



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

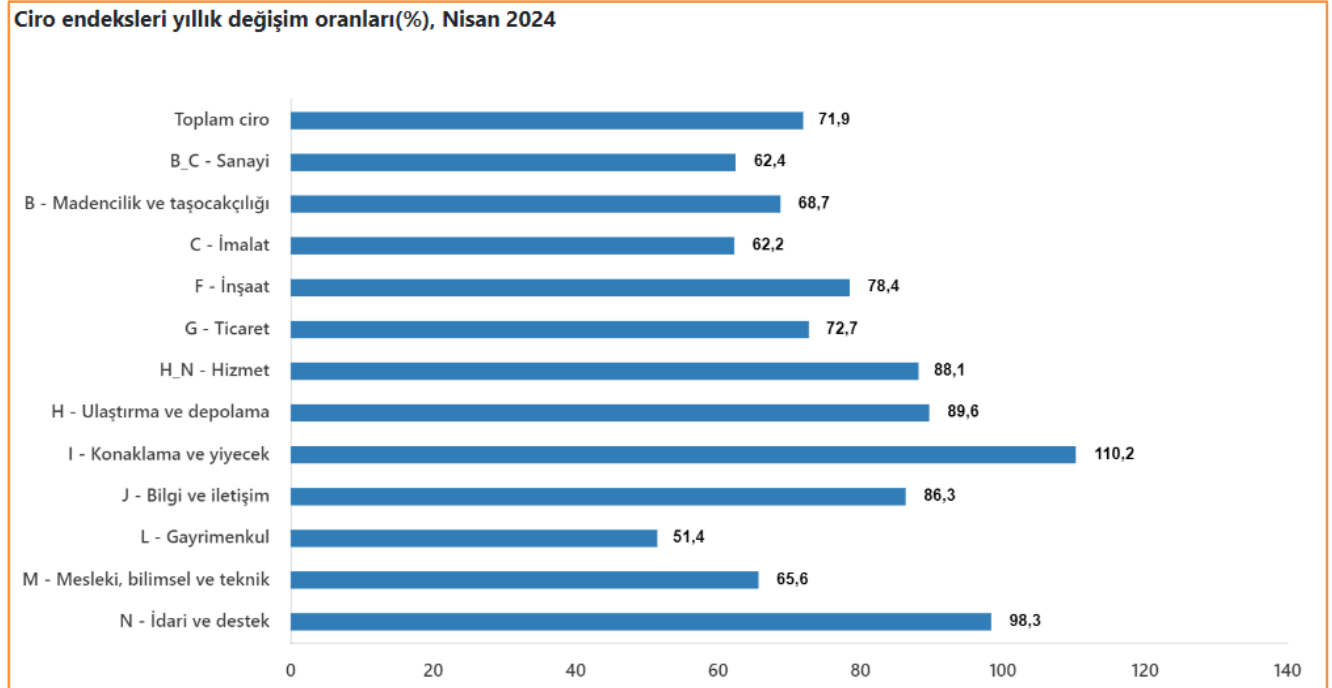
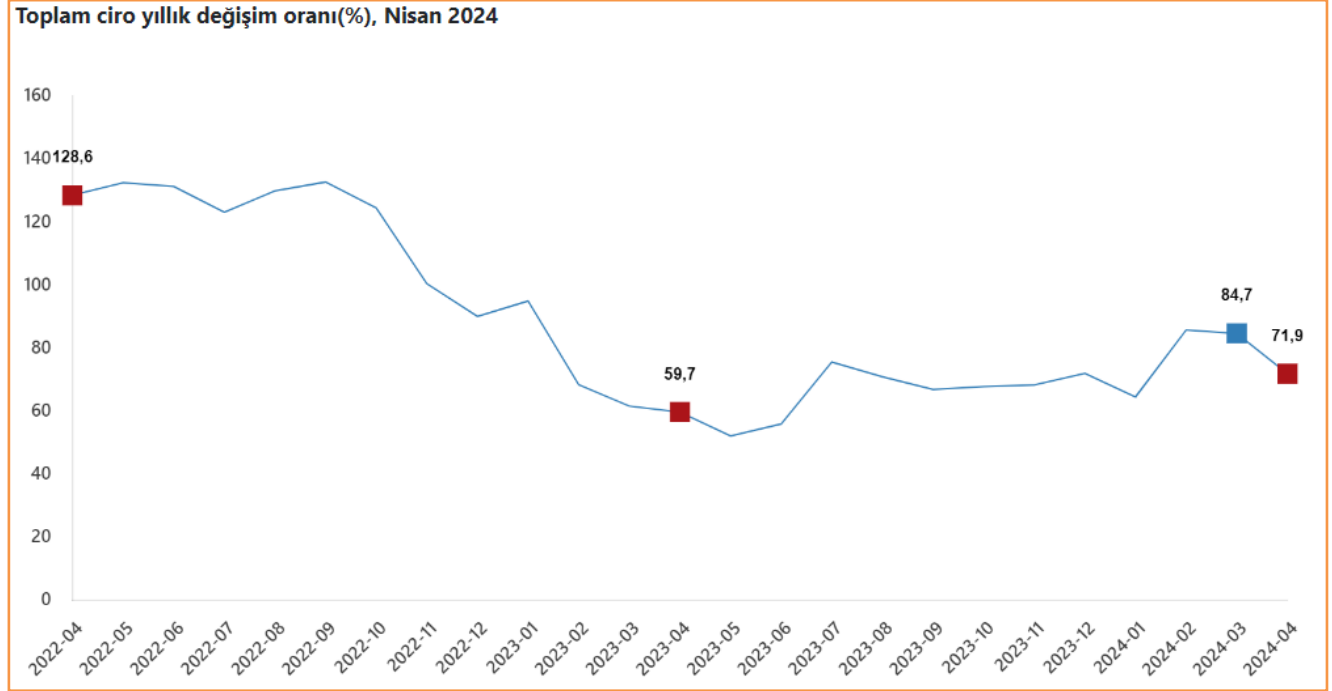
28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 28 / 76

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, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

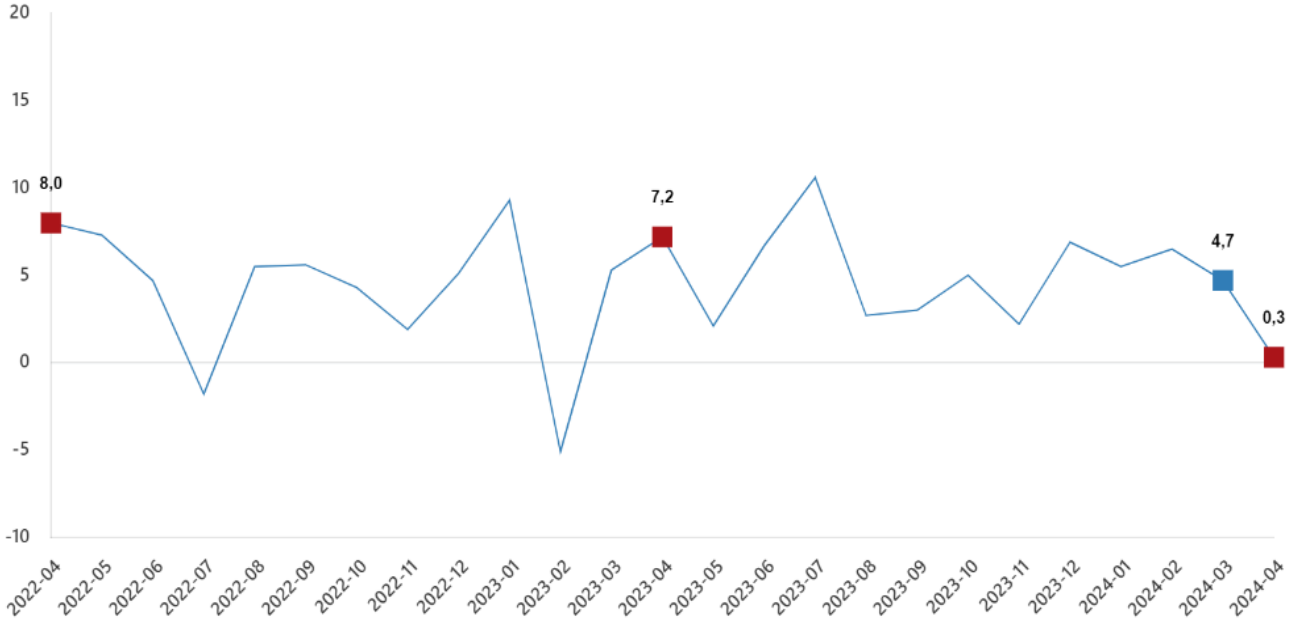
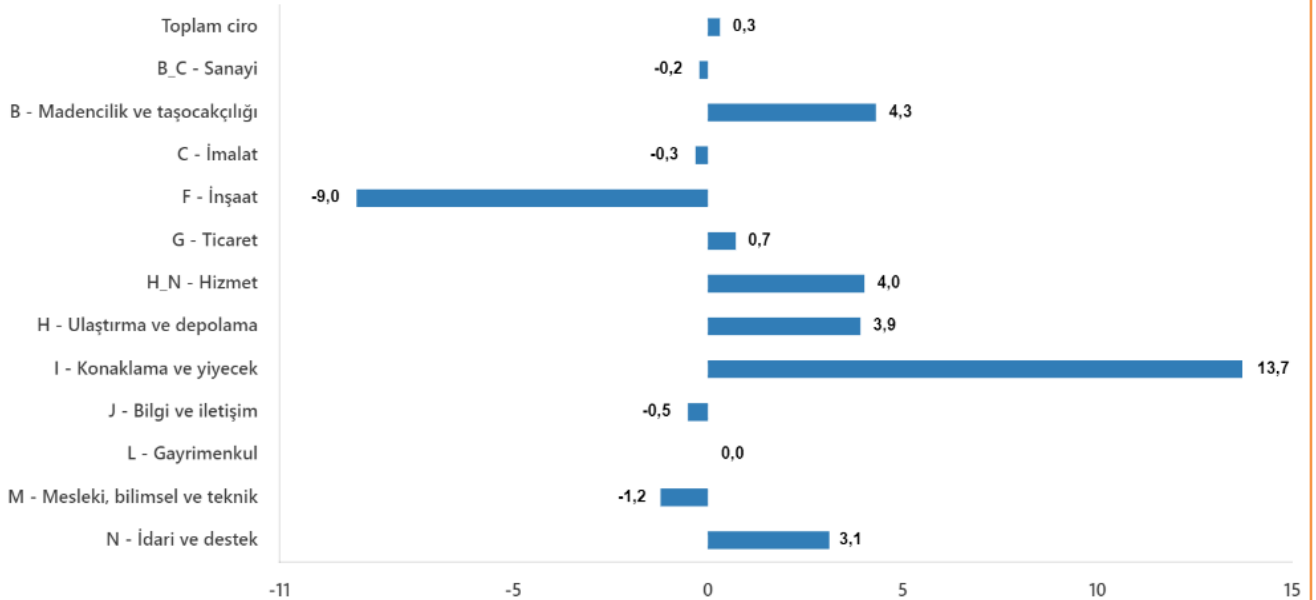
Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 29 / 76

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, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 30 / 76
--	---	--

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Keçiliköy Mahallesi, 2470 ada 5 parsel 40.912,68 m² yüz ölçümlü parsel ve parsel üzerinde yer alan fabrika binasıdır. Parsel net imar parselidir. Parsel topografik olarak az eğimli bir arazi yapısında, geometrik olarak amorf formludur. Parsel doğuda Sakarya Caddesi'ne cephelidir. Parselin doğu cephesi ~263 m, kuzey cephesi ~231 m, batı cephesi ~153 m, güney cephesi ~141 m'dir.

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / Parsel No.	2470 / 5
Yüz ölçümü	40.912,68 m ²
Geometrik şekli	Dörtgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Evet
Yola cephesi (m)	~263 m
Parsel derinliği (m)	~231 m (kuzey) ~141 m (güney)
Arazi Yapısı	Az eğimli / 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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 31 / 76
--	---	--

ANA TAŞINMAZ ÖZELLİKLERİ			
İnşaat Tarzı	Prefabrik, Betonarme, Çelik, Yiğma Kargir	Yapının Sınıfı ve Grubu	2/C – 3/A
Yapım Yılı	2013 – 2014 - 2023	Yapı Nizamı	Ayrık
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok
Toplam Kat Adedi	Değişkenlik göstermektedir.	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Mevcut (Açık)	Asansör	-
Yüzme Havuzu	-	Özel Güvenlik	Mevcut
Diğer:			

Tesiste dışarıdan gelen blok cam belirli ölçülerde kesilerek kaplama ve temper işlemine tabi tutularak solar camı haline getirilmektedir. Parsel üzerinde yer alan cam fabrikası imalathane binası, idari bina ile yardımcı müştemilat yapılarından oluşmaktadır. Tesisin yaya girişi ve araç girişi parselin doğusundan cepheli olduğu Sakarya Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Taşınmaz parselin etrafı istinat duvarı ve tel örgülerle çevrilidir.

Parsel üzerinde yer alan yapılar ve özellikleri aşağıdaki gibidir.

Fabrika Binası

Parsel üzerinde yer alan fabrika binası tesisin ana binasını oluşturmakta ve içerisinde çeşitli imalathane kısımları ile depo bölümlerinden oluşmaktadır. Fabrika binasının büyük bir kısmı sadece zemin katlı olarak küçük bir kısmı bodrum+zemin+1 katlı olarak inşa edilmiştir. Sadece zemin katlı olarak inşa edilen fabrika binasının yan duvarları betonarme olup tavanı çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplamadır. Bu bina içerisinde Sevkiyat, Kesim, İndirme, Depolama Stok Alanı, Cam İşleme (Rodaj), Temper (Fırın), Paketleme, Atölye Bakım Kademe, yönetim hacimleri ile depo hacimleri mevcuttur. Bina içindeki fırın bölümü ile ayrıca inşa edilen idari hacimler ayrıca kapalı alanlıdır. İdari hacimler zemin ve zemin+1 kat olarak duvarları alçıpan şeklinde inşa edilmiştir. Bu hacimler değerlemede dikkate alınmamıştır. Fabrika binasının doğu kısmı yaklaşık 102 m² alanlı bodrum kat ile yaklaşık 420 m² zemin kat 420 m² 1.kat olmak üzere toplam 942 m² alanlı olarak inşa edilmiştir. Bu kısmın bodrum katı yemekhane diğer katları laboratuvar işçi soyunma odaları banyo lavabo wc gibi sosyal tesis bölümleri olarak kullanılmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede fabrika binasının güney ve batısında yer alan çekme mesafelerinin çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplama olarak çelik konsol sundurma şeklinde inşa edilerek ürün stok alanları malzeme deposu tamir atölyesi kompresör hacimleri oluşturulduğu görülmüştür.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan fabrika binası için Manisa Belediyesi tarafından düzenlenmiş 24.052 m² alanlı 29.12.1987 Tarih 9/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 32 / 76
--	---	--

Ancak OSB müdürlüğü tarafından bu yapı güçlendirme projelerine istinaden 25.05.2012 tarih 567/1 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 380 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre toplam 23.446 m² alanlı sanayi binası olarak yeniden düzenlenmiştir.

İdari Bina

Parselin doğu kesiminde tesis girişinin güneyinde fabrika binasından ayrı olarak zemin+2 katlı ve BAK yapı sistemle inşa edilmiş idari bina mevcuttur. İdari binanın değerlendirme tarihinde kullanılmadığı boş olduğu görülmüştür. İdari binada çeşitli yönetim odaları toplantı odaları sığınak wc lavabolar yer almaktadır.

Parsel üzerinde 13.06.2013 tarih 623 sayılı yapı ruhsatına göre 1.386 m² alanlı idari işler için kullanılan bina ile 25.05.2012 tarih 567/3 sayılı yapı ruhsatı ve 15.15.2013 tarih 382 sayılı, yapı kullanma izin belgelerine göre 102 m² alanlı idari bina batar kat inşa edilmiştir.

Diğer Yapılar

02.08.2013 tarih 630 sayılı yapı ruhsatı ve 24.12.2014 tarih 498 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 3.450 m² alanlı sanayi depo ve 1.170 m² alanlı çelik konsol sundurma;

13.12.2013 tarih 654 sayılı yapı ruhsatı ve 24.12.2014 tarih 499 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 2.408 m² alanlı sanayi depo ve 928 m² alanlı çelik konsol sundurma;

25.05.2012 tarih 567/2 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 381 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 1.222,00 m² alanlı sanayi depo;

25.05.2012 tarih 567/4 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 383 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 440,00 m² alanlı sanayi depo;

25.05.2012 tarih 567/3 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 382 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 102 m² alanlı idari Bina Batar Kat ve 55 m² alanlı sanayi depo inşa edilmiştir.

Parsel üzerinde **yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre toplam 23.446 m² alanlı sanayi binası (Fabrika Binası), toplam 7.575 m² alanlı sanayi depo binası ve toplam 2.098 m² alanlı çelik konsol sundurma yapısı** inşa edilmiştir.

Ancak mahallinde yapılan tespit ve OSB müdürlüğünden alınan bilgilere göre; değerlendirme tarihinde fabrika binasının yaklaşık 8.415 m² alanlı hacminin yıkıldığı ve yerine yeni bina inşa edildiği görülmüş ve bu alan ayrıca değerlemeye alınmış ve yıkılan alan olan 8.415 m² hacmin fabrika toplam alanı olan 23.446 m² alandan çıkarılmasıyla kalan **15.031 m²** alan üzerinden fabrika binası değerlendirilmiştir.

Ayrıca yıkılan yerin yerine inşa edilen 8.481 m² taban oturumlu toplam 9.447 m² kullanım alanlı yapı olduğu görülmüş ve bu yapı ayrıca değerlemeye dâhil edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi için OSB müdürlüğüne müracaat edildiği bilgisi alınmıştır.

25.05.2012 tarih 567/5 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 384 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 42,00 m² alanlı bekçi kulübesi ve 25.05.2012 tarih 567/6 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 385 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 176,00 m² alanlı su deposu inşa 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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ + Yapı kullanma izin belgesi bulunması. + Tesisin bakımlı olması.	ZAYIF - Kullanım fonksiyonu dikkate alındığında, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi.
FIRSAT ✓ OSB içerisinde yer alması.	TEHDİTLER × İçerisinde bulunan makro ve mikro ekonomideki olumsuz faktörler. × Taşınmazın 1. derece deprem kuşağında yer alıyor olması.

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 gözlenmiştir.

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler için yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum söz konusu değildir.

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.

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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa **34 / 76**

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, DEĞER TANIMLARI VE ANALİZ

Uluslararası Değerleme Standartları'nda (UDS) üç farklı değerleme 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:

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme 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:

- değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme 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 alıcılığı, 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 değerleme ölçütleri).

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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 35 / 76
--	---	--

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 karşılanmadığı 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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 36 / 76
--	---	--

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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 37 / 76
--	---	--

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 belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla 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

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 38 / 76

- **“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-satımına konu olmaması, binaların birim maliyetlerinin hesaplanabilir olması gibi nedenlerden dolayı değerlendirme “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, satılık-kiralık doğru verilerine ulaşılabilen fabrika emsalleri bulunmamasından 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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 39 / 76
--	---	--

Satılık Arsa Emsalleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsal 1: Taşınmazla aynı OSB içerisinde, aynı imar durumuna sahip, 3.400,00 m² arsa üzerinde 2.200 m² brüt alana sahip olduğu belirtilen, yeni yapılmış, içerisinde idari bölümler bulunan ve 2 katlı fabrika için 100.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Ada parsel bilgisi paylaşılmamıştır. Tahmini yapı maliyetinin 35.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle emsal 65.000.000 TL üzerinden değerlendirilmiştir.

Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda, Karaali Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında olmayan, toplam 23.326,06 m², 197 ada 36 Parselin yarı hissesi için 29.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

Emsal 3: Taşınmaza yakın konumda, Evronos Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.60 yapılaşma koşullarına sahip, 2.000,00 m², 3639 ada 7 parsel için 30.850.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

Emsal 4: Taşınmaza yakın konumda, Evronos Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.60 yapılaşma koşullarına sahip, 2.000,00 m² arsa için 28.500.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Ada parsel bilgisi paylaşılmamıştır.

Emsal 5: Taşınmaza yakın konumda, Evronos Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.60 yapılaşma koşullarına sahip, 2.000,00 m², 3655 ada 12 parsel için 36.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

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 15.500 TL/m² - 16.500 TL/m² aralığında arsa birim değerine sahip olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal No.	Mahalle	İmar Durumu	Ada/Parsel No.	Fiyat (TL)	Yüz ölçümü (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Satıcı / Kaynak	İletişim
1	Muradiye	Sanayi E: 1.00	-	65.000.000	3.400,00	19.118	Kroki Gayrimenkul	(507) 107-3676
2	Karaali	-	197/35	29.000.000	11.663,03	2.486	Sahibinden	(507) 267-1084
3	Evrinos	Sanayi E: 0.60	3639/7	30.850.000	2.000,00	15.425	Deka Life Group	(535) 107-9902
4	Evrinos	Sanayi E: 0.60	-	28.500.000	2.000,00	14.250	Favori Gayrimenkul	(532) 481-4803
5	Evrinos	Sanayi E: 0.60	3655/12	36.000.000	2.000,00	18.000	Star Gayrimenkul	(505) 477-0878

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

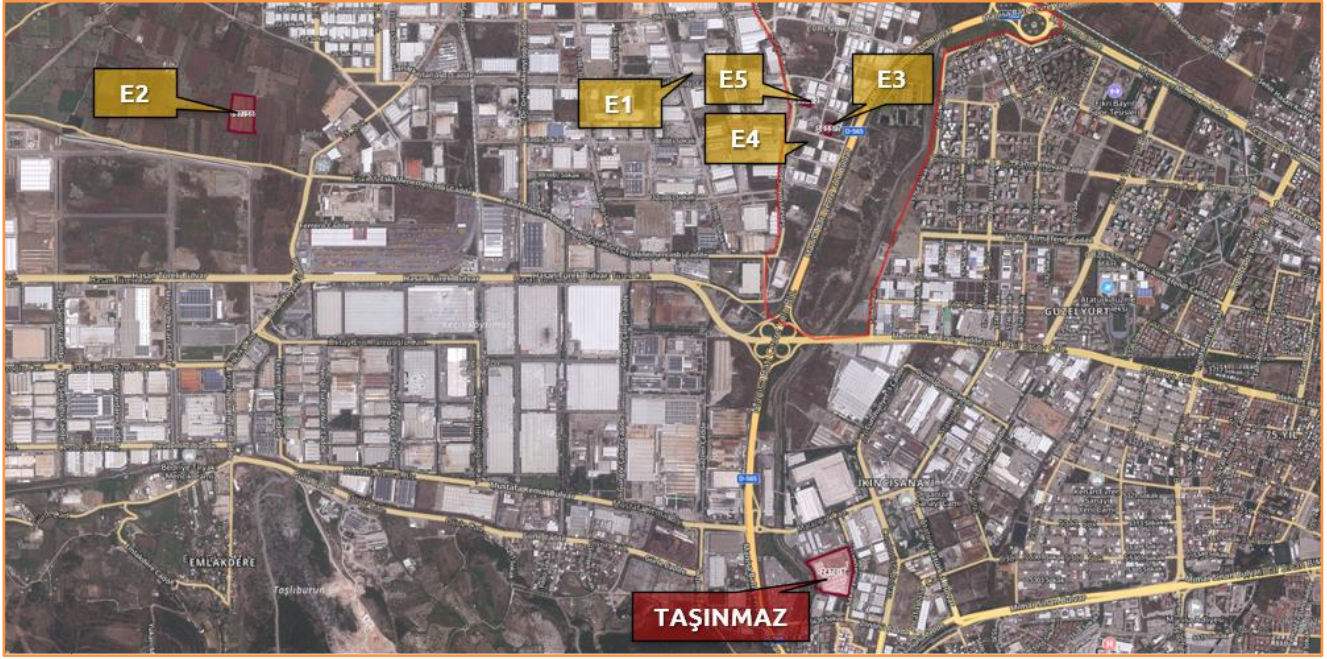
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa **40 / 76**

**Emsallerin Değerlendirilmesi**

Arsa değeri tespitinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış arsalar ve tarlalar dikkate alınarak arsa değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, OSB içerisinde yer alıp almama, hisse durumu, 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.

Manisa OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu Manisa OSB'de tahsis edilebilecek boş parsel kalmadığı öğrenilmiştir. Arsa tahsis bedeli için 01.01.2024 – 30.06.2024 tarihleri arasında belirlenen birim fiyatların peşin satış durumunda 12.750 TL/m², 2 yıl vadeli satış durumunda 19.500 TL/m², 5 yıl vadeli satış durumunda 24.950 TL/m² olarak belirlendiği bilgisi edinilmiştir.

Emsal No.	Fiyat (TL)	Yüz ölçümü (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	İmar Durumu Düzeltmesi	Parselasyon Düzeltmesi	Konum / OSB Düzeltmesi	Alan / Hisse Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m ²
1	65.000.000	3.400,00	19.118	5%	18.161	0%	0%	0%	20%	14.618
2	29.000.000	11.663,03	2.486	5%	2.362	-120%	-55%	-100%	0%	16.110
3	30.850.000	2.000,00	15.425	13%	13.420	-30%	0%	-20%	25%	15.806
4	28.500.000	2.000,00	14.250	10%	12.895	-30%	0%	-20%	25%	15.188
5	36.000.000	2.000,00	18.000	15%	15.300	-30%	0%	-20%	25%	17.901
ORTALAMA			13.856		12.428					15.924
KONU TAŞINMAZ					Ada/Parsel No.	Yüz ölçümü (m²)	İmar Durumu	Ortalama Birim Değeri (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlanmış Arsa Değeri (TL)
					2470/5	40.912,68	Sanayi E: 1.00	15.924,38	651.509.112	651.510.000

** Yuvarlama 10.000'in katına göre yapılmıştır.*

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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0033
Sayfa **41 / 76****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.

Bina oturumları haricinde parselin açık alanları saha betonu ile kaplıdır. Parsel çevresi, bahçe duvarı üzeri tel çitle çevrilidir. Çevre düzenlenmesi tamamlanmıştır. Saha betonu, bahçe duvarı, çevre düzenlemesi vb. imalatlar harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI				
Değer Konusu	Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²)	Yıpranma Oranı	Değer (TL)
Arsa	40.912,68	15.924		651.510.000
Fabrika	15.031,00	12.750	10,00%	172.480.725
Fabrika (Yeni yapılan)	9.447,00	14.000	0,00%	132.258.000
Depo	7.575,00	12.750	10,00%	86.923.125
Çelik Konsol Sundurmalar	2.098,00	9.500	10,00%	17.937.900
İdari Bina	1.488,00	17.500	10,00%	23.436.000
Bekçi Kulübesi	42,00	4.500	25,00%	141.750
Su Deposu	176,00	5.500	20,00%	774.400
Çevre düzenlemesi, harici ve müteferrik işler, şerefiye vb.				85.000.000
Toplam Yapı Değeri (TL)				518.951.900
Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Değeri (TL)				1.170.461.900
Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Pazar Değeri (TL)				1.170.460.000

* Toplam değer 5.000'in katına göre yapılmıştır.

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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 42 / 76
--	---	--

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.



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 43 / 76
--	---	--

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 doğru verilerine ulaşılabilen fabrika emsalleri bulunmamasından 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.

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

Taşınmaza ait takyidat bilgileri 3.1.4. bölümünde açıklanmıştır.

Tapu kaydında yer alan ipotek ve teferruat bilgileri devredilmeye engel teşkil etmemektedir. Alıcı ipotek yükünü bilerek hareket eder.

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

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 taşınmazı etkileyen herhangi bir takyidat 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, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 44 / 76
--	---	--

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, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 45 / 76
--	---	--

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		
Rapor / Değer Tarihi	28.06.2024	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.170.460.000.-TL	Birmilyaryüzyetmişmilyondörtüyzaltmışbin Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.404.552.000.-TL	Birmilyardörtüyüzdörtmilyonbeşyüzellikibin TürkLirası

* 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, Büyüçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 46 / 76

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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 47 / 76



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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 48 / 76



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 49 / 76



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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

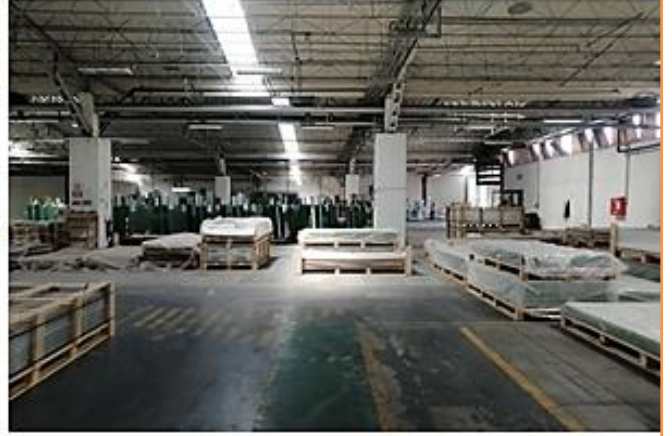




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 50 / 76



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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 51 / 76



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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 52 / 76



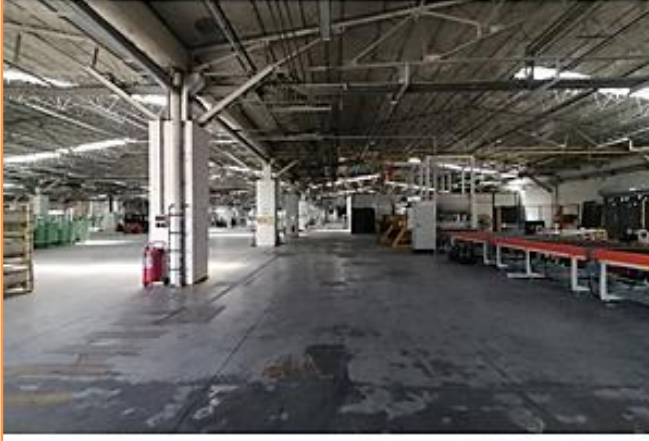
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.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 ✉: info@ggd.com.tr Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

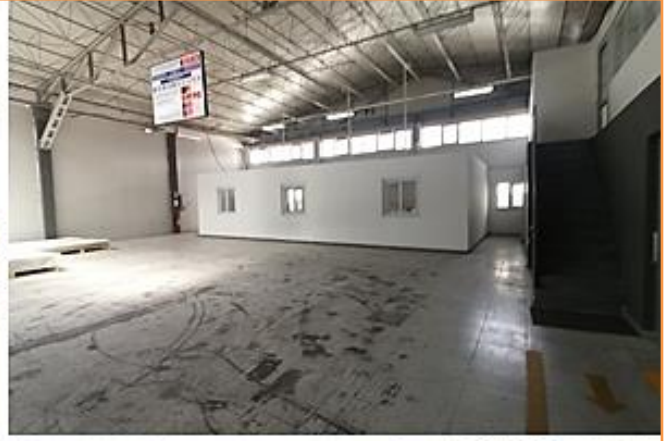
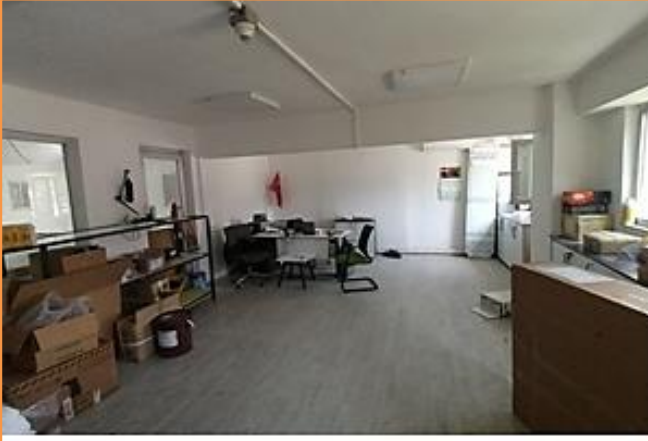




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 54 / 76



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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



8.2. Gayrimenkulün Yasal Belgeleri



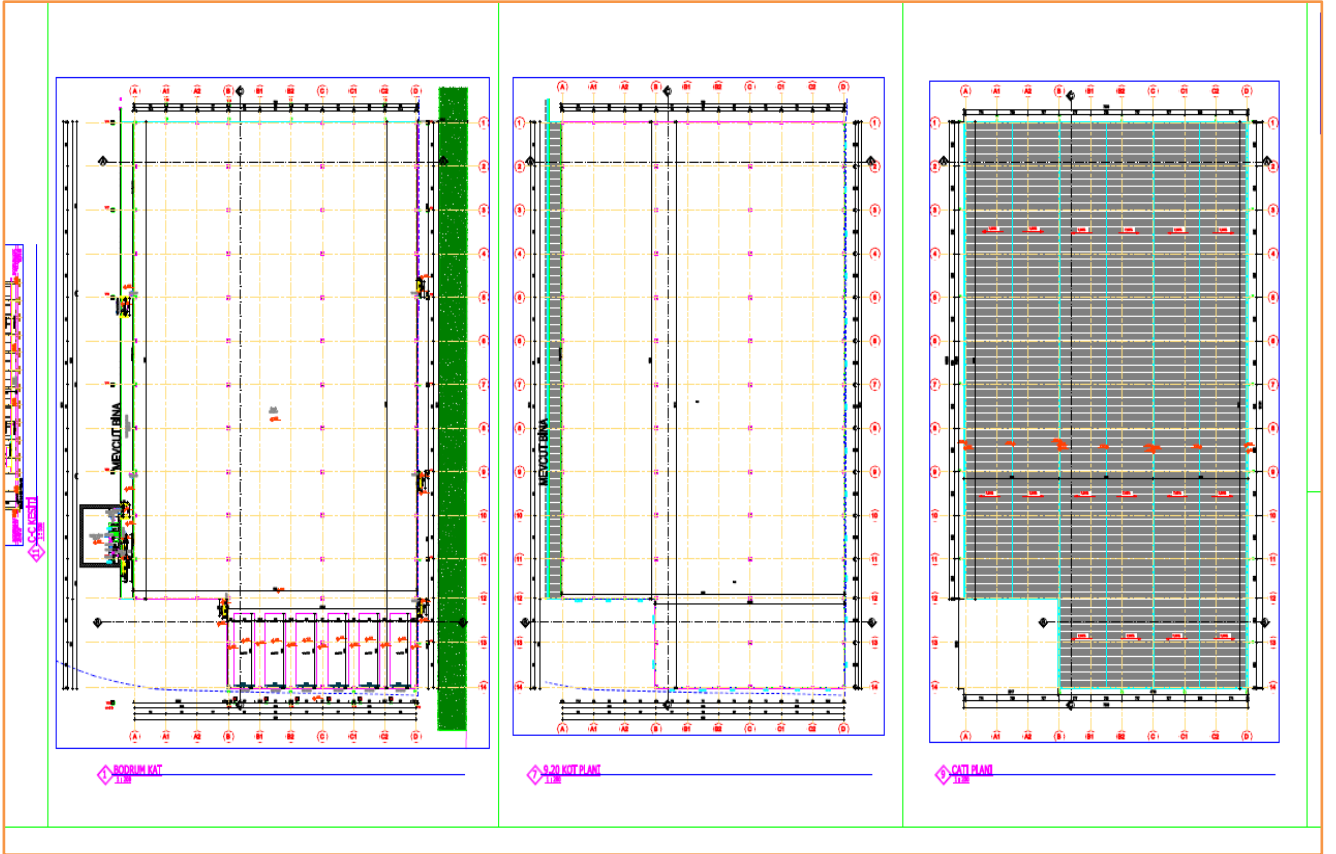
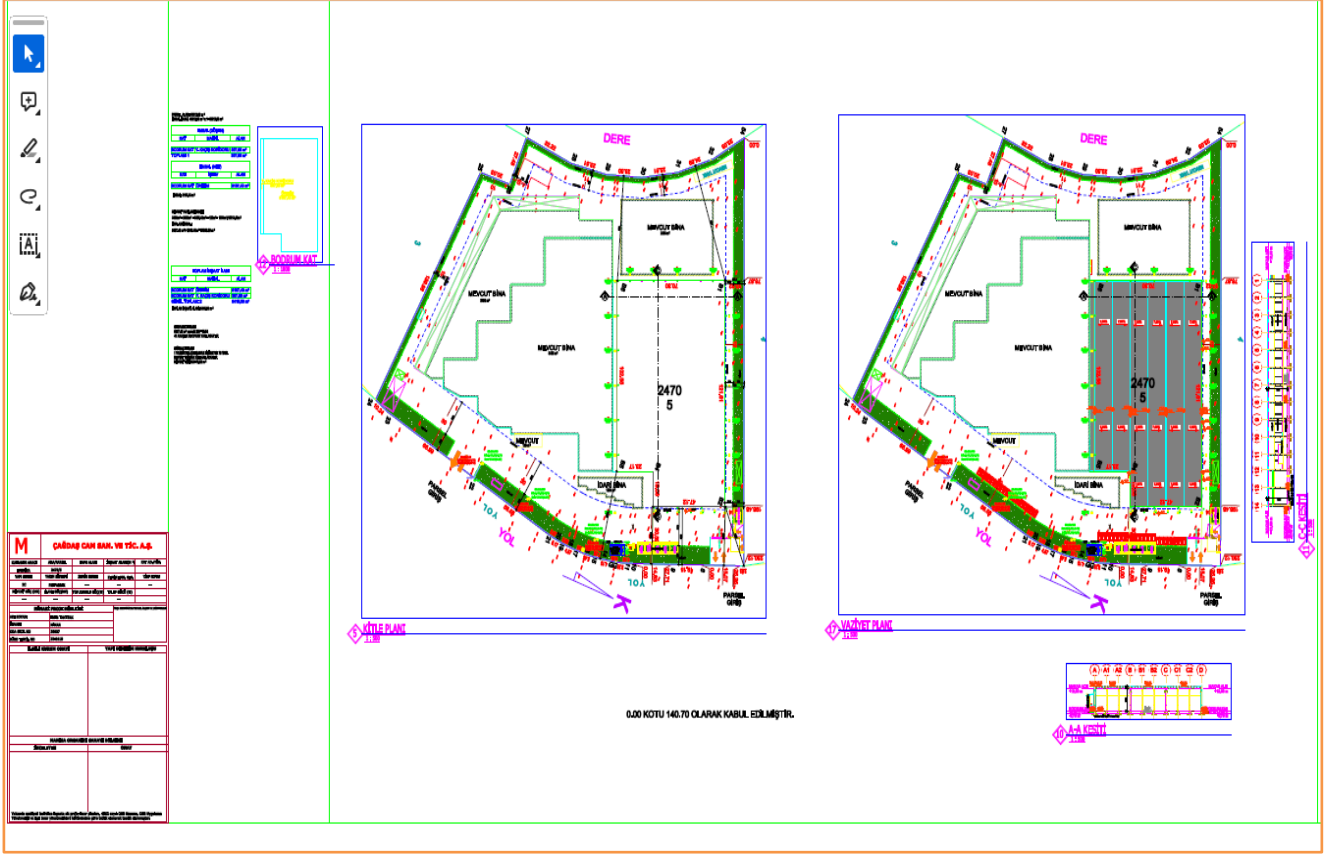
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



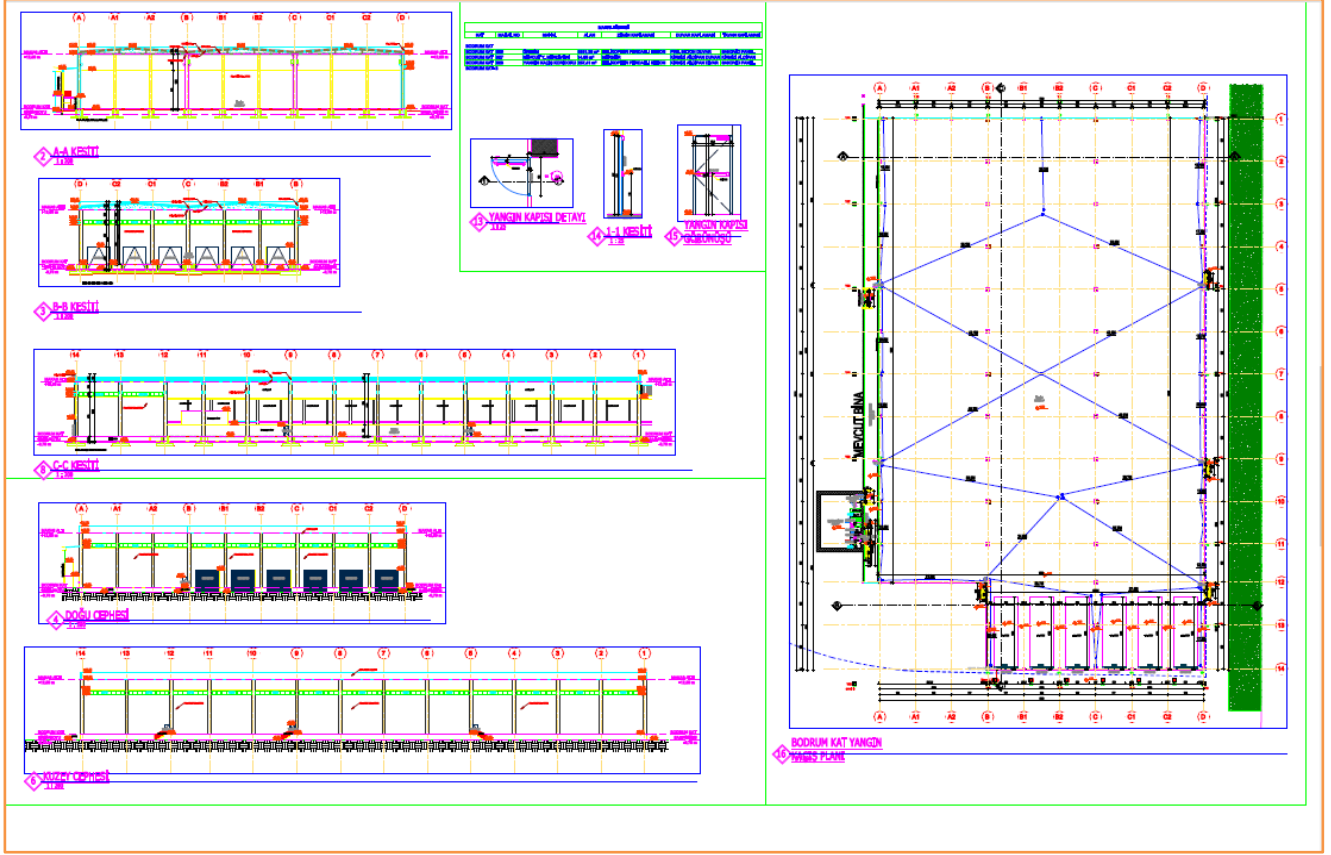




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 57 / 76



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 ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 58 / 76

MRK İsmi: **2470** Dosya No: **2024-SPK-0033**

Baleçiyal

Yapının yeri (Adresi): **Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel**

Yapının Sahibi: **MANİA TEKSTİL SAN. LTD. ŞTİ.**

Semt: **Keçiliköy**
Mahallesi: **Organize San. Böl.**
Sokağı: **18**
Bina No.su: **685**
Ada No.: **2470**
Parsel No.: **5**
İmar durumu No: **1**

Bölüm I: Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı

1. Yeri yapının tamamı için verilmiştir. ☒
2. Kısmi-Ticari yapı için verilmiştir. ☐
3. Devam eden yapının belli kısmı için verilmiştir. ☐

Bölüm II: Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ofis		2. Ofis - Ticari		
2. Depo - Depo		3. Ofis - Depo		
3. Depo - Depo		4. Depo - Depo		
4. Depo - Depo		5. Depo - Depo		
5. Depo - Depo		6. Depo - Depo		
6. Depo - Depo		7. Depo - Depo		
7. Depo - Depo		8. Depo - Depo		
8. Depo - Depo		9. Depo - Depo		
9. Depo - Depo		10. Depo - Depo		
10. Depo - Depo		11. Depo - Depo		
11. Depo - Depo		12. Depo - Depo		
12. Depo - Depo		13. Depo - Depo		
13. Depo - Depo		14. Depo - Depo		
14. Depo - Depo		15. Depo - Depo		
15. Depo - Depo		16. Depo - Depo		
16. Depo - Depo		17. Depo - Depo		
17. Depo - Depo		18. Depo - Depo		
18. Depo - Depo		19. Depo - Depo		
19. Depo - Depo		20. Depo - Depo		
20. Depo - Depo		21. Depo - Depo		
21. Depo - Depo		22. Depo - Depo		
22. Depo - Depo		23. Depo - Depo		
23. Depo - Depo		24. Depo - Depo		
24. Depo - Depo		25. Depo - Depo		
25. Depo - Depo		26. Depo - Depo		
26. Depo - Depo		27. Depo - Depo		
27. Depo - Depo		28. Depo - Depo		
28. Depo - Depo		29. Depo - Depo		
29. Depo - Depo		30. Depo - Depo		
30. Depo - Depo		31. Depo - Depo		
31. Depo - Depo		32. Depo - Depo		
32. Depo - Depo		33. Depo - Depo		
33. Depo - Depo		34. Depo - Depo		
34. Depo - Depo		35. Depo - Depo		
35. Depo - Depo		36. Depo - Depo		
36. Depo - Depo		37. Depo - Depo		
37. Depo - Depo		38. Depo - Depo		
38. Depo - Depo		39. Depo - Depo		
39. Depo - Depo		40. Depo - Depo		
40. Depo - Depo		41. Depo - Depo		
41. Depo - Depo		42. Depo - Depo		
42. Depo - Depo		43. Depo - Depo		
43. Depo - Depo		44. Depo - Depo		
44. Depo - Depo		45. Depo - Depo		
45. Depo - Depo		46. Depo - Depo		
46. Depo - Depo		47. Depo - Depo		
47. Depo - Depo		48. Depo - Depo		
48. Depo - Depo		49. Depo - Depo		
49. Depo - Depo		50. Depo - Depo		
50. Depo - Depo		51. Depo - Depo		
51. Depo - Depo		52. Depo - Depo		
52. Depo - Depo		53. Depo - Depo		
53. Depo - Depo		54. Depo - Depo		
54. Depo - Depo		55. Depo - Depo		
55. Depo - Depo		56. Depo - Depo		
56. Depo - Depo		57. Depo - Depo		
57. Depo - Depo		58. Depo - Depo		
58. Depo - Depo		59. Depo - Depo		
59. Depo - Depo		60. Depo - Depo		
60. Depo - Depo		61. Depo - Depo		
61. Depo - Depo		62. Depo - Depo		
62. Depo - Depo		63. Depo - Depo		
63. Depo - Depo		64. Depo - Depo		
64. Depo - Depo		65. Depo - Depo		
65. Depo - Depo		66. Depo - Depo		
66. Depo - Depo		67. Depo - Depo		
67. Depo - Depo		68. Depo - Depo		
68. Depo - Depo		69. Depo - Depo		
69. Depo - Depo		70. Depo - Depo		
70. Depo - Depo		71. Depo - Depo		
71. Depo - Depo		72. Depo - Depo		
72. Depo - Depo		73. Depo - Depo		
73. Depo - Depo		74. Depo - Depo		
74. Depo - Depo		75. Depo - Depo		
75. Depo - Depo		76. Depo - Depo		
76. Depo - Depo		77. Depo - Depo		
77. Depo - Depo		78. Depo - Depo		
78. Depo - Depo		79. Depo - Depo		
79. Depo - Depo		80. Depo - Depo		
80. Depo - Depo		81. Depo - Depo		
81. Depo - Depo		82. Depo - Depo		
82. Depo - Depo		83. Depo - Depo		
83. Depo - Depo		84. Depo - Depo		
84. Depo - Depo		85. Depo - Depo		
85. Depo - Depo		86. Depo - Depo		
86. Depo - Depo		87. Depo - Depo		
87. Depo - Depo		88. Depo - Depo		
88. Depo - Depo		89. Depo - Depo		
89. Depo - Depo		90. Depo - Depo		
90. Depo - Depo		91. Depo - Depo		
91. Depo - Depo		92. Depo - Depo		
92. Depo - Depo		93. Depo - Depo		
93. Depo - Depo		94. Depo - Depo		
94. Depo - Depo		95. Depo - Depo		
95. Depo - Depo		96. Depo - Depo		
96. Depo - Depo		97. Depo - Depo		
97. Depo - Depo		98. Depo - Depo		
98. Depo - Depo		99. Depo - Depo		
99. Depo - Depo		100. Depo - Depo		
100. Depo - Depo		101. Depo - Depo		
101. Depo - Depo		102. Depo - Depo		
102. Depo - Depo		103. Depo - Depo		
103. Depo - Depo		104. Depo - Depo		
104. Depo - Depo		105. Depo - Depo		
105. Depo - Depo		106. Depo - Depo		
106. Depo - Depo		107. Depo - Depo		
107. Depo - Depo		108. Depo - Depo		
108. Depo - Depo		109. Depo - Depo		
109. Depo - Depo		110. Depo - Depo		
110. Depo - Depo		111. Depo - Depo		
111. Depo - Depo		112. Depo - Depo		
112. Depo - Depo		113. Depo - Depo		
113. Depo - Depo		114. Depo - Depo		
114. Depo - Depo		115. Depo - Depo		
115. Depo - Depo		116. Depo - Depo		
116. Depo - Depo		117. Depo - Depo		
117. Depo - Depo		118. Depo - Depo		
118. Depo - Depo		119. Depo - Depo		
119. Depo - Depo		120. Depo - Depo		
120. Depo - Depo		121. Depo - Depo		
121. Depo - Depo		122. Depo - Depo		
122. Depo - Depo		123. Depo - Depo		
123. Depo - Depo		124. Depo - Depo		
124. Depo - Depo		125. Depo - Depo		
125. Depo - Depo		126. Depo - Depo		
126. Depo - Depo		127. Depo - Depo		
127. Depo - Depo		128. Depo - Depo		
128. Depo - Depo		129. Depo - Depo		
129. Depo - Depo		130. Depo - Depo		
130. Depo - Depo		131. Depo - Depo		
131. Depo - Depo		132. Depo - Depo		
132. Depo - Depo		133. Depo - Depo		
133. Depo - Depo		134. Depo - Depo		
134. Depo - Depo		135. Depo - Depo		
135. Depo - Depo		136. Depo - Depo		
136. Depo - Depo		137. Depo - Depo		
137. Depo - Depo		138. Depo - Depo		
138. Depo - Depo		139. Depo - Depo		
139. Depo - Depo		140. Depo - Depo		
140. Depo - Depo		141. Depo - Depo		
141. Depo - Depo		142. Depo - Depo		
142. Depo - Depo		143. Depo - Depo		
143. Depo - Depo		144. Depo - Depo		
144. Depo - Depo		145. Depo - Depo		
145. Depo - Depo		146. Depo - Depo		
146. Depo - Depo		147. Depo - Depo		
147. Depo - Depo		148. Depo - Depo		
148. Depo - Depo		149. Depo - Depo		
149. Depo - Depo		150. Depo - Depo		
150. Depo - Depo		151. Depo - Depo		
151. Depo - Depo		152. Depo - Depo		
152. Depo - Depo		153. Depo - Depo		
153. Depo - Depo		154. Depo - Depo		
154. Depo - Depo		155. Depo - Depo		
155. Depo - Depo		156. Depo - Depo		
156. Depo - Depo		157. Depo - Depo		
157. Depo - Depo		158. Depo - Depo		
158. Depo - Depo		159. Depo - Depo		
159. Depo - Depo		160. Depo - Depo		
160. Depo - Depo		161. Depo - Depo		
161. Depo - Depo		162. Depo - Depo		
162. Depo - Depo		163. Depo - Depo		
163. Depo - Depo		164. Depo - Depo		
164. Depo - Depo		165. Depo - Depo		
165. Depo - Depo		166. Depo - Depo		
166. Depo - Depo		167. Depo - Depo		
167. Depo - Depo		168. Depo - Depo		
168. Depo - Depo		169. Depo - Depo		
169. Depo - Depo		170. Depo - Depo		
170. Depo - Depo		171. Depo - Depo		
171. Depo - Depo		172. Depo - Depo		
172. Depo - Depo		173. Depo - Depo		
173. Depo - Depo		174. Depo - Depo		
174. Depo - Depo		175. Depo - Depo		
175. Depo - Depo		176. Depo - Depo		
176. Depo - Depo		177. Depo - Depo		
177. Depo - Depo		178. Depo - Depo		
178. Depo - Depo		179. Depo - Depo		
179. Depo - Depo		180. Depo - Depo		
180. Depo - Depo		181. Depo - Depo		
181. Depo - Depo		182. Depo - Depo		
182. Depo - Depo		183. Depo - Depo		
183. Depo - Depo		184. Depo - Depo		
184. Depo - Depo		185. Depo - Depo		
185. Depo - Depo		186. Depo - Depo		
186. Depo - Depo		187. Depo - Depo		
187. Depo - Depo		188. Depo - Depo		
188. Depo - Depo		189. Depo - Depo		
189. Depo - Depo		190. Depo - Depo		
190. Depo - Depo		191. Depo - Depo		
191. Depo - Depo		192. Depo - Depo		
192. Depo - Depo		193. Depo - Depo		
193. Depo - Depo		194. Depo - Depo		
194. Depo - Depo		195. Depo - Depo		
195. Depo - Depo		196. Depo - Depo		
196. Depo - Depo		197. Depo - Depo		
197. Depo - Depo		198. Depo - Depo		
198. Depo - Depo		199. Depo - Depo		
199. Depo - Depo		200. Depo - Depo		
200. Depo - Depo		201. Depo - Depo		
201. Depo - Depo		202. Depo - Depo		
202. Depo - Depo		203. Depo - Depo		
203. Depo - Depo		204. Depo - Depo		
204. Depo - Depo		205. Depo - Depo		
205. Depo - Depo		206. Depo - Depo		
206. Depo - Depo		207. Depo - Depo		
207. Depo - Depo		208. Depo - Depo		
208. Depo - Depo		209. Depo - Depo		
209. Depo - Depo		210. Depo - Depo		
210. Depo - Depo		211. Depo - Depo		
211. Depo - Depo		212. Depo - Depo		
212. Depo - Depo		213. Depo - Depo		
213. Depo - Depo		214. Depo - Depo		
214. Depo - Depo		215. Depo - Depo		
215. Depo - Depo		216. Depo - Depo		
216. Depo - Depo		217. Depo - Depo		
217. Depo - Depo		218. Depo - Depo		
218. Depo - Depo		219. Depo - Depo		
219. Depo - Depo		220. Depo - Depo		
220. Depo - Depo		221. Depo - Depo		
221. Depo - Depo		222. Depo - Depo		
222. Depo - Depo		223. Depo - Depo		
223. Depo - Depo		224. Depo - Depo		
224. Depo - Depo		225. Depo - Depo		
225. Depo - Depo		226. Depo - Depo		
226. Depo - Depo		227. Depo - Depo		
227. Depo - Depo				

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 59 / 76

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ									
1. Belgeli yerleşim kurumu: MANİSA (058)		2. Belgeli yerleşim yapının adresi: MANİSA		3. Belgeli yerleşim yapının adı: MANİSA		4. Belgeli yerleşim yapının türü: MANİSA		5. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
6. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		7. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		8. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		9. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		10. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
11. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		12. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		13. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		14. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		15. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
16. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		17. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		18. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		19. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		20. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
21. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		22. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		23. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		24. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		25. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
26. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		27. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		28. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		29. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		30. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
31. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		32. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		33. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		34. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		35. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
36. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		37. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		38. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		39. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		40. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
41. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		42. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		43. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		44. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		45. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
46. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		47. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		48. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		49. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		50. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
51. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		52. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		53. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		54. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		55. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
56. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		57. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		58. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		59. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		60. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
61. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		62. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		63. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		64. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		65. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
66. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		67. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		68. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		69. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		70. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
71. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		72. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		73. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		74. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		75. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
76. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		77. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		78. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		79. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		80. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
81. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		82. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		83. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		84. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		85. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
86. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		87. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		88. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		89. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		90. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
91. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		92. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		93. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		94. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		95. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	
96. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		97. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		98. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		99. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA		100. Belgeli yerleşim yapının alanı: MANİSA	

