



# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Bu rapor; "ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET A.Ş." için hazırlanmıştır.

Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)



**2024-SPK-0032**

**28.06.2024**

**İş bu rapor kapak+87 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.**

**Erman ERGÜN**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No: 407550)

**Mustafa TATARCIM**  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No: 405020)

**Soner GÖKDAĞLI**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(SPK Lisans No: 410944)



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

**28.06.2024**  
**2024-SPK-0032**  
**Sayfa 1 / 87**

### İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>YÖNETİCİ ÖZETİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>3</b>  |
| <b>BEYANLAR.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>4</b>  |
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>6</b>  |
| 1.1. RAPORUN TARİHİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 6         |
| 1.2. RAPORUN NUMARASI.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6         |
| 1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI .....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6         |
| 1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 6         |
| 1.5. DEĞERLEME TARİHİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6         |
| 1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI.....                                                                                                                                                                                                                                                                             | 6         |
| 1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .....                                                                                                                                                                                             | 6         |
| 1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                                                                    | 6         |
| <b>2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>8</b>  |
| 2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 8         |
| 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8         |
| 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 8         |
| 2.4. İŞİN KAPSAMI.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8         |
| <b>3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>9</b>  |
| 3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....                                                                                                                                                                                                    | 9         |
| 3.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....                                                                                                                                                                                      | 14        |
| 3.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....                                                                             | 15        |
| 3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 15        |
| 3.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...                                                                                                                                                                                                          | 15        |
| 3.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....                                                                                                                                 | 16        |
| 3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TA VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ..... | 16        |
| 3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .....                             | 16        |
| 3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA .....                                           | 16        |
| 3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 16        |
| <b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>17</b> |
| 4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....                                                                                                                                                                                                                                                     | 17        |
| 4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ .....                                                                                                                                                                      | 24        |
| 4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....                                                                                                                                                                                                                                              | 30        |
| 4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 30        |
| 4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....                                                                                                                                                                                              | 32        |
| 4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINA GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....                                                                                                                            | 32        |
| 4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....                                                                                                | 32        |

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

**28.06.2024**  
**2024-SPK-0032**  
**Sayfa 2 / 87**

|                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, DEĞER TANIMLARI VE ANALİZ.....</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>33</b> |
| 5.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....                                                                                                                                                                                                                                           | 33        |
| 5.2. GELİR YAKLAŞIMI .....                                                                                                                                                                                                                                          | 34        |
| 5.3. MALİYET YAKLAŞIMI.....                                                                                                                                                                                                                                         | 35        |
| 5.4. PAZAR DEĞERİ.....                                                                                                                                                                                                                                              | 36        |
| 5.5. PAZAR KİRASI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 37        |
| 5.6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR VE SEÇİLME NEDENLERİ .....                                                                                                                                                                                                  | 37        |
| 5.7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....                                                                                                                                                                                                                                 | 41        |
| <b>6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>42</b> |
| 6.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI .....                                                                                                                         | 42        |
| 6.2. ASGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....                                                                                                                                                              | 42        |
| 6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....                                                                                       | 42        |
| 6.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....                                                                                                                                                                                      | 42        |
| 6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ..... | 42        |
| 6.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ .....                                                                   | 42        |
| 6.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....    | 42        |
| 6.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....                               | 43        |
| <b>7. SONUÇ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>44</b> |
| 7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....                                                                                                                                                                                                                 | 44        |
| 7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....                                                                                                                                                                                                                                      | 44        |
| <b>8. RAPOR EKLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                         | <b>45</b> |
| 8.1. GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI.....                                                                                                                                                                                                                                | 45        |
| 8.2. GAYRİMENKULÜN YASAL BELGELERİ.....                                                                                                                                                                                                                             | 52        |
| 8.3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ.....                                                                                                                                                                                    | 86        |

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**  
2024-SPK-0032  
Sayfa 3 / 87**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Şirket Bilgileri</b>              | Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Şirket Adresi</b>                 | Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sitesi, B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Sözleşme Tarihi / Numarası</b>    | 27.06.2024 (Çoklu Rapor Sözleşmesi)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>SPK Listesine Giriş Tarihi</b>    | 19.06.2008                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>BDDK Listesine Giriş Tarihi</b>   | 15.06.2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Müşteri Bilgileri</b>             | Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Müşteri Adresi</b>                | Fatih Mahallesi, Denizli Karayolu Caddesi, No: 29A / Z01 Kuyucak / AYDIN                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Rapor Tarihi</b>                  | 28.06.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Değerleme Tarihi</b>              | 27.06.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Rapor Numarası</b>                | 2024-SPK-0032                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Raporun Konusu</b>                | Aydın İli, Nazilli İlçesi, Sümer Mahallesi, 9.999,80 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, 2000 Ada 36 No.lu Parselde, tapu kayıtlarına göre "Bir Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin takdir edilmesi bu raporun konusunu oluşturmaktadır.                                                                                     |
| <b>Müşteri Kısıtlamaları</b>         | Bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>          | Nazilli OSB Mahallesi, 8. Cadde, No: 11, Nazilli / AYDIN                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Malik / Hisse</b>                 | Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Tam)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kullanım Şekli</b>                | Fabrika olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Tapu Kayıtları</b>                | Tapu kayıtları 3.1.4.'te yer almaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>İmar Durumu</b>                   | Nazilli OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel, 14.01.2022 onay tarihli "Nazilli OSB 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında 'Sanayi Alanı' lejantında kalmaktadır. Ayırık nizam, Emsal: 0.70, Yençok: Serbest (Yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik), ön bahçe mesafesi: 8 m, yan ve arka bahçe mesafesi: 7 m yapılaşma koşullarına sahiptir. |
| <b>Brüt Alan</b>                     | <b>7.086 m<sup>2</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)</b> | <b>170.190.000.-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)</b> | <b>204.228.000.-TL</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>       | Erman ERGÜN<br>SPK Lisans No: 407550                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>       | Mustafa TATARCIM<br>SPK Lisans No: 405020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>      | Soner GÖKDAĞLI<br>SPK Lisans No: 410944                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa 4 / 87 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|

## BEYANLAR

### Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa 5 / 87 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- İşveren tarafından ibraz edilen belgelerin, sorumluluğu tarafımıza ait olmamak üzere, doğru, yasal ve geçerli olduğu kabul edilmiştir.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa 6 / 87 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Raporun Tarihi

28.06.2024

### 1.2. Raporun Numarası

2024-SPK-0032

### 1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Erman ERGÜN (SPK Lisans No: 407550)

Mustafa TATARCIM (SPK Lisans No: 405020)

### 1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (SPK Lisans No: 410944)

### 1.5. Değerleme Tarihi

27.06.2024

### 1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi ve Numarası

27.06.2024 (Çoklu Rapor Sözleşmesi)

### 1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği eki formatta ve 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan değerleme raporu bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. İlgili raporlardan 2024-ÖZEL-0001 no.lu rapor, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

## GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-degerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa 7 / 87 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|

| Rapor Numarası | Rapor Tarihi | Raporu Hazırlayanlar                                                                                                                      | KDV Hariç Pazar Değeri (TL) |
|----------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 2024-ÖZEL-0001 | 16.01.2024   | Mustafa TATARCIM<br>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405020)<br>Yasin ÇABUK<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405180) | 134.300.000                 |
| 2024-SPK-0004  | 07.03.2024   | Mustafa TATARCIM<br>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405020)<br>Yasin ÇABUK<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405180) | 143.240.000                 |
| 2024-SPK-0025  | 22.05.2024   | Mustafa TATARCIM<br>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405020)<br>Yasin ÇABUK<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 405180) | 149.730.000                 |

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

**28.06.2024**  
2024-SPK-0032  
Sayfa **8 / 87**

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

**Ticaret Unvanı** : Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
**Adres** : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sitesi, B Blok  
No:4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL  
**Şirket Merkezi** : İSTANBUL  
**Kuruluş Tarihi** : 09.04.2007  
**Ticaret Sicil No.** : 622070  
**Vergi Dairesi** : Büyükçekmece  
**Vergi No.** : 396 059 3711  
**Mersis No.** : 0396 0593 7110 0015  
**Web/E-posta** : Web: [www.ggd.com](http://www.ggd.com) / E-Mail: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr)  
Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)  
**Sermaye** : 1.000.000.-TL  
**SPK Listesine Alınma Tarihi** : 19.06.2008  
**BDDK Listesine Alınma Tarihi** : 15.06.2011  
**SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi:** 06.10.2022

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

**Ticaret Unvanı** : Çağdaş Cam San. ve Tic. A.Ş.  
**Adres** : Fatih Mahallesi, Denizli Karayolu Caddesi, No: 29A / Z01  
Kuyucak / AYDIN  
**Vergi Dairesi** : Nazilli  
**Vergi No.** : 217 000 4321  
**Mersis No.** : 0217 0004 3210 0011  
**Web/E-posta** : [tr.cagdascam.com](http://tr.cagdascam.com) / [emrebarin@cagdas.com.tr](mailto:emrebarin@cagdas.com.tr)  
**Tel** : 0256 371 45 60 – 0553 775 29 99

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 2.4. İşin Kapsamı

Aydın İli, Nazilli İlçesi, Sümer Mahallesi, 9.999,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 2000 Ada 36 No.lu Parselde, tapu kayıtlarına göre "Bir Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin takdir edilmesi bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

**28.06.2024**  
2024-SPK-0032  
Sayfa **9 / 87**

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

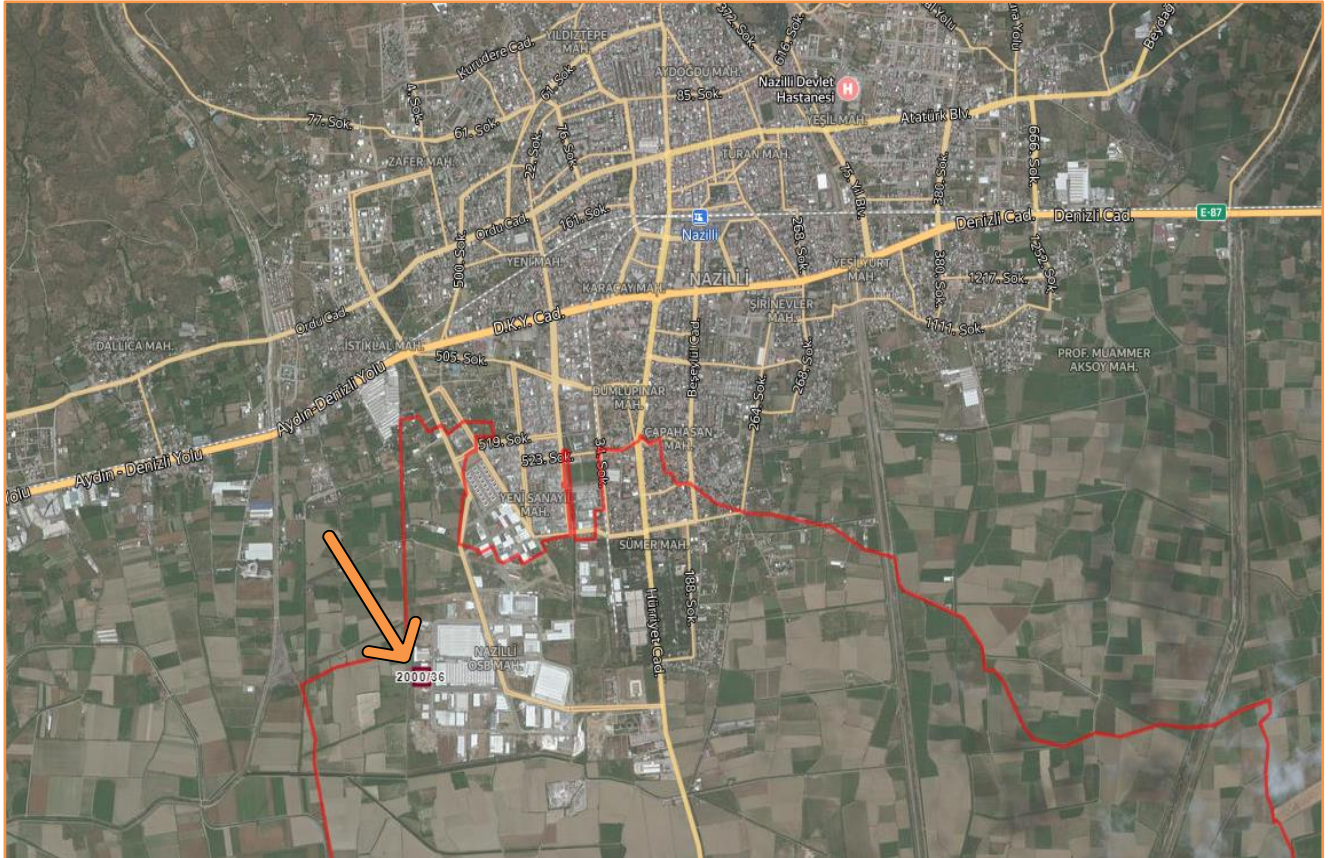
#### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

##### 3.1.1. Gayrimenkulün konumu ve yakın çevre özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Nazilli OSB Mahallesi, 8. Cadde, No: 11, Nazilli / AYDIN adresinde yer almaktadır.

Taşınmaz Nazilli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almakta olup yakın çevresi sanayi fonksiyonlu gelişmiştir. Planlı yapılaşan bölgenin (yol, su, elektrik, doğal gaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır. Taşınmazın çevresinde sanayi tipi yapılar, boş parseller ve park alanları bulunmaktadır. Taşınmaz tüm altyapı ve belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın bağlı bulunduğu mahalleye ulaşım için Aydın Çevre Yolu kullanılmaktadır. OSB içinde 8. Cadde üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.

| Lokasyon                                  | Yaklaşık Mesafe |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Adnan Menderes Üniversitesi Sümer Kampüsü | 2,40 km         |
| Nazilli Otogarı                           | 4,00 km         |
| Nazilli Devlet Hastanesi                  | 7,60 km         |



### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

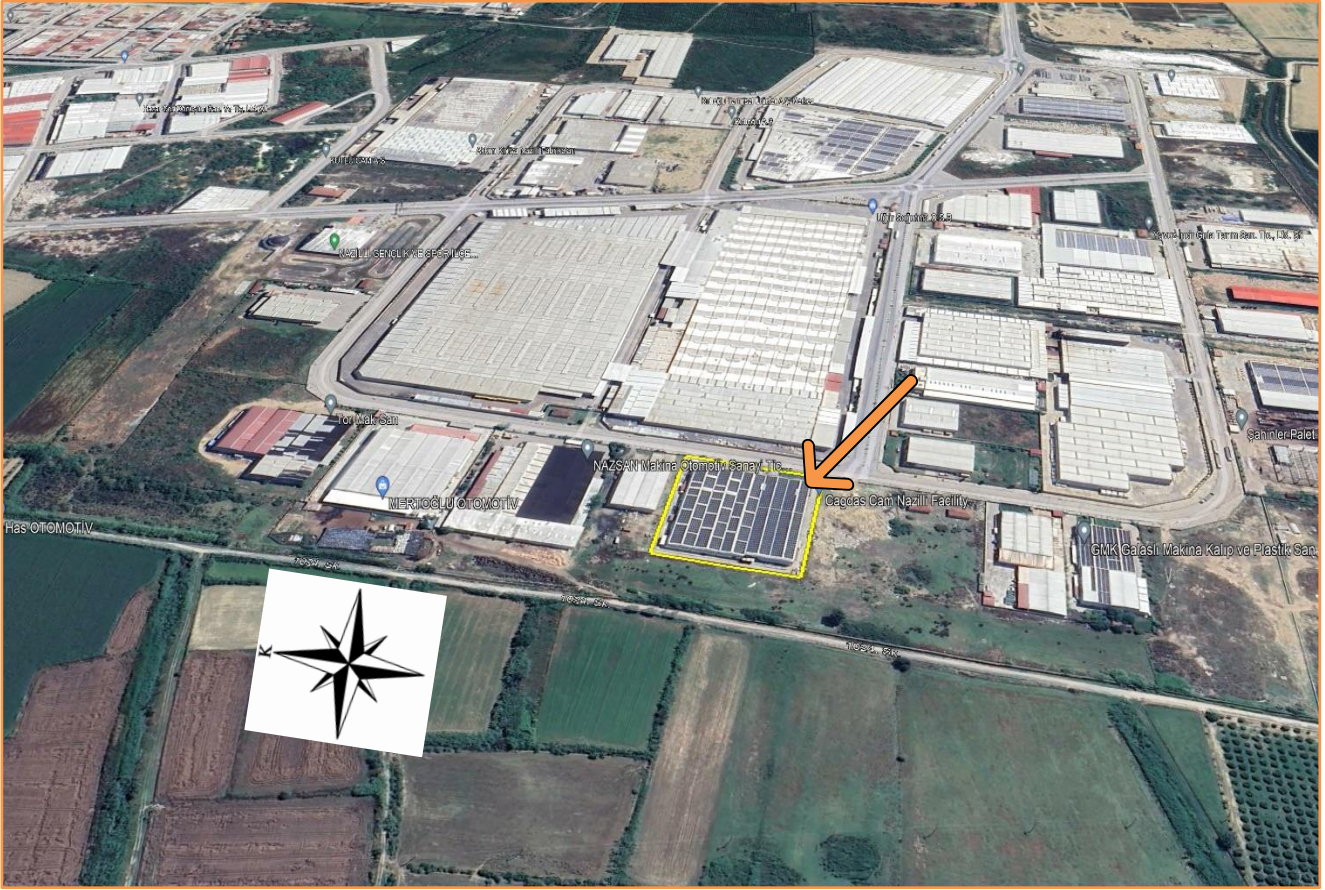
Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)







### 3.1.2. Gayrimenkulün tanımı

Rapora konu taşınmaz; tapu kaydına göre Aydın ili, Nazilli ilçesi, Sümer Mahallesi, Eğrek Mevkii, 9.999,80 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 2000 ada 36 parsel, "Bir Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazdır.

|             |                                              |
|-------------|----------------------------------------------|
| İl          | Aydın                                        |
| İlçe        | Nazilli                                      |
| Mahalle/Köy | Sümer                                        |
| Mahalle No  | 149939                                       |
| Ada         | 2000                                         |
| Parsel      | 36                                           |
| Tapu Alanı  | 9.999,80                                     |
| Nitelik     | Bir Katlı Prefabrik Fabrika Binası Ve Arsası |
| Mevkii      | Eğrek                                        |
| Zemin Tip   | Ana Taşınmaz                                 |
| Pafta       | M20b12a1c                                    |

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                  |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>12 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

### 3.1.3. Gayrimenkulün tapu kayıtları

| MÜLKİYET BİLGİLERİ        |                                                   |
|---------------------------|---------------------------------------------------|
| İli                       | Aydın                                             |
| İlçesi                    | Nazilli                                           |
| Mahallesi                 | Sümer                                             |
| Mevkii                    | Eğrek                                             |
| Pafta No.                 | M20b12a1c                                         |
| Ada No.                   | 2000                                              |
| Parsel No.                | 36                                                |
| Yüz ölçümü (m²)           | 9.999,80                                          |
| Ana Taşınmazın Niteliği   | Bir Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası      |
| Blok No.                  | -                                                 |
| Kat No. / Giriş           | -                                                 |
| Bağımsız Bölüm No.        | -                                                 |
| Bağımsız Bölümün Niteliği | -                                                 |
| Arsa Payı                 | -                                                 |
| Taşınmaz ID               | 109362188                                         |
| Cilt No. / Sayfa No.      | 50 / 4887                                         |
| Tarih / Yevmiye No.       | 23.06.2023 / 14095                                |
| Edinme Sebebi             | Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği              |
| Malik ve Hisse            | Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Tam) |

### 3.1.4. Takyidat bilgileri

Tarafımızdan taşınmaza ait güncel tapu kaydı alınmamıştır. 28.06.2024 tarih, saat 10:44 itibariyle müşteriden temin edilmiş olan tapu kaydına göre taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

#### Beyanlar

- (SN:8104581) EGE ÇAĞDAŞ TOPTAN CAM PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:3250588121 (24.06.2019 tarih, 8217 yevmiye)

#### Şerhler

- Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (08.03.2022 tarih, 5285 yevmiye)

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                  |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>13 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

### 3.1.5. Gayrimenkule ait yasal evraklar

| İMAR DURUMU          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                                                         |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Plan Türü</b>     | 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Lejant</b>       | Sanayi                                                  |
| <b>İnşaat Nizamı</b> | Ayrık                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Yençok</b>       | Serbest (Yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik) |
| <b>TAKS</b>          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>KAKS (Emsal)</b> | 0.70                                                    |
| <b>Açıklama</b>      | Nazilli OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel, 14.01.2022 onay tarihli "Nazilli OSB 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında 'Sanayi Alanı' lejantında kalmaktadır. Ayrık nizam, Emsal: 0.70, Yençok: Serbest (Yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik), ön bahçe mesafesi: 8 m, yan ve arka bahçe mesafesi: 7 m yapılaşma koşullarına sahiptir. |                     |                                                         |

Değerlemeye konu taşınmazın ada parsel bazında konumunun doğruluğu imar paftasından ve CBS Sisteminden kontrol edilmiştir. Nazilli OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 2000 ada 36 parsel 2000 ada 8 ve 9 parselin tevhide ile oluştuğu bilgisi edinilmiştir.

Nazilli OSB Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda, değerlendirme konusu taşınmaza ait ulaşılan yasal evraklar aşağıda sıralanmıştır.

- 14.09.2020 tarih ve 42/3 no.lu ilave yapı ruhsatına esas 20.02.2020 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır. Projede mevcut bina gösterimleri ile ek bina (C Blok) gösterimi yer almaktadır.
- 18.01.2017 tarih ve 55 no.lu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı, 2/C yapı sınıfı, toplam 1.466,00 m<sup>2</sup> inşaat alanı, ofis ve işyeri, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. 2000 ada 8 parsel için düzenlenmiştir. İlgili ruhsatla bir yapı yapılmadığı diğer yasal evraklardan anlaşılmaktadır.
- 12.03.2020 tarih ve 63 no.lu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı, 2/C yapı sınıfı, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanı ve nitelik bilgisi bulunmamaktadır. Ancak taban alanı 2.867,00 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir. 2000 ada 8 parsel için düzenlenmiştir.
- 28.07.2015 tarih ve 42 no.lu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı, 2/C yapı sınıfı, toplam 2.914,00 m<sup>2</sup> inşaat alanı, ofis ve işyeri, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. 2000 ada 9 parsel için düzenlenmiştir.
- 18.04.2019 tarih ve 42/2 no.lu isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı, 2/C yapı sınıfı, toplam 2.914,00 m<sup>2</sup> inşaat alanı, ofis ve işyeri, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. 2000 ada 9 parsel için düzenlenmiştir.
- 15.05.2019 tarih ve 33 no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi, 2/C yapı sınıfı, toplam 2.914,00 m<sup>2</sup> inşaat alanı, ofis ve işyeri, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. 2000 ada 9 parsel için düzenlenmiştir.

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                  |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>14 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

- 14.09.2020 tarih ve 42/3 no.lu ilave yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı, 2/C yapı sınıfı, toplam 1.305,00 m<sup>2</sup> inşaat alanı, fabrika, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. 2000 ada 36 parsel için düzenlenmiştir.
- 11.12.2020 tarih ve 40 no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi, 2/C yapı sınıfı, toplam 1.305,00 m<sup>2</sup> inşaat alanı, fabrika, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. 2000 ada 36 parsel için düzenlenmiştir.

Taşınmaza ait yasal evrakları gösteren özet tablo aşağıda sunulmuştur.

| Ada / Parsel | Yasal Evrak                   | Tarih      | No.  | Nitelik        | İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Toplam Kat Sayısı / Toplam Yapı Yüksekliği (m) |
|--------------|-------------------------------|------------|------|----------------|--------------------------------|------------------------------------------------|
| 2000 / 36    | Mimari Proje                  | 20.02.2020 | -    | Fabrika        | 1.305,00                       | 1 / 9,00                                       |
| 2000 / 8     | Yeni Yapı Ruhsatı             | 18.01.2017 | 55   | Ofis ve İşyeri | 1.466,00                       | 1 / 8,10                                       |
| 2000 / 8     | Yeni Yapı Ruhsatı             | 12.03.2020 | 63   | -              | 2.867,00                       | 1 / 9,00                                       |
| 2000 / 9     | Yeni Yapı Ruhsatı             | 28.07.2015 | 42   | Ofis ve İşyeri | 2.914,00                       | 1 / 8,00                                       |
| 2000 / 9     | İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı | 18.04.2019 | 42/2 | Ofis ve İşyeri | 2.914,00                       | 1 / 8,00                                       |
| 2000 / 9     | Yapı Kullanma İzin Belgesi    | 15.05.2019 | 33   | Ofis ve İşyeri | 2.914,00                       | 1 / 8,00                                       |
| 2000 / 36    | İlave Yapı Ruhsatı            | 14.09.2020 | 42/3 | Fabrika        | 1.305,00                       | 1 / 9,00                                       |
| 2000 / 36    | Yapı Kullanma İzin Belgesi    | 11.12.2020 | 40   | Fabrika        | 1.305,00                       | 1 / 10,00                                      |

### 3.2. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait takyidat bilgileri 3.1.4. bölümünde açıklanmıştır.

Taşınmazın tapu kaydında yer alan 'OSB'den uygunluk görüşü' şerhi şarta bağlı olarak taşınmazın devir ve temlik edilebileceğini belirtmektedir. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun ilgili maddesi aşağıdadır.

#### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                  |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>15 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

## Arsa tahsisleri

**Madde 18 – (Değişik: 18/6/2017-7033/51 md.)** – Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması hâlinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülâtif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Ancak arsa tahsisi yapılan firmanın tasfiyesi hâlinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti hâlinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına “Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

Değer takdirinde, taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar dikkate alınmamıştır.

### 3.3. Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza iletilen tapu senedi ile tapu kayıt örneği karşılaştırıldığında; tapu senedinin 08.03.2022 tarih ve 5285 yevmiye numarası ile satış işlemi için Ege Çağdaş Toptan Cam Pazarlama Anonim Şirketi (1/2 hisse) adına tescil edildiği, 20.05.2024 tarihli tapu kaydının ise 23.06.2023 tarih ve 14095 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği için Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edildiği anlaşılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın güncel plan onay tarihi 14.01.2022’dir. Bu tarihten önce alınmış yasal evrakları bulunmakta olup, 24.08.2020 tarihli imar durumu belgesinde de aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu gözlenmiştir.

### 3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaza ait imar durumu bilgileri 3.1.5. bölümünde açıklanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Sanayi Alanı” lejantına sahip ve Nazilli OSB içerisinde yer alan taşınmazın yakın çevresinde de “Sanayi Alanı” lejantlı parseller yer almaktadır.

### 3.5. Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Nazilli OSB Müdürlüğü’nde yapılan araştırmalarda, taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara rastlanmamıştır.

## GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa 16 / 87 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|

### **3.6. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler**

Tarafımıza 01.11.2023 başlangıç, 31.12.2030 bitiş tarihli kira sözleşmesi iletilmiştir. Sözleşmede mal sahibi (kiralayan) Çağdaş Cam Sanayi Ticaret A.Ş., kiracı ise ILVA Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. olarak gözükmektedir. Aylık kira bedeli 10.327,50 EURO + KDV, yıllık artış oranı EURO bölgesi yıllık enflasyon oranı olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye göre ekli krokide yer alan kısmın kira sözleşmesine konu olduğu anlaşılmaktadır. Ancak ekli krokiden hangi kısmın kiralandığı tam olarak anlaşılmamaktadır. Sözleşmenin görselleri rapor ekinde yer almaktadır.

### **3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Dosya muhteviyatında yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Fakat, 2000 ada 8 parselde ait 12.03.2020 tarih ve 63 no.lu yeni yapı ruhsatına esas yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Yasal evraklar harici yapılan imalatlarla ilgili yasal evraka rastlanmamıştır. Taşınmazın cins değişikliğinin yapılmış olduğu gözlenmiştir.

### **3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinden alınan bilgilere göre, taşınmazın 3 adet yapı denetim firması bulunmaktadır. Bunlar; Sırapapılar Mah. 1583. Sk. No: 13/5, Merkezefendi / DENİZLİ adresinde, 1670549782 vergi no.lu ve 1796 izin belge no.lu 'Beyazkent Yapı Denetim Ltd. Şti.' Altıntaş Mah. 129 Sk. No: 4/201, Nazilli / AYDIN adresinde, 9960355639 vergi no.lu ve 2053 izin belge no.lu 'Nazdem Yapı Denetim Müşavirlik ve Hiz. Ltd. Şti.', Kurtuluş Mah. 2025. Sk. No: 6, Kat: 2, Efeler / AYDIN adresinde, 1150842514 vergi no.lu ve 2263 izin belge no.lu 'Aydın Ege Zeybek Yapı Denetim Ltd. Şti.'dir.

### **3.9. 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**

Tamamlanmış yapı değeri çalışmasıdır.

### **3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**  
2024-SPK-0032  
Sayfa **17 / 87****4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ****4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler<sup>1</sup>****TÜRKİYE****Demografik Veriler****Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023**

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

**Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.**

**İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 oldu.**

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

**İstanbul'un nüfusu 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu.**

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

**En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023**

| İller    | Toplam     | Erkek     | Kadın     | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
|          |            |           |           | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 655 924 | 7 806 787 | 7 849 137 | 18,34                           | 18,27 | 18,41 |
| Ankara   | 5 803 482  | 2 860 361 | 2 943 121 | 6,80                            | 6,69  | 6,90  |
| İzmir    | 4 479 525  | 2 221 180 | 2 258 345 | 5,25                            | 5,20  | 5,30  |
| Bursa    | 3 214 571  | 1 605 941 | 1 608 630 | 3,77                            | 3,76  | 3,77  |
| Antalya  | 2 696 249  | 1 357 198 | 1 339 051 | 3,16                            | 3,18  | 3,14  |

<sup>1</sup> TÜİK, tr.wikipedia.org/wiki/Aydın, tr.wikipedia.org/wiki/Nazilli, ayto.org.tr, aydin.ktb.gov.tr, nufusune.com, cogrfyaharita.com, sanayigazetesi.com.tr, meydip.sanayi.gov.tr

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

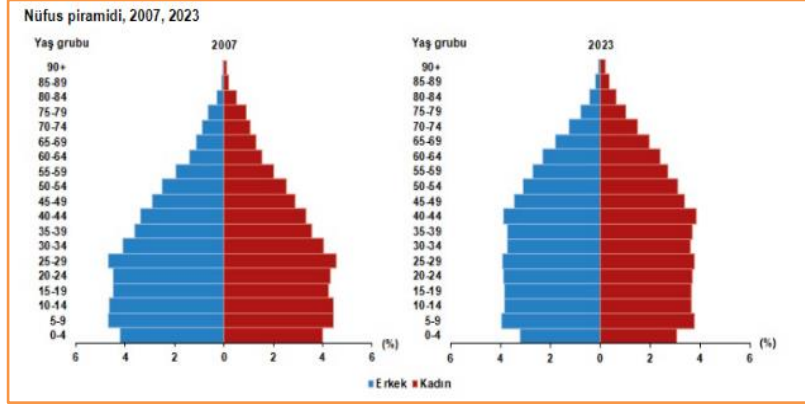
☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

### Nüfusu en az olan il 86 bin 47 kişi ile Bayburt oldu.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

### Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti.

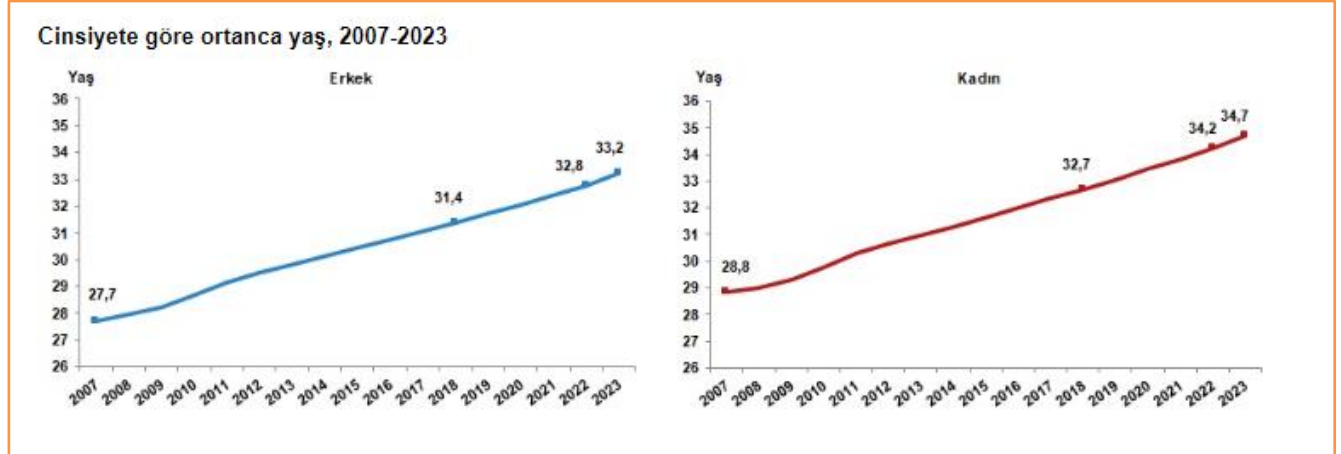


Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaştan yükseldiği görülmektedir.

### Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34'e yükseldi

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaştan erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.



### Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,3 oldu.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.



## Aydın İli

Aydın, binlerce yıl önce Büyük Menderes Irmağının suladığı bereketli ovalar üzerine kurulmuş, doğanın kültürle kucaklaştığı ve Türkiye’de turizmin başladığı ilk illerden biridir. Aydın, eşsiz nitelikteki antik çağın kent ve tapınakları ile muhteşem doğal güzelliklere sahiptir. Kent coğrafi konumundan ötürü çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmış ve her bir uygarlık bölgede kendi izlerini bırakmıştır. Antik çağın Afrodisias, Milet, Alinda, Didyma, Nysa, Priene, Magnesia gibi önde gelen kentlerinde doğa filozofları Thales, Anaksimender ve Anaksimenes’i, tarihçi ve coğrafyacı Hekatais’u, şehir plancısı ve mimar Hippodamos ile İsidoros’u yetiştirmiş olan Aydın; Kuşadası ve Didim gibi sahil ilçeleriyle turizm açısından Türkiye’nin önde gelen kentlerinden biridir.



## GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

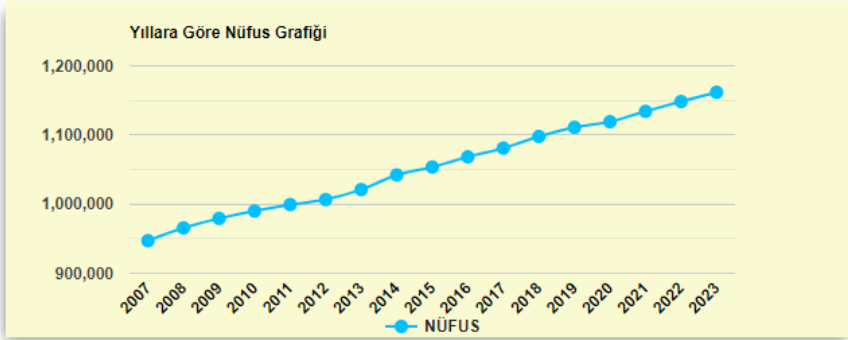
🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



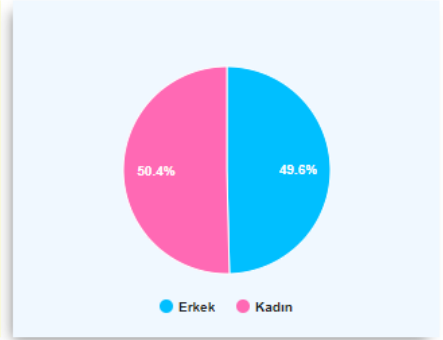
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**  
2024-SPK-0032  
Sayfa **20 / 87****AYDIN NÜFUSU: 1.161.702**ÖNCEKİ YILA GÖRE  
ARTIŞ ORANI %1,16  
ARTIŞ MİKTARI 13.461

| PLAKA | İL ADI | TOPLAM NÜFUS | ERKEK NÜFUSU | KADIN NÜFUSU |
|-------|--------|--------------|--------------|--------------|
| 9     | AYDIN  | 1.161.702    | 576.262      | 585.440      |

AYDIN Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



AYDIN Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

**AYDIN iline ait diğer bilgiler**

|                             |     |                               |                       |
|-----------------------------|-----|-------------------------------|-----------------------|
| AYDIN bağlı İlçe sayısı:    | 17  | AYDIN Nüfusu En büyük ilçesi: | EFELER (308.039)      |
| AYDIN bağlı Mahalle sayısı: | 671 | AYDIN Nüfusu En küçük ilçesi: | KARPUZLU (10.616)     |
|                             |     | AYDIN Yüzölçümü:              | 8.116 Km <sup>2</sup> |
|                             |     | AYDIN Nüfus Yoğunluğu:        | 143 /Km <sup>2</sup>  |

**Nazilli ilçesi**

Nazilli, Ege Bölgesi'nde Aydın ilinin en büyük nüfusa sahip olan ikinci ilçesidir. Aydın-Denizli Karayolu, İzmir-Denizli demiryolu üzerinde; Efeler ilçesine 45 km, Denizli'ye 81 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Nazilli, Ege Bölgesinin en eski yerleşim merkezlerinden birisidir. İlçe merkezinin ilk yerleşim yeri hakkında kesin bilgiler bulunmamaktadır. Ancak Karya bölgesinde kalan Menderes Vadisine Luviler'in yerleştiği bilinmektedir.

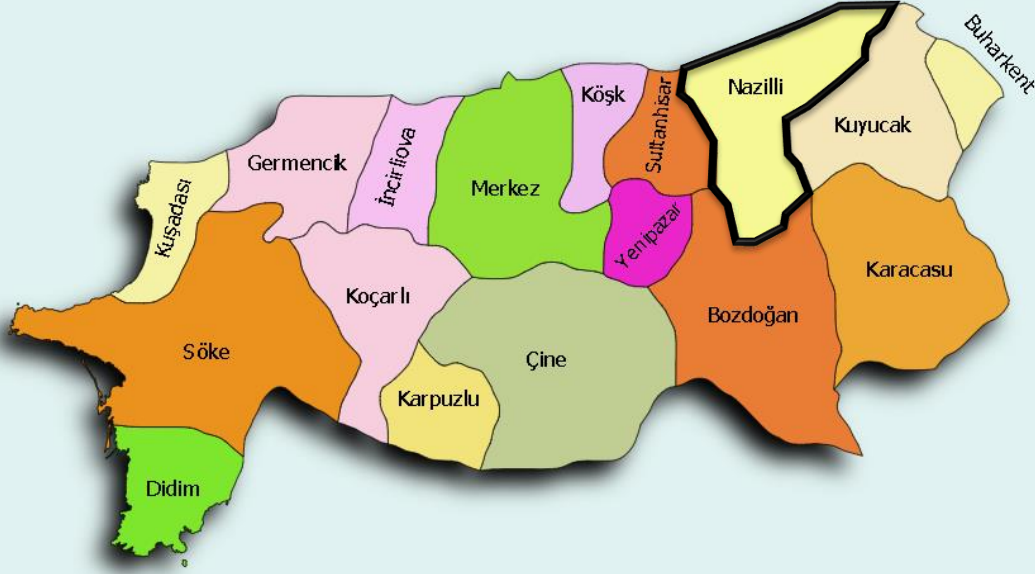
İlçenin yüzölçümü 664 km<sup>2</sup>'dir. Ortalama deniz seviyesi 64 metredir. Batısında Sultanhisar, güneyinde Bozdoğan, güneydoğusunda Karacasu, doğusunda Kuyucak, kuzeyinde de İzmir'in Beydağ ve Kiraz ilçeleri bulunmaktadır.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

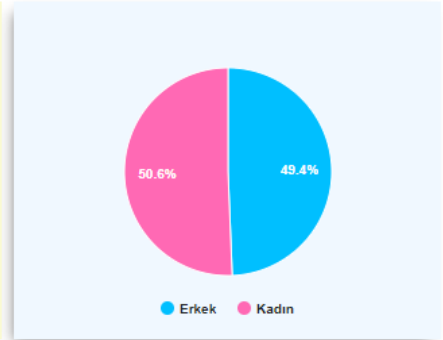
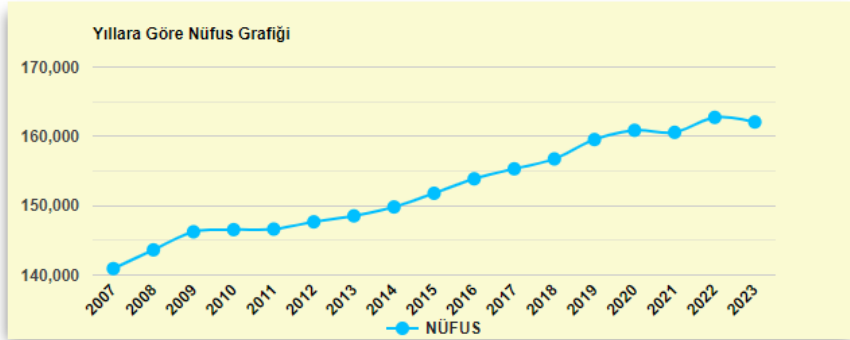


**AYDIN NAZİLLİ NÜFUSU: 162.074**



ÖNCEKİ YILA GÖRE  
AZALIŞ ORANI %0,41  
AZALIŞ MİKTARI 663

**AYDIN NAZİLLİ NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ**



**AYDIN NAZİLLİ NÜFUSU DETAY**

|                          |         |                               |        |
|--------------------------|---------|-------------------------------|--------|
| Bağlı Olunan İl Adı      | AYDIN   | İlçe Merkez Kadın Nüfusu      | 82.078 |
| Toplam Nüfus             | 162.074 | Belde ve Köyler Toplam Nüfusu | 0      |
| Toplam Erkek Nüfusu      | 79.996  | Belde ve Köyler Erkek Nüfusu  | 0      |
| Toplam Kadın Nüfusu      | 82.078  | Belde ve Köyler Kadın Nüfusu  | 0      |
| İlçe Merkez Nüfusu       | 162.074 | İlçeye bağlı Köy Sayısı       | 0      |
| İlçe Merkez Erkek Nüfusu | 79.996  | İlçeye bağlı Mahalle Sayısı   | 82     |

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



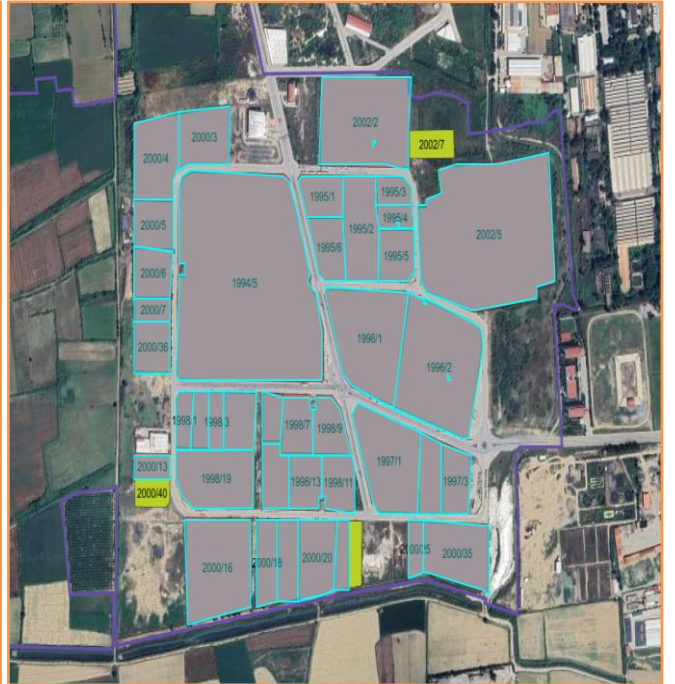


## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

**28.06.2024**  
**2024-SPK-0032**  
**Sayfa 22 / 87**

### Nazilli Organize Sanayi Bölgesi



### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

**28.06.2024**  
2024-SPK-0032  
Sayfa **23 / 87**

|                                                   |                                                      |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>OSB Adı</b><br>AYDIN-NAZILLI OSB               | <b>OSB Türü</b><br>Karma                             |
| <b>İl</b><br>Aydın                                | <b>Kuruluş Tarihi</b><br>02.02.2001                  |
| <b>İlçe</b><br>Nazilli                            | <b>Sanayi Parsel Sayısı</b><br>42                    |
| <b>Sicil No</b><br>64                             | <b>Boş Sanayi Parsel Sayısı</b><br>3                 |
| <b>Tahsis Ortalama Birim Fiyatı(TL)</b><br>600,00 | <b>Tahsis Bedel Durumu</b><br>Bedelli Tahsis         |
| <b>Alanı(ha)</b><br>126,21                        | <b>İstihdam Sayısı</b><br>2.500                      |
| <b>OSB m² Fiyatı</b><br>600,00                    | <b>Kadın İstihdam Sayısı</b><br>1.000                |
| <b>Tanıtım Videosu</b>                            | <b>Sanayi Parseli Üretim Doluluk Oranı</b><br>85.71% |
|                                                   | <b>Sanayi Parseli Doluluk Oranı</b><br>92.86%        |

**Firma Sektör Bilgileri**

- Ağaç, ağaç ürünü
- Atığın toplanma
- Başka yerde sır
- Bina dışı yapıla
- Bina inşaatı
- Diğer metalik ol
- Elektrikli teçhizat
- Fabrikasyon me
- Gıda ürünlerinin
- Kauçuk ve plasti
- Kimyasalların v
- Makine ve ekip

|                                            |                                                      |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>En Yakın Karayolu</b><br>320-01         | <b>En Yakın Demiryolu</b><br>Aydın-Goncalı           |
| <b>En Yakın Karayoluna Uzaklık</b><br>1 km | <b>En Yakın Demiryoluna Uzaklık</b><br>1 km          |
| <b>En Yakın Liman</b><br>Güllük Limanı     | <b>En Yakın Havalimanı</b><br>Milas Bodrum Havaalanı |
| <b>En Yakın Limana Uzaklık</b><br>120 km   | <b>En Yakın Havalimanına Uzaklık</b><br>114 km       |

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

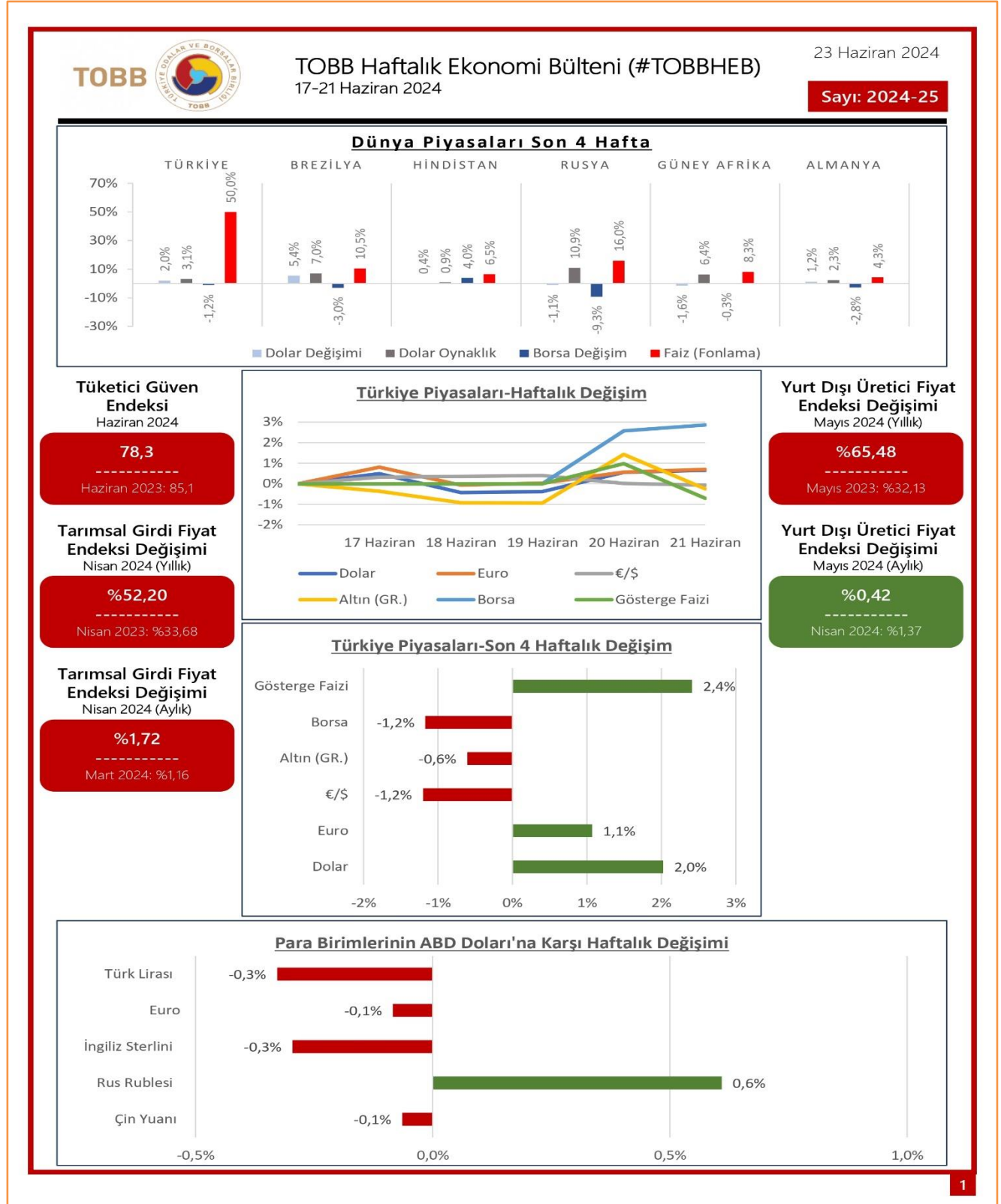


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

**28.06.2024**  
**2024-SPK-0032**  
**Sayfa 24 / 87**

#### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri<sup>2</sup>



<sup>2</sup> TOBB Haftalık Ekonomi Bülteni, TÜİK

#### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

28.06.2024  
2024-SPK-0032  
Sayfa 25 / 87

TOBB



TOBB Haftalık Ekonomi Bülteni (#TOBBHEB)  
17-21 Haziran 2024

23 Haziran 2024

Sayı: 2024-25

### ***Ekonomide bu hafta ne oldu?***

Yurtiçinde merkezi yönetim bütçesi, yurtdışında ABD’de ve Euro Bölgesi’nde gerçekleşen öncü PMI verileri konuşuldu.

#### **Yurt İçi Gelişmeler**

- Merkezi yönetim bütçesi Mayıs ayında 219,4 milyar TL fazla verdi. Ocak-Mayıs döneminde ise bütçe açığı 471,9 milyar TL’ye geriledi.
- Mayıs ayında 80,51 olan mevsimsellikten arındırılmış Tüketici Güven Endeksi, Haziran 2024’te bir önceki aya göre %2,7 azalarak 78,3 seviyesinde gerçekleşti. Aynı dönemde hanenin maddi durumu endeksi %2,2 azaldı, hanenin maddi durum beklentisi endeksi %4,4 azaldı, genel ekonomik durum beklentisi endeksi %2,8 azaldı.
- Mayıs ayında Yurt Dışı Üretici Fiyat Endeksi (YD-ÜFE) yıllık %65,48, aylık %0,42 arttı. Sanayinin iki sektörünün yıllık değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığında %73,45 artış, imalatla %65,34 artış olarak gerçekleşti.
- Nisan 2024’te Tarımsal Girdi Fiyat Endeksi (Tarım-GFE) yıllık %52,2, aylık %1,72 arttı. Yıllık değişimin en yüksek olduğu alt grup %143,26 ile veteriner harcamaları, aylık değişimin en yüksek olduğu alt grup %7,73 ile bina bakım masrafları oldu.

#### **Yurt Dışı Gelişmeler**

- Euro Bölgesi’nde Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Mayıs ayında aylık bazda %0,2, yıllık bazda %2,6 arttı.
- Euro Bölgesi’nde Tüketici Güven Endeksi, Haziran ayında beklentilere paralel olarak -14,0 seviyesinde gerçekleşti.
- Euro Bölgesi’nde İmalat Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) Haziran ayı öncü verisi 45,6 ile piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti.
- Euro Bölgesi’nde Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) Haziran ayı öncü verisi 52,6 seviyesine gerileyerek beklentilerin altında gerçekleşti.
- ABD’de perakende satışlar Mayıs ayında bir önceki aya kıyasla %0,1, bir önceki yılın aynı ayına kıyasla ise %2,27 arttı.
- ABD’de sanayi üretimi Mayıs ayında aylık bazda %0,9, yıllık bazda %0,39 yükseldi.
- ABD’de Üretim Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) Haziran ayı öncü verisi 51,7 ile 51,0 olan piyasa beklentilerinin az üzerinde gerçekleşti.
- ABD’de Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) Haziran ayı öncü verisi 55,1 seviyesinde gerçekleşti. Piyasa beklentileri 53,4 olması yönündeydi.
- ABD’de geçtiğimiz hafta işsizlik haklarından yararlanma başvuruları 238 bin oldu. Piyasa beklentileri 235 bin kişi olması yönündeydi.

| 24 Haziran 2024<br>Pazartesi                                                 | 25 Haziran 2024<br>Salı               | 26 Haziran 2024<br>Çarşamba                                | 27 Haziran 2024<br>Perşembe              | 28 Haziran 2024<br>Cuma                                                                                  | 29 Haziran 2024<br>Cumartesi | 30 Haziran 2024<br>Pazar |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Hizmet,<br>Perakende Ticaret<br>ve İnşaat Güven<br>Endeksleri<br>Açıklanacak | Konut Fiyat<br>Endeksi<br>Açıklanacak | Motorlu Kara<br>Taşıtları<br>İstatistikleri<br>Açıklanacak | Ekonomik Güven<br>Endeksi<br>Açıklanacak | TOBB Kurulan ve<br>Kapanan Şirket<br>İstatistikleri<br>&<br>Dış Ticaret<br>İstatistikleri<br>Açıklanacak |                              |                          |

Uyarı: Bu bülten güvenilir olduğuna inanılan kamuya açık kaynaklardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle sadece bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, bu bültenle yer alan bilgilerin doğru ve tam olması konusunda herhangi bir garanti vermemektedir. Bülten içinde yer alan bilgilerin kullanılması nedeniyle doğrudan veya dolaylı olarak oluşabilecek zararlardan ötürü sorumluluk kabul etmemektedir.

2

### **GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

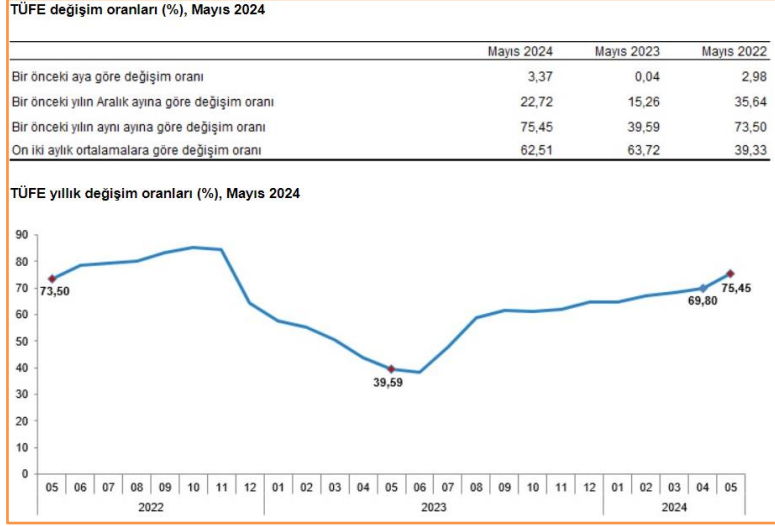
Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

**28.06.2024**  
**2024-SPK-0032**  
**Sayfa 26 / 87**

**Tüketici Fiyat Endeksi, Mayıs 2024**

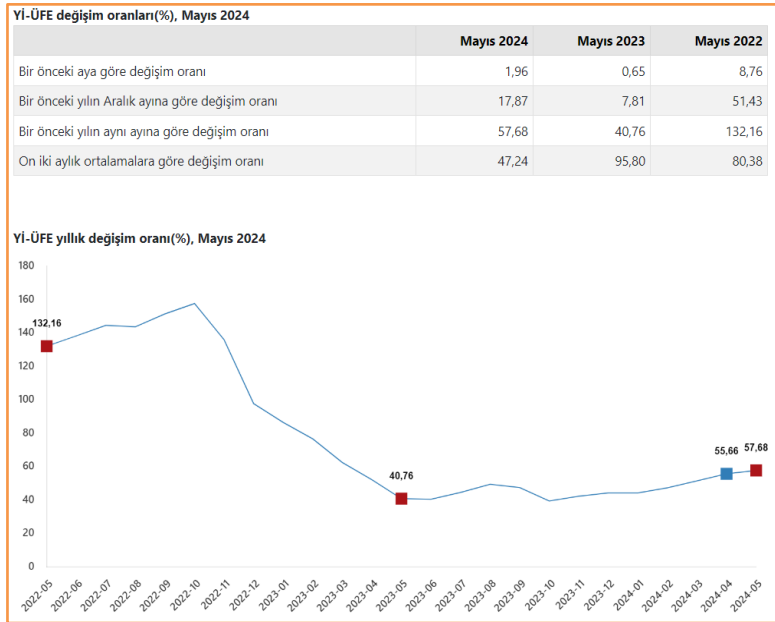
**Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %75,45, aylık %3,37 arttı.**

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,37, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,72, bir önceki yılın aynı ayına göre %75,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,51 olarak gerçekleşti.

**Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Mayıs 2024**

**Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık %57,68, aylık %1,96 arttı.**

Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,96 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %17,87 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %57,68 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %47,24 artış gösterdi.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



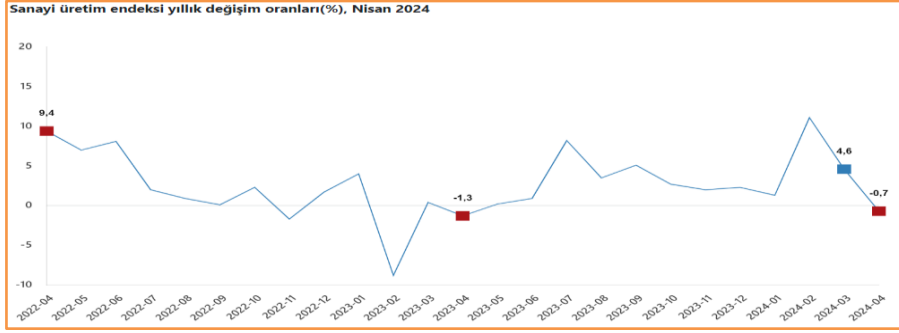
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

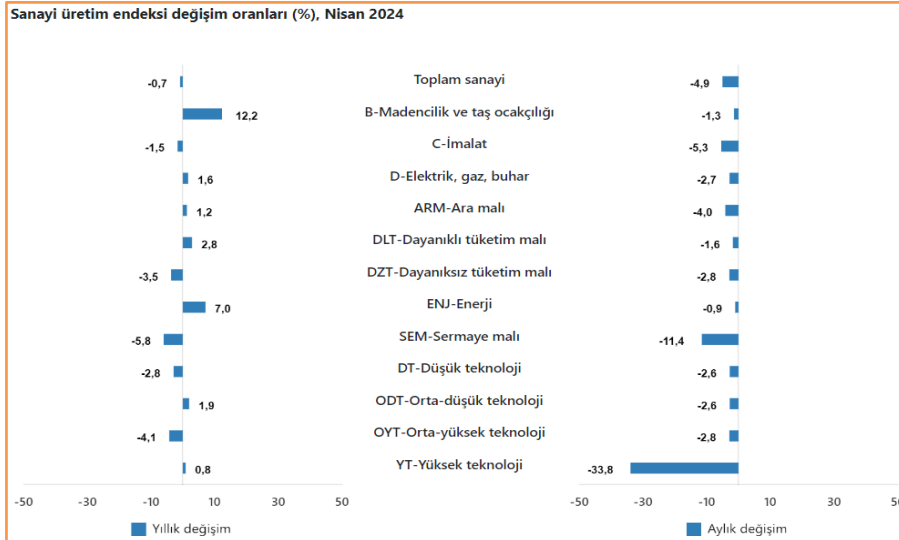
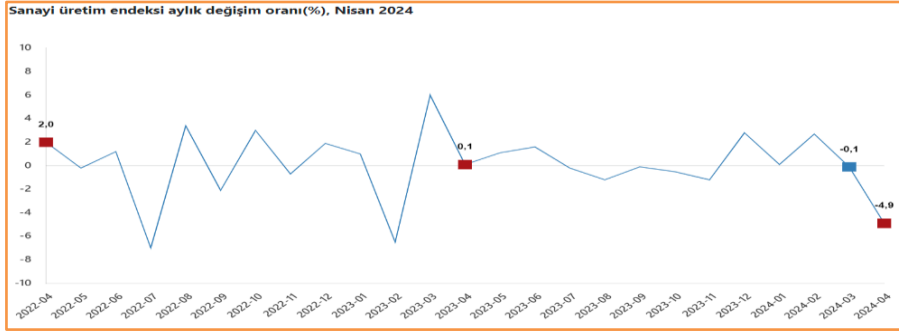
**28.06.2024**  
**2024-SPK-0032**  
**Sayfa 27 / 87**

**Sanayi Üretim Endeksi, Nisan 2024****Sanayi üretimi yıllık %0,7 azaldı.**

Sanayinin alt sektörleri (2021=100 referans yılı) incelendiğinde, 2024 yılı Nisan ayında madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %12,2 arttı, imalat sanayi sektörü endeksi %1,5 azaldı ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %1,6 arttı.

**Sanayi üretimi aylık %4,9 azaldı.**

Sanayinin alt sektörleri incelendiğinde, 2024 yılı Nisan ayında madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi bir önceki aya göre %1,3 azaldı, imalat sanayi sektörü endeksi %5,3 azaldı ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %2,7 azaldı.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

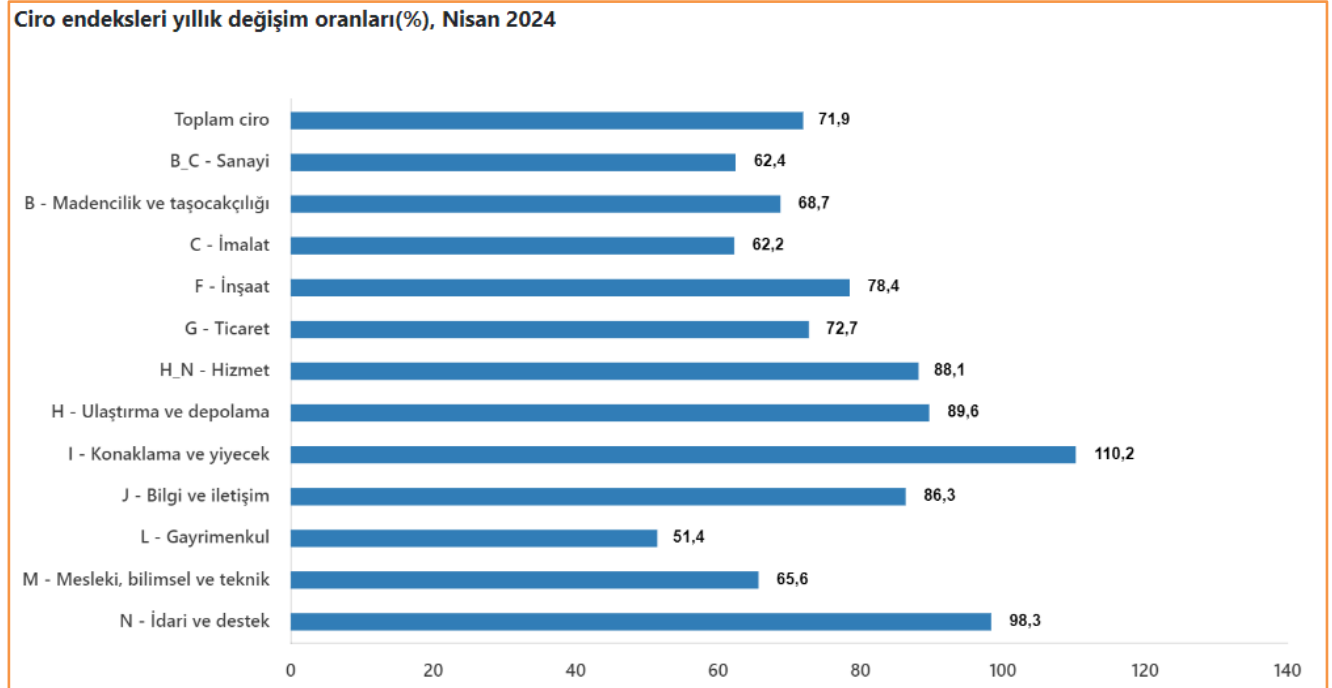
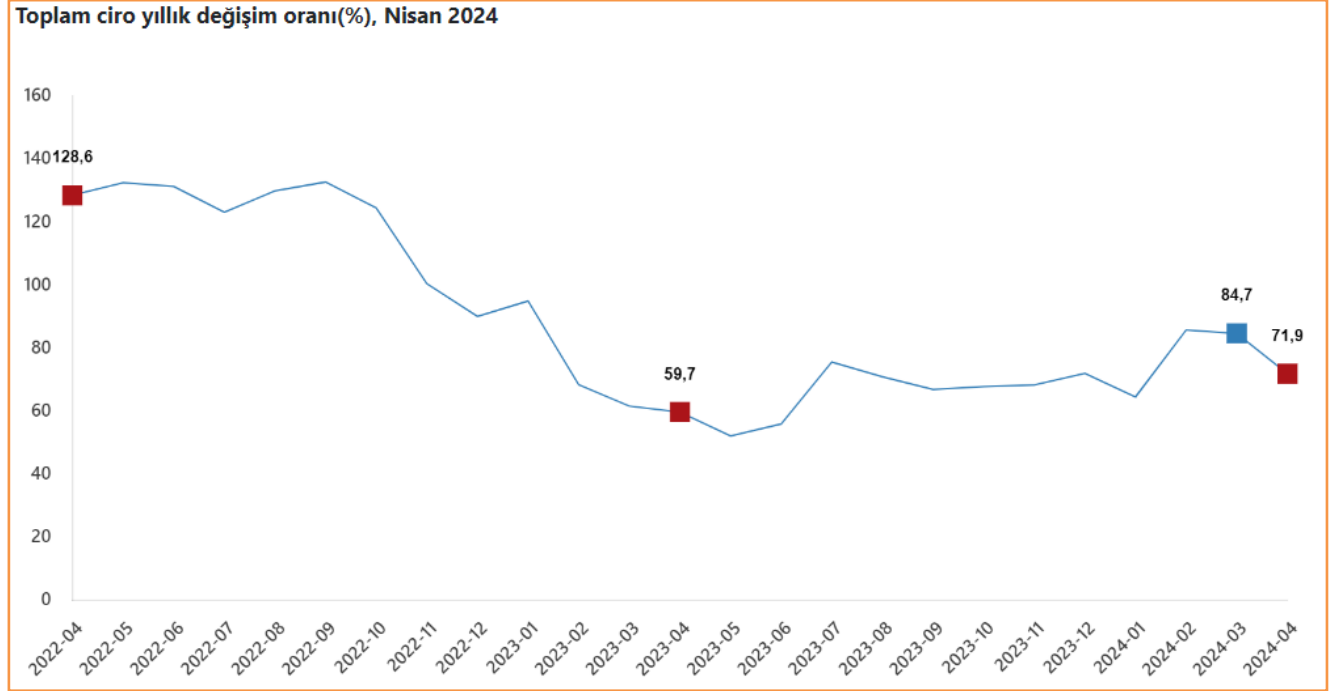
**28.06.2024**  
2024-SPK-0032  
Sayfa **28 / 87**

### Ciro Endeksleri, Nisan 2024

#### Toplam ciro yıllık %71,9 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Nisan ayında yıllık %71,9 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Nisan ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %62,4 arttı, inşaat ciro endeksi %78,4 arttı, ticaret ciro endeksi %72,7 arttı, hizmet ciro endeksi %88,1 arttı.



### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

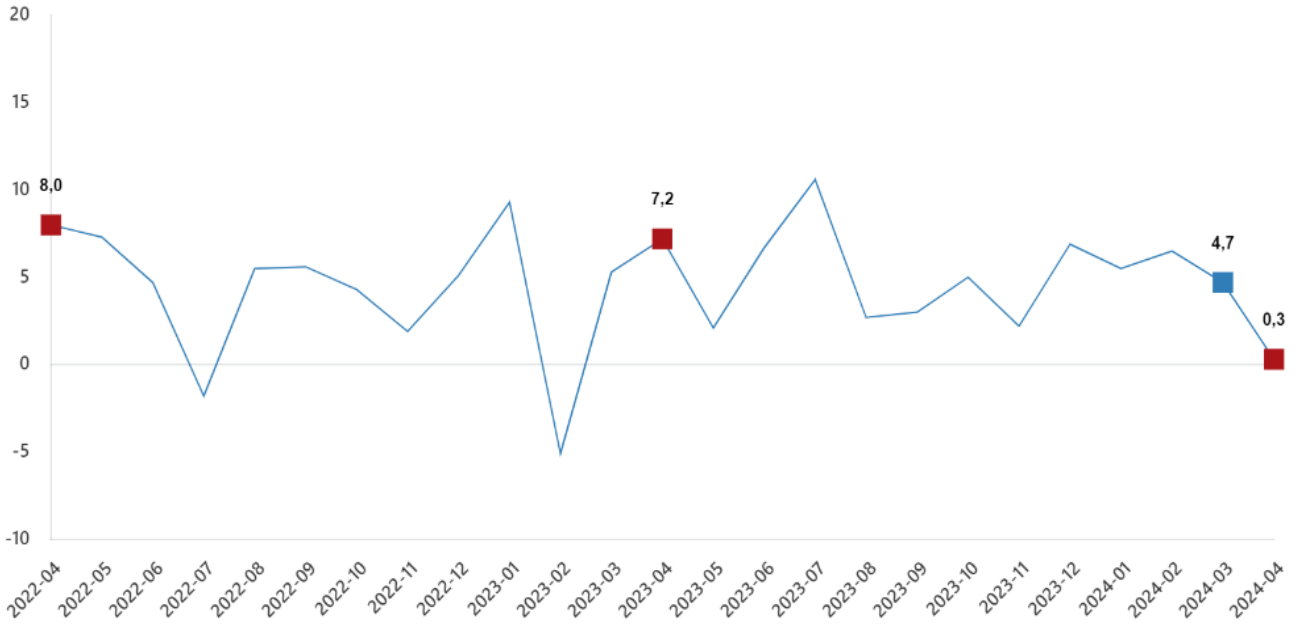
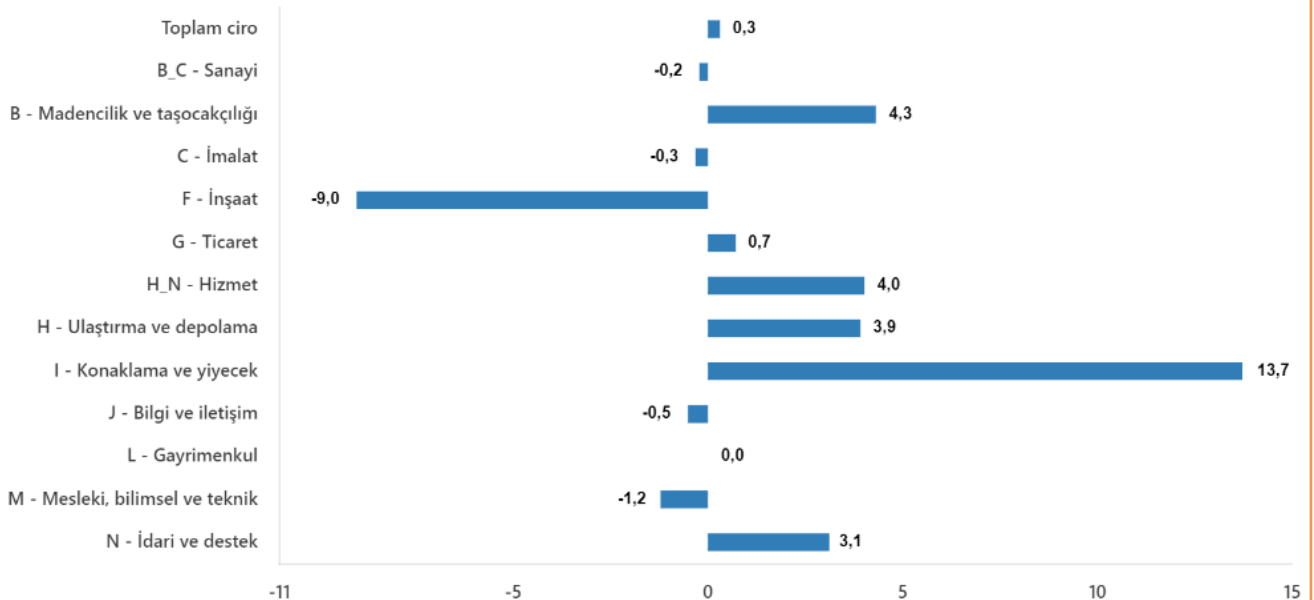
Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

**28.06.2024**  
**2024-SPK-0032**  
**Sayfa 29 / 87**

**Toplam ciro aylık %0,3 arttı.**

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Nisan ayında aylık %0,3 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Nisan ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %0,2 azaldı, inşaat ciro endeksi %9,0 azaldı, ticaret ciro endeksi %0,7 arttı, hizmet ciro endeksi %4,0 arttı.

**Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Nisan 2024****Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Nisan 2024****GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>30 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Bulunmamaktadır.

#### 4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Aydın ili, Nazilli ilçesi, Sümer Mahallesi, 2000 ada 36 parsel 9.999,80 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü parsel ve parsel üzerinde yer alan fabrika binasıdır. Parsel net imar parselidir. Parsel topografik olarak çoğunlukla düz bir arazi yapısında, geometrik olarak dörtgen formudur. Parsel doğuda 8. Cadde'ye cephelidir. Parselin doğu cephesi ~95 m, kuzey cephesi ~105 m, batı cephesi ~94 m, güney cephesi ~104 m'dir.

| PARSEL ÖZELLİKLERİ                         |                                  |
|--------------------------------------------|----------------------------------|
| Ada / Parsel No.                           | 2000 / 36                        |
| Yüz ölçümü                                 | 9.999,80 m <sup>2</sup>          |
| Geometrik şekli                            | Dörtgen                          |
| Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı? | Evet                             |
| Yola cephesi (m)                           | ~95 m                            |
| Parsel derinliği (m)                       | ~105 m (kuzey)<br>~104 m (güney) |
| Arazi Yapısı                               | Düz / Engebesiz                  |
| Altyapı hizmetleri var mı?                 | Var                              |
| Arsa üzerinde yapı var mı?                 | Var                              |
| Yakın çevredeki yapılaşma var mı?          | Evet                             |
| 1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?    | Evet                             |
| Tevhit ya da ifraz şartı var mı?           | Hayır                            |
| Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?     | Hayır                            |
| Minimum cephe şartı var mı?                | Hayır                            |

#### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                  |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>31 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

| ANA TAŞINMAZ ÖZELLİKLERİ |                          |                              |           |
|--------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------|
| İnşaat Tarzı             | Prefabrik Betonarme      | Yapının Sınıfı ve Grubu      | 2/C – 3/A |
| Yapım Yılı               | 2019 - 2020              | Yapı Nizamı                  | Ayrık     |
| Deprem Derecesi          | 1. Derece                | Deprem Hasar Durumu          | Yok       |
| Toplam Kat Adedi         | 1 (Zemin Kat + Asma Kat) | Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı | -         |
| Otopark                  | Mevcut (Açık)            | Asansör                      | -         |
| Yüzme Havuzu             | -                        | Özel Güvenlik                | Mevcut    |
| Diğer:                   |                          |                              |           |

Nazilli OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 2000 ada 36 parsel 2000 ada 8 ve 9 parselin tevhidile olduğu bilgisi edinilmiştir. Parsel üzerinde fabrika binası ile fabrika binasının içinde bulunan idari bina mevcuttur. Fabrika binası; zemin katlı olarak inşa edilmiş olup prefabrik kolonlar ile yan duvarları betonarme, tavanı sandviç paneldir. Bu bina içerisinde ayrıca inşa edilen idari hacimlerin kendi özgü bölmeleri bulunmaktadır. İdari hacimler zemin ve zemin+asma kat olarak prefabrik ve betonarme kolonlarla desteklenerek inşa edilmiştir. Fabrika binasının doğu kısmı, hâlihazırda kiralık olarak kullanılmakta olup idari hacimler zemin katlı olarak 159,00 m<sup>2</sup> alanlı, fabrika kısmı yaklaşık 4.060,00 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 4.219,00 m<sup>2</sup> alanlıdır. Fabrika binasının batı kısmı idari hacimler zemin+asma katlı olarak 367,00 m<sup>2</sup> alanlı, fabrika kısmı yaklaşık 2.500,00 m<sup>2</sup> alanlı olmak üzere toplam 2.867,00 m<sup>2</sup> alanlıdır. **Toplam Brüt Alan: 7.086 m<sup>2</sup> (526 m<sup>2</sup> idari bina + 6.560 m<sup>2</sup> fabrika)** Mimari proje vaziyet planında binalar A, B ve C Blok olarak gösterilmiştir. **(A Blok Brüt Alan: 2.867 m<sup>2</sup> (Fabrika), B Blok Brüt Alan: 2.914 m<sup>2</sup> (526 m<sup>2</sup> İdari Bina + 2.388 m<sup>2</sup> Fabrika), C Blok Brüt Alan: 1.305 m<sup>2</sup> (Fabrika))**

Binaların çatısında 8 Adet 100 kW Solar Inverter, 28044 adet Alüminyum Taşıyıcı Konstrüksiyon Seti, 22000 m 6mm<sup>2</sup> Solar Kablo, 339 m 1x120 mm<sup>2</sup> NAYY Kablo, 100 m 1x70 mm<sup>2</sup> NAYY Kablo, 100 m 1x240 mm<sup>2</sup> NYY Kablo ve 1 set GES AG Panosu ve ekipmanlarından oluşan elektrik üretimi için güneş enerji santrali kurulmuş olup bu tesis binanın mütemmim cüzü kabul edilmiştir. Yapı yüksekliği 8 m ve 9 m olarak değişkendir. Bina oturumları haricinde parselin açık alanları kilitli parke taşı ile kaplıdır. Parsel çevresi, bahçe duvarı üzeri panel çitle çevrilidir. Çevre düzenlenmesi tamamlanmıştır. Kilitli parke taşı, bahçe duvarı, çevre düzenlemesi vb. imalatlar harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir. Proje haricinde ise, iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler yapılarak yeniden dizayn edildiği, binalara bitişik vaziyette basit imalatlar ve küçük alanlı trafo binası, sundurmalar gibi yapılaşmalar bulunduğu gözlenmiştir. Basit imalatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Dış cepheler; idari bina bölümlerinde alüminyum kompozit panel kaplama ve cam giydirme, diğer bölümlerde prefabrik (PVC) giydirmelidir. İç hacim zeminleri; idari bina kısmında seramik, laminat parke ve halıfleks kaplama, fabrika bölümlerinde zeminler güçlendirilmiş beton kaplamadır. İç hacim duvarları; idari bina kısmında alçı sıva üzeri boyalı, fabrika bölümlerinde duvarlar sıvalı brüt betondur.

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>32 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

#### GZFT (SWOT) Analizi

|                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>GÜÇLÜ</b> <ul style="list-style-type: none"><li>+ Yapı kullanma izin belgesi bulunması.</li><li>+ Tesisin bakımlı olması.</li></ul> | <b>ZAYIF</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Kullanım fonksiyonu dikkate alındığında, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi.</li></ul>                                                          |
| <b>FIRSAT</b> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ OSB içerisinde yer alması.</li><li>✓ Çatısında GES bulunması.</li></ul>          | <b>TEHDİTLER</b> <ul style="list-style-type: none"><li>× İçerisinde bulunan makro ve mikro ekonomideki olumsuz faktörler.</li><li>× Taşınmazın 1. derece deprem kuşağında yer alıyor olması.</li></ul> |

#### 4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmaza ait yapı ruhsatlarından aykırı olarak iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler yapılarak yeniden dizayn edildiği, binalara bitişik vaziyette basit imalatlar ve küçük alanlı trafo binası, sundurmalar gibi yapılaşmalar bulunduğu gözlenmiştir. Basit imalatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

#### 4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasına Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmaza ait yapı ruhsatlarından aykırı olarak iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler yapılarak yeniden dizayn edildiği, binalara bitişik vaziyette basit imalatlar ve küçük alanlı trafo binası, sundurmalar gibi yapılaşmalar bulunduğu gözlenmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler için yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum söz konusu değilken, yasal evraklarından farklı olarak kapalı alan oluşturulan yapılar için yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

#### 4.7. 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

Konu taşınmaz, fabrika olarak kullanılmaktadır.



|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>33 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

## 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, DEĞER TANIMLARI VE ANALİZ

Uluslararası Değerleme Standartları'nda (UDS) üç farklı değerlendirme yaklaşımı kullanılmaktadır. Bu yaklaşımlar, "Pazar Yaklaşımı", "Gelir Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" olarak bilinmektedir. UDS kapsamında bu yaklaşımlar ile değer tanımları aşağıda sunulmuştur.

### 5.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcısı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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).

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                  |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>34 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp 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 sayısalastırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

## 5.2. 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

## GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-degerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>35 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

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

### 5.3. 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 yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 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, ve/veya
- kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın,

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>36 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabacaktır.

#### 5.4. Pazar Değeri

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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- **“Tahmini tutar”** ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- **“El değiştirmesinde kullanılacak”** ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- **“Değerleme tarihi itibarıyla”** ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;
- **“İstekli bir alıcı arasında”** ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- **“İstekli bir satıcı”** ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

**28.06.2024**  
2024-SPK-0032  
Sayfa **37 / 87**

- **“Muvazaasız bir işlem”** ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- **“Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda”** ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
- **“Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri”** ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- **“Zorlama altında kalmaksızın”** ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

### 5.5. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

### 5.6. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar ve Seçilme Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli sayıda satılık arsa/arazi bulunması, var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi, değerlendirme konusu taşınmazın spesifik özelliklere sahip olması, sürekli alım-satım konu olmaması, binaların birim maliyetlerinin hesaplanabilir olması gibi nedenlerden dolayı değerlendirme “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, satılık-kiralık yeterli sayıda fabrika emsallerine ulaşılamamış olmasından dolayı 2. bir yaklaşım uygulanamamıştır.

### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                  |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|  | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>38 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

### Satılık Arsa Emsalleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

**Emsal 1:** Taşınmaza yakın konumda, Sümer Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.50 yapılaşma koşullarına sahip olacak ancak parselasyon planı onaylanmamış, 1.632,00 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen parsel için 3.750.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Nazilli OSB girişinde yer aldığı belirtilmektedir. Ada parsel bilgisi paylaşılmamıştır.

**Emsal 2:** Taşınmaza yakın konumda, Çapahasan Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı, 3 kat izinli yapılaşma koşullarına sahip, 252,00 m<sup>2</sup>, 1351 ada 104 parsel için 1.590.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

**Emsal 3:** Taşınmaza yakın konumda, Karaçay Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.50 yapılaşma koşullarına sahip olacak ancak parselasyon planı onaylanmamış, 1.879,72 m<sup>2</sup>, 754 ada 138 parsel için 3.100.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

**Emsal 4:** Taşınmaza yakın konumda, Karaçay Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı, 3 kat izinli yapılaşma koşullarına sahip, 232,86 m<sup>2</sup>, 1887 ada 24 parsel için 1.300.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

**Emsal 5:** Taşınmaza yakın konumda, Sümer Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı, 3 kat izinli yapılaşma koşullarına sahip, 710,00 m<sup>2</sup> parsel için 4.750.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Ada parsel bilgisi paylaşılmamıştır.

**Beyan:** Bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın OSB içerisinde yer alması, net imar parseli olması, son dönemde OSB parsellerine olan talepte artış bulunması vb. kriterler dikkate alınarak 5.000 TL/m<sup>2</sup> - 5.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında arsa birim değerine sahip olabileceği bilgisi edinilmiştir.

| Emsal No. | Mahalle   | İmar Durumu    | Ada/Parsel No. | Fiyat (TL) | Yüz ölçümü (m <sup>2</sup> ) | Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> ) | Satıcı / Kaynak     | İletişim       |
|-----------|-----------|----------------|----------------|------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------|----------------|
| 1         | Sümer     | Sanayi E: 0.50 | -              | 3.750.000  | 1.632,00                     | 2.298                            | Erenler Gayrimenkul | (555) 860-6099 |
| 2         | Çapahasan | Konut 3 Kat    | 1351/104       | 1.590.000  | 252,00                       | 6.310                            | Acartürk Emlak      | (536) 480-9909 |
| 3         | Karaçay   | Sanayi E: 0.50 | 754/138        | 3.100.000  | 1.879,72                     | 1.649                            | Başak Emlak Ofisi   | (532) 233-8368 |
| 4         | Karaçay   | Konut 3 Kat    | 1887/24        | 1.300.000  | 232,86                       | 5.583                            | Myra Gayrimenkul    | (530) 707-6377 |
| 5         | Sümer     | Konut 3 Kat    | -              | 4.750.000  | 710,00                       | 6.690                            | Çarşı Emlak         | (256) 314-1020 |

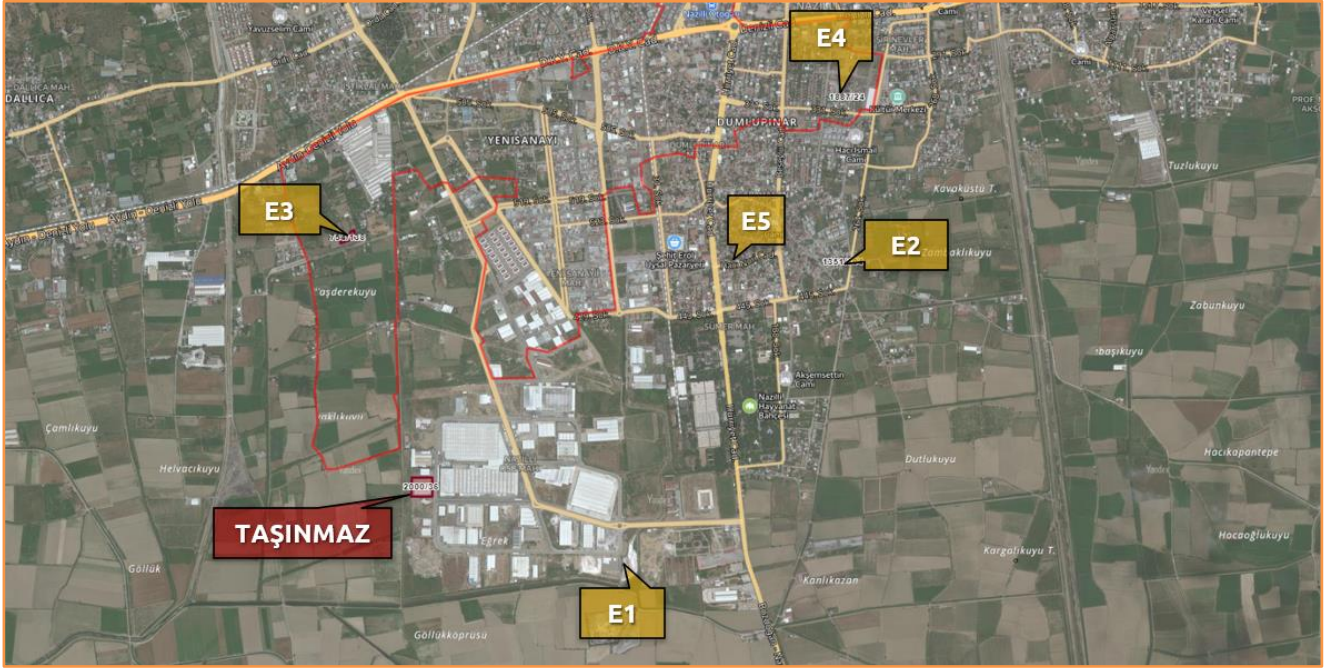
### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



**Emsallerin Değerlendirilmesi**

Arsa değeri tespitinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış arsalar dikkate alınarak arsa değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, OSB içerisinde yer alıp almama, yüz ölçümü, imar durumu, parselasyon durumu gibi kıstaslar dâhilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak ofisleri ve mal sahipleri ile görüşülmüş, ayrıca tecrübelerimizden faydalanılmıştır.

Nazilli OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu Nazilli OSB'de tahsis edilebilecek boş parsel kalmadığı öğrenilmiştir. Arsa tahsis bedeli hakkında bilgi alınamamıştır.

| Emsal No.            | Fiyat (TL) | Yüz ölçümü (m²) | Birim Fiyat (TL/m²) | Pazarlık Oranı | Pazarlıklı TL/m²      | İmar Durumu Düzeltmesi | Parselasyon Düzeltmesi | Konum / OSB Düzeltmesi               | Alan Düzeltmesi         | Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m²       |
|----------------------|------------|-----------------|---------------------|----------------|-----------------------|------------------------|------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 1                    | 3.750.000  | 1.632,00        | 2.298               | 5%             | 2.194                 | -35%                   | -55%                   | -10%                                 | 0%                      | 5.066                               |
| 2                    | 1.590.000  | 252,00          | 6.310               | 15%            | 5.332                 | -20%                   | 0%                     | -10%                                 | 15%                     | 5.924                               |
| 3                    | 3.100.000  | 1.879,72        | 1.649               | 3%             | 1.600                 | -35%                   | -55%                   | -30%                                 | 0%                      | 4.398                               |
| 4                    | 1.300.000  | 232,86          | 5.583               | 10%            | 5.024                 | -20%                   | 0%                     | 0%                                   | 15%                     | 5.079                               |
| 5                    | 4.750.000  | 710,00          | 6.690               | 15%            | 5.654                 | -20%                   | 0%                     | 0%                                   | 15%                     | 5.710                               |
| <b>ORTALAMA</b>      |            |                 | <b>4.506</b>        |                | <b>3.961</b>          |                        |                        |                                      |                         | <b>5.236</b>                        |
| <b>KONU TAŞINMAZ</b> |            |                 |                     |                | <b>Ada/Parsel No.</b> | <b>Yüz ölçümü (m²)</b> | <b>İmar Durumu</b>     | <b>Ortalama Birim Değeri (TL/m²)</b> | <b>Arsa Değeri (TL)</b> | <b>Yuvarlanmış Arsa Değeri (TL)</b> |
|                      |            |                 |                     |                | 2000/36               | 9.999,80               | Sanayi E: 0,70         | 5.235,54                             | <b>52.354.362</b>       | <b>52.350.000</b>                   |

\* Yuvarlama 10.000'in katına göre yapılmıştır.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**  
2024-SPK-0032  
Sayfa **40 / 87****Pazar Değeri**

Maliyet yaklaşımı kapsamında, karşılaştırmalı analizler ile hesaplanan arsa değeri ile parsel üzerinde yer alan yapıların maliyet değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, son olarak 20 Şubat 2024 tarihinde güncellenerek Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Binaların yeni ve bakımlı olması, yapı yüksekliği, iç özellikleri vb. dikkate alınarak birim maliyetlerde artış yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların yaşına ek olarak iç özellikleri, taşıyıcı sistemi, dış cephesi, dekorasyon özellikleri vb. hususlar dikkate alınarak yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir.

Binaların çatısında 8 Adet 100 kW Solar Inverter, 28044 adet Alüminyum Taşıyıcı Konstrüksiyon Seti, 22000 m 6mm<sup>2</sup> Solar Kablo, 339 m 1x120 mm<sup>2</sup> NAYY Kablo, 100 m 1x70 mm<sup>2</sup> NAYY Kablo, 100 m 1x240 mm<sup>2</sup> NYY Kablo ve 1 set GES AG Panosu ve ekipmanlarından oluşan elektrik üretimi için güneş enerji santrali kurulmuş olup bu tesis binanın mütemmim cüzü kabul edilmiştir. Bina oturumları haricinde parselin açık alanları kilitli parke taşı ile kaplıdır. Parsel çevresi, bahçe duvarı üzeri panel çitle çevrilidir. Çevre düzenlenmesi tamamlanmıştır. Kilitli parke taşı, bahçe duvarı, çevre düzenlemesi vb. imalatlar harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir. Proje haricinde, iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler yapılarak yeniden dizayn edildiği, binalara bitişik vaziyette basit imalatlar ve küçük alanlı trafo binası, sundurmalar gibi yapılaşmalar bulunduğu gözlenmiştir. Basit imalatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

| MALİYET YAKLAŞIMI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |                                   |                |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------------|
| Değer Konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Alan (m <sup>2</sup> ) | Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Yıpranma Oranı | Değer (TL)         |
| Arsa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9.999,80               | 5.236                             |                | 52.350.000         |
| Fabrika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 6.560,00               | 12.250                            | 5,00%          | 76.342.000         |
| İdari Bina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 526,00                 | 15.000                            | 5,00%          | 7.495.500          |
| Çevre düzenlemesi, harici ve müteferrik işler, şerefiye vb.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |                                   |                | 14.000.000         |
| Parsel üzerinde yer alan binaların çatısına kurulan güneş enerji santrali (1953 adet Panel, 8 Adet 100 kW Solar Inverter, 28044 adet Alüminyum Taşıyıcı Konstrüksiyon Seti, 22000 m 6mm <sup>2</sup> Solar Kablo, 339 m 1x120 mm <sup>2</sup> NAYY Kablo, 100 m 1x70 mm <sup>2</sup> NAYY Kablo, 100 m 1x240 mm <sup>2</sup> NYY Kablo ve 1 set GES AG Panosu ve ekipmanları) |                        |                                   |                | 20.000.000         |
| <b>Toplam Yapı Değeri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                        |                                   |                | <b>117.837.500</b> |
| <b>Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Değeri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |                                   |                | <b>170.187.500</b> |
| <b>Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Pazar Değeri (TL)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |                                   |                | <b>170.190.000</b> |

\* Toplam değer 5.000'in katına göre yapılmıştır.

\*\* Parsel üzerinde yer alan binaların çatısına kurulan güneş enerji santrali için müşteriden proforma faturalara ulaşılmıştır. Proforma faturalara göre; 8 adet 100 kW inverter, 28044 adet alüminyum taşıyıcı konstrüksiyon seti, 22000 m 6 mm<sup>2</sup> solar kablo, 339 m 1x120 mm<sup>2</sup> NAVY kablo, 100 m 1x70 mm<sup>2</sup> NAVY kablo, 100 m 1x240 mm<sup>2</sup> NYY kablo ve 1 set GES AG panosu ve ekipmanları için toplam tutar 191.441,25 \$, Sirius ELNSM72M-HC-HV PV modül 1953 adet panel için 455.439,60 \$'dır. Toplam maliyetin 646.880,85 \$ olduğu gözlenmektedir. Güncel kur ve amortisman dikkate alınarak Çatı GES için 20.000.000 TL değer takdir edilmiştir. GES'e ilişkin faturalar ve bilgiler rapor ekindedir.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>41 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

## 5.7. Diğer Tespit ve Analizler

### 5.7.1. Takdir edilen kira değerleri

Kira değeri hesaplaması yapılmamıştır.

### 5.7.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Tamamlanmış yapı değerlemesidir.

### 5.7.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Tamamlanmış yapı değerlemesidir. Proje geliştirilmemiştir.

### 5.7.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Uygulanmamıştır.

### 5.7.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge, çevre özellikleri ve mevcut izinleri dikkate alındığında, mevcut durumunun en verimli ve en iyi kullanımı olduğu düşünülmektedir.

### 5.7.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Uygulanmamıştır.



|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>42 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

### 6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Hazırlanan değerleme raporunun konusu, pazar değerinin belirlenmesidir. Taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli sayıda satılık arsa/arazi bulunması, var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi, değerlendirme konusu taşınmazın spesifik özelliklere sahip olması, sürekli alım-satım konu olmaması, binaların birim maliyetlerinin hesaplanabilir olması gibi nedenlerden dolayı değerlemede Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, satılık-kiralık sağlıklı fabrika emsallerine ulaşılamamış olmasından dolayı 2. bir yaklaşım uygulanamamıştır.

### 6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

### 6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Dosya muhteviyatında yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Fakat, 2000 ada 8 parselde ait 12.03.2020 tarih ve 63 no.lu yeni yapı ruhsatına esas yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Yasal evraklar harici yapılan imalatlarla ilgili yasal evrakta rastlanmamıştır. Taşınmazın cins değişikliğinin yapılmış olduğu gözlenmiştir.

### 6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Taşınmaza ait takyidat bilgileri 3.1.4. bölümünde açıklanmıştır.

Taşınmazın tapu kaydında yer alan 'OSB'den uygunluk görüşü' şerhi şarta bağlı olarak taşınmazın devir ve temlik edilebileceğini belirtmektedir.

Değer takdirinde, taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar dikkate alınmamıştır.

### 6.5. 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

Bu madde kapsamında taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Tamamlanmış yapı değerlemesidir.

### 6.7. 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 Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

## GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-degerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>43 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

**6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Düzenlenen rapor, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, sermaye piyasasına konu olabilecek işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmıştır. GYO ve GYF Tebliği’ni ilgilendirmemektedir.

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyüçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)



|                                                                                                                      |                                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <br>girisim<br>gayrimenkul-değerleme | <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU</b><br>Aydın, Nazilli, Sümer Mah.<br>2000 Ada 36 Parsel (Fabrika) | <b>28.06.2024</b><br>2024-SPK-0032<br>Sayfa <b>44 / 87</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

## 7. SONUÇ

### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde yer alan açıklamalar kapsamında, değerlendirme konusu gayrimenkulün **pazar değeri** aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ         |                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Rapor / Değer Tarihi</b>     | 28.06.2024                                                      |
| <b>Pazar Değeri (KDV Hariç)</b> | 170.190.000.-TL Yüzyetmişmilyonyüzdoksanbin Türk Lirası         |
| <b>Pazar Değeri (KDV Dahil)</b> | 204.228.000.-TL İkiyüzdörtmilyonikiyüzyirmisekizbin Türk Lirası |

\* Güncel mevzuatlar kapsamında KDV oranı %20 olarak dikkate alınmıştır.

## GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

**28.06.2024**  
2024-SPK-0032  
Sayfa **45 / 87**

### 8. RAPOR EKLERİ

#### 8.1. Gayrimenkulün Fotoğrafları



### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

**28.06.2024**  
**2024-SPK-0032**  
**Sayfa 46 / 87**



### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)





## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Aydın, Nazilli, Sümer Mah.  
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

28.06.2024  
2024-SPK-0032  
Sayfa 47 / 87



### GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyüçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: [www.ggd.com.tr](http://www.ggd.com.tr) ✉: [info@ggd.com.tr](mailto:info@ggd.com.tr) Kep: [girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr](mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)

