNU ERAS, EC GÜN İÇİNDE EN YAKIN MEDİ MEDÜRLÜĞÜNE VEYA MÜLKİ DARE AMİRLERİNE BİLDİRMEYE MEHTURDURLAR.
15. YÜZEY SULARDIN TOPLANMAH İÇİN DERİKLİ KANALLAR PARSELLERİN GERİ ÇEKME MESAFESİ İÇİNDEN GEÇİRİLMİTİR.
16. OTİRENİ TARAH SÖTÜ VE YÜZEY SULARDIN İREKALINA YÖNELİK ÇALIŞMALARIN YAPILMASTI VE ATIK SULARDIN ARILDIKTAN SONRA TAHİYYİ KANALINA BAĞLANMAMI ZORUNLUDUR.
17. ORİTİNDE KALAN KURU TORİLER İLAH EDİR MEDİHEN ÇEVRE KANALI İNŞA EDİR MEDEN VE MASSAÇ PARTLARI TERİNE GEÇİRİLMEDEN İNŞAAT İZİN VERİLEMİZ.
18. ENERJİ NABİL, HATTI VE ENERJİ İLETİM HATTI GÖZERGİH ARINDA 30/10/2000 GÜN VE 24245 SAYILI RESMİ GAZETEDKİ YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETİLL AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

Sadık ÖZDEMİR
Halk ve Kaderci Müh.
Op. No: 112 2708
Op. No: 112 2708

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No: 5 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

FAL DEĞERLEME
Firma Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
98 Çukurova / Ankara
06 80 5 40 00 00
Müşteri No: 117-044-2730

19. ENERJİ İHTİTİM HATLI GÜZERGAHLARINDA YAPILACAK TÖM YAPILASMALARDAN ÖNCE TEKLİFİN MUYAFAKATI ALINACAKTIR. TEKLİFİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
20. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 4862 SAYILI ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ KANUNU VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ ÖRÇTİRİLDİR.

B. ÇEVRESEL TEDBİRLER

21. TESİSLERİNİN KURULUŞ AŞAMASINDA İSTENİLEN ÇEVRE İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN İLGİLİ MÜHÜRLEKLERCE KONTROLÜ VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN YAPIL KULLANMA İZİNİ VERİLEMEZ.
22. ÇED YÖNETMELİĞİ KAPSAMINDAKİ FAALİYETLER İÇİN "ÇED OLUMLU BELGE" VEYA "ÇEVRESEL ETKİLERİ ÖNEMSİZDİR" BELGESİNİN ALINMASI VE ÇED RAPORLARINDAKİ TAMAMİ HİLELERE UYULMASI ZORUNLUDUR.
23. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE BU KANUNA GÖRE ÇIKARTILAN YÜRÜRLÜKTEKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULMASI GEREKMEKTEDİR.
24. OSB'DEN KAYNAKLANAN EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SULAR SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ VEYA BELİRLİ NABİSSİ HAVZA KORUMA EYLEM PLANLARINDA YER ALAN ALICI ORTAMA DEĞERİ STANDARTLARINA GÖRE AKTILDIKTAN SONRA DEĞERİ EDİLEKTİR. ANCAK, SANAYİ TESİSLERİNDEN KAYNAKLANAN ATIK SULARIN KİRLİLİK PARAMETRE DEĞERLERİ, OSB MERKEZİ EVSEL VE ENDÜSTRİYEL ATIK SU ARITMA TESİSİNİN AĞI GİRİŞ ATIK SUYU DİZAYN PARAMETRE DEĞERLERİNİN ÜZERİNDE OLMASI HALİNDE KATILIMCIYI, MÜHÜRİNDEN ÖN ARITMA TESİSİ YAPMASI İSTENMEKTEDİR.
25. OSB'İN ATIK VE TEHLİKELİ ATIKLARININ TOPLANMAK, ARA DEPOLANMASI, TAŞINMASI VE BERTARAFİ ONTESİ KURULMASI İSTENİLMİŞTİR. 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONUSU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNDE GÖTÜRÜLMESİ GEREKMEKTEDİR. KATI ATIKLARIN BERTARAFİ İÇİN İLGİLİ BELİRLİ YERLERİN YATIRILMASI YAZISI ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
26. SANAYİ PARSELLERİNDE TEHLİKELİ ATIKLARIN ÇEVREDE DEPOLANMASI DURUMUNDA, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE KONUSU İLE İLGİLİ YÖNETMELİK YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN YERİNDE GÖTÜRÜLMESİ GEREKMEKTEDİR.
27. OSB'DE KURULACAK TEŞİSLERİN KURULMASI VE FAALİYETLERİ SİRASINDA, 1993 SAYILI UMUMİ HİFZININ KANUNU İLE YÜRÜRLÜKTEKİ İŞYERİ ACMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİ UYULACAKTIR.

C. ZEMİN VE DEPREM UYGULAMA HÜKÜMLERİ

28. YAPILAMA ÖNCESİNDE PARSEL BAZINDA DETAYLI VE BORDARİ ZEMİN ETÜTLERİ YAPILIP, İNŞAİ, BİÇİMLERİ, YAPI STATİĞİ VE YAPI MAL ZEMİNİ BELİRLENDİKTEN SONRA İNŞAAT UYGULAMASINA GÜÇLENEKTİR.
29. İNŞAAT AŞAMASINDA MANİSA TÜRKTİLELİ OSB'DE MEVCUT ALAN İÇİN ÇEVRE VE SEHİRCİLİK İL MÜHÜRİDİ TARAFINDAN ONAYLANAN TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLÖKİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE İLAYE ALAN İÇİN ÇEVRE VE SEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 30/10/2018 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLÖKİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNERİLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.
30. JEOTEKNİK TARİHİNDE ONAYLANAN, MANİSA TÜRKTİLELİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ JEOLÖKİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ÖNERİLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

Sadık ÖZDEMİR
İmarat ve Kurumlar Müdürü
Dip. No: 5111-37208
Onay: 03.05.2024

9.6. Adres Kodu

MANİSA / TEPEPRİME PLAZA ESKİŞEHİR YOLU 9. KM. NO: 266 B BLOK KAT: 5 NO:58 SANLIYA/ANKARA

Kırsak No	Açık	Parsel	Fatura	Pasajı Kod	Numaralı Yolu	Sıra Adı	İşletmen Blok Adı	Dış Kısıt	Kullanıcı No	İç Kısıt	İşletmen Adı	Özellik	Özellik	Özellik
278914822	1726	1	-	48400	Birlik Ana Yolu			18	1230181008	8	Özellik 1726/1	Özellik	Özellik	Özellik

✓ Bulunuyor | Ürün No: 1230181008

9.6. Parsel Sorgu



LALDEĞERLEME

Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tic. Sic. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Sanliya/Ankara
Tel: 0312.236 26 10 - Fax: 0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Sanliya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 - Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

9.6 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



Tarih : 09.01.2015

No : 403435

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Nafia KARAMAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 - Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

9.7 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400222

Tarih : 31.01.2005

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ebru ÖZ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

[Signature]
MÜHÜR
MOSALIM DEMİRİLİK
BİRLİK BAŞKANI

[Signature]
İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER

9.8 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2020 Belge No: 2019-01.2828

Sayın Nafia KARAMAN
(T.C. Kimlik No: 17729530442 - Lisans No: 403435)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
 Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
 Başkan

9.9 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı



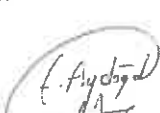
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.12.2019 Belge No: 2019-01.2650

Sayın Ebru ÖZ
(T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
 Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
 Başkan