

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



MANİSA İLİ / YUNUSEMRE İLÇESİ / KEÇİLİKÖY MAHALLESİ

3742 ADA / 3 PARSEL

DEĞERLEME RAPORU

2020/OZ/2074-2

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	BMS ÇELİK HASIR SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	18.12.2020
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Keçiliköy OSB Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 3
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	2020/OZ/2074-2
RAPORUN KONUSU	Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Keçiliköy Mahallesi, Safrançay Mevkii, 3742 ada 3 parsel sayılı "Çelik Hasır Fabrikası" nitelikli taşınmazın piyasa değerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	21.12.2020 tarihinde, saat 13:56 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan Alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir değişikliğe rastlanmamış olup taşınmaz üzerinde yer alan takyidat kayıtları rapor içerisinde (3-5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri) başlığı altında yer almaktadır.
İMAR DURUMU	Manisa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın OSB sınırlarında yer alan uygulama görmüş bir imar parseli olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılaşma koşulu olarak Parsel içinde ön cepheden 25m, yan cephelerden 11m, arka cepheden 12m çekme mesafesi içine yapı yapılabileceği bilgisi alınmıştır. Hmaks: Serbest olarak belirtilmiştir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

YAPI RUHSATINA GÖRE PİYASA DEĞERİ	<u>KDV Hariç Piyasa Değerinin:</u> 15.290.000,00- TL (Onbeşmilyonikiyüzdoksanbin Türk Lirası) <u>KDV Dahil Piyasa Değerinin:</u> 18.042.200,00- TL (Onsekizmilyonkırkikibinikiyüz Türk Lirası) <u>KDV Hariç Aylık Kira Değerinin:</u> 90.300,00-TL (Doksanbinüçyüz Türk Lirası) <u>KDV Dahil Aylık Kira Değerinin:</u> 106.554,00-TL (Yüzaltıbinbeşyüzellidört Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
- 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
- 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
- 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
- 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER: 1- TAKBİS Belgeleri 2- Tapu Suretleri
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- İşletme Belgeleri
5- Vaziyet Planı 6- Üst Hakkı Sözleşmesi
7- Taşınmaz Fotoğrafları 8- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor BMS Çelik Hasır Sanayi Ve Ticaret A.Ş.'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2020 tarihinde, 2020/OZ/2074-2 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerleme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerleme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 18.12.2020 tarihinde çalışmalara başlamış, 31.12.2020 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerleme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 18.12.2020 tarihinde BMS Çelik Hasır Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 18.12.2020 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2020/OZ/2074-2 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca 05.04.2018 tarihinde 2018-OZ-1041-2 numaralı, gayrimenkul değerleme raporları hazırlanmıştır. Söz konusu raporlarda değerleme konusu taşınmaz için hesaplanan piyasa değerleri aşağıdaki şekildedir.

05.04.2018 Tarihinde Düzenlenen 2018-OZ-1041-2 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 8.475.000 TL
Kdv Dahil Piyasa Değeri = 10.000.500 TL

31.12.2019 Tarihinde Düzenlenen 2019-OZ-1576-1 Numaralı Değerleme Raporunda

Yasal Durum Kdv Hariç Piyasa Değeri = 13.470.000,00 TL
Mevcut Durum Kdv Hariç Piyasa Değeri = 15.350.000,00 TL
Yasal Durum Kdv Dahil Piyasa Değeri = 15.894.600,00 TL
Mevcut Durum Kdv Dahil Piyasa Değeri = 18.113.000,00 TL

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların

Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi " hizmeti verme yetkisi verilmiştir. Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır.

Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

BMS Grup 1968 yılında Sabah Demir Çelik ünvanıyla Karabük'te ticari faaliyetine başlamıştır. Bu yıl 50. Yılına gelen Bms Grup Bms Tel, Bms Çelik Hasır, Boğaç Profil, Zontur, Bms Demir Çelik ve Bms Birleşik Metal sanayi firmaları ile ticari faaliyetleri göstermek ve her geçen gün sektörde daha da ilerilere gitmektedir.

Türkiye'nin ilk ve en yüksek kapasiteli çelik hasır fabrikası 1971 yılında Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nde kurulmuştur. Farklı firmalar tarafından 2001 yılına kadar işletilen bu tesis 3 yıl süreden sonra 2004 yılının eylül ayında Bms Grup bünyesine dahil olmuştur. Köklü modernizasyon çalışmalarından sonra yeni ve modern makine ilaveleri ile tekrar faaliyete başlayan BMS Çelik Hasır San. ve Tic. A. Ş. günümüzde de Türkiye'nin en modern ve en yüksek kapasiteye sahip çelik hasır fabrikasıdır. Son makine ilaveleri ve büyütülen kapalı alanlarıyla yıllık kapasite 120.000 ton/yıl çelik hasır, 120.000 ton/yıl soğuk çekme çubuğa ulaşmıştır. 7.000 m² kapalı 5.000 m² açık olmak üzere toplam 12.000 m² alanda faaliyet gösteren BMS Çelik Hasır San. ve Tic. A.Ş. başta Türk standartları olmak üzere dünyadan genel kabul edilen ASTM, DIN ve BSI gibi standartlarda üretim yapmaktadır. BMS Çelik Hasır San. ve Tic. A.Ş. Türkiye'deki iddialı konumunun yanı sıra Türkiye'nin çelik hasır ihracatında %30'unu gerçekleştirmektedir.

BMS Çelik Hasır Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Organize Sanayi Bölgesi 1. Kısım Atatürk Cad.D.3 Manisa Merkez, 45000 Yunusemre Manisa / Türkiye adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Mülkiyeti BMS Çelik Hasır Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne ait olan Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Keçiliköy Mahallesi, Safrançay Mevkii, 3742 ada 3 parsel sayılı "Çelik Hasır Fabrikası" nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış

değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu rapor, Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Keçiliköy Mahallesi, Safrançay Mevkii, 3742 ada 3 parsel sayılı "Çelik Hasır Fabrikası" nitelikli taşınmazın 31.12.2020 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Keçiliköy Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 3 adresinde yer almaktadır.

Söz konusu taşınmaz Manisa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, Atatürk Caddesi'ne cepheli, ilde ana arter konumunda olan Mimar Sinan Bulvarı'na 800 metre, Mehmet Akif Ersoy Caddesi'ne 800 metre, Manisa Çevre Yolu'na 950 metre mesafede yer almaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu Keçiliköy Organize Sanayi Bölgesi; yaklaşık 9.600.000 m2 alan üzerine kurulmuştur. Taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi'nde 1. bölgede yer almakta olup yakın çevresinde Vestel, Çukurova vb. firmalara ait fabrika binaları yer almaktadır. Taşınmazın güneydoğu yönünde Manisa il merkezi bulunmakta olup, taşınmaza özel araçlarla ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım mümkün bulunmaktadır.

Koordinatları: 38.619155 : 27.365661



3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 1 adet Takbis belgesi, 1 adet imar durum belgesi ve taşınmazın mevcut konumuna ait fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

İmar Durumu

Manisa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre taşınmazın OSB sınırlarında yer alan uygulama görmüş bir imar parseli olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılaşma koşulu olarak Parsel içinde ön cepheden 25 m, yan cephelerden 11 m, arka cepheden 12 m çekme mesafesi içine yapı yapılabileceği bilgisi alınmıştır. Hmax: Serbest olarak belirtilmiştir.

Mimari Proje

Manisa Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemede proje dosyalarına ulaşılamamış, yeni yapılara ait olan ruhsat ve iskan belgeleri görülmüş, projelerinin olduğu şifahen öğrenilmiş ancak projeler bulunamamıştır.

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Manisa Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğü'nde taşınmaza ait arşiv dosyasında yapılan incelemede aşağıdaki Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri görülmüştür.

Yapı Ruhsatları:

- 23.04.1972 - 2/22 (2.176m² kullanım alanı için verilmiştir.)
- 24.12.1975-2/29 (Yeni ruhsatlar üzerine işlenmiş olan ilk yapı ruhsat tarihidir.)
- 16.11.1983-20/42 (1.628m² fabrika, 377m² sosyal tesis, 108m² idari bina ve 16m² bekçi kulübesi için verilmiştir)
- 27.01.2006-127 (2.468m² fabrika, 95m² sığınak ve 45m² bekçi kulübesi için toplam 2.608m² kullanım için verilmiştir.)
- 23.02.2012 - 550 (810m² sundurma için verilmiştir.)

Yapı Kullanma İzin Belgesi

- 22.06.2006 - 60 (2608 m² kullanım alanı için verilmiştir.)
- 15.04.2014 - 447 (810 m² sundurma alanı için verilmiştir.)

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu gayrimenkulün imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

İLİ	MANİSA	PAFTA	K18c13d2
İLÇESİ	YUNUSEMRE	ADA	3742
MAHALLE/KÖY	KEÇİLİKÖY M	PARSEL	3
MEVKİİ	SAFRANÇAY	TARİH / YEVMİYE	24.12.2015 – 20235
YÜZÖLÇÜMÜ	11.985,43 m ²	ANA TAŞINMAZ VASFI	ÇELİK HASIR FABRİKASI
CİLT	6	SAYFA	580
MALİK	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI - (Tam Hisse)		
TEFERRUAT BİLGİLERİ	- Muhtelif / Makine teferruat listesi evrakına eklidir. (24 Adet – 529.000.000,00 ETL) (14.10.1985 – 8145) - Muhtelif Makine teferruat listesi evrakına eklidir. (32 Adet – 4.328.348.182,00 ETL) (23.12.1998 – 7683)		
TAKYİDAT	<u>Beyanlar Hanesinde:</u> - Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (02/04/2015 – 5522) <u>Şerhler Hanesinde:</u> - Finansal Kiralama Şerhi: BMS Çelik Hasır Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi - Yapı Kredi Finansal Kiralama Anonim Ortaklığı'nın 01.12.2015 tarih 79821 sayılı sözleşmesi ile. (24.12.2015 – 20235)		

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu taşınmaz "Çelik Hasır Fabrikası" niteliklidir. Taşınmaza ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. Taşınmaz üzerinde yer alan fabrika binası için düzenlenmiş Mimari Projesi, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri bulunmaktadır.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde parsel üzerinde mimari projesi ve yapı ruhsatına aykırı olarak inşa edilmiş yapılar yer aldığı belirlenmiştir. Parsel üzerinde ruhsatsız olarak inşa edilen bu yapılar ile ilgili olarak mevcut durum değeri adı altında rapor sonuç kısmında değerleri belirtilmiştir

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazlar 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalarda Enerji Kimlik Belgesi bulunması gerekmekte olup, söz konusu yapının henüz enerji kimlik belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Manisa İli:

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on dördüncü şehridir. 2016 TÜİK verilerine göre 1.396.945 kişi Manisa'da yaşamaktadır. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Güneyden Aydın ve Denizli, Kuzeyden Balıkesir ve Batıdan İzmir ile komşudur. 27°08' ve 29°05' doğu boylamları ile 38°04' ve 39°58' kuzey enlemleri arasında yer alır. 17 ilçesi bulunur. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesinin 2. büyük ili ve ticaret merkezidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur. "Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılan yerleşim, mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır.

Coğrafya

Manisa'nın komşu illere olan uzaklıkları, Aydın 156 km, Balıkesir 137 km, Denizli 208 km, İzmir 36 km, Kütahya 317 km ve Uşak 195 kilometredir. Önemli merkezlere olan uzaklığı ise kilometre olarak Adana 884 km, Ankara 563 km, Antalya 428 km, Bursa 286 km, Gaziantep 1.089 km, İstanbul 525 km, Konya 534 km, Kayseri 832 kilometredir. İl alanı doğal açıdan kuzey ve kuzeydoğudan

Demirci Dağları ve uzantıları, doğudan Kula - Gördes - Uşak platoları, güneyden Bozdağ kütlesi, batıdan Spil Dağı, Yamanlar Dağı uzantıları, Menemen Boğazı ve Yunt Dağı'nın uzantılarıyla kuşatılmış durumdadır. İl topraklarının %54.3'ü dağlardan oluşmaktadır. Bunu %27.8 ile platolar ve %17.9 ile ovalar izlemektedir.

Sanayi

Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birisine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına yakınlığında ötürü birçok sanayi şirketinin üretim tesisi kurduğu şehir, 2005 yılında Financial Times tarafından dünyanın en iyi yatırım kenti seçilmiştir. Bu sebeple Vestel, Indesit, Bosch, Schneider, E.C.A., Eczacıbaşı, Ülker, Keskinoğlu, Ferrero gibi birçok marka ve firma, Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesinin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. şehri konumuna gelmiştir.

Nüfus

Manisa il nüfusu 2017 sonunda 1.413.041 olarak tespit edilmiştir. İlin yüzölçümü 13.339 km²'dir. İlde km²'ye 106 kişi düşmektedir. İlde yıllık nüfus artış oranı % 1,15 olmuştur.

Yunusemre İlçesi:

Yunusemre, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde bulunan Manisa ilinin ilçelerinden biridir. 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Manisa merkez ilçesinin ikiye bölünmesi sonucu ilçe olmuştur.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya genelinde koronavirüs salgınının "kayıp yıl" kıldığı 2020 yılının üçüncü çeyrek döneminde, büyük teşvik paketlerinin açılmasıyla başlayan toparlanma umutlarına, artan vakalarla ortaya çıkan ikinci dalga endişesi eşlik etmiştir. Vaka sayılarında artış gözlenirken tedbirlerin sıkılaşması da gündemdedir. En iyi senaryoda dahi işletmeler ve tüketiciler için yüksek belirsizliğin sürmesinin beklendiği ekonomilerde, salgının büyümeye etkisinin 2008 - 2009 Finans Krizi'nden daha sert olması beklenmektedir. Mevcut krizin sağlık ve eğitim alanındaki kayıplarla birlikte işsizlik, enflasyon ve artan borçlanma ile küresel çapta yoksullukla mücadelede son yılların kazanımlarını epey geriye götüreceği hesaplanmaktadır.

Tüm dünyada arz ve talebe aynı anda sert bir darbe vuran salgının küresel ekonomiye maliyeti, başlıca gelişmiş ekonomilerde dahi GSYH'lerde yaşanan tarihi düzeyde keskin daralmalarla ikinci çeyrek dönemde kendini göstermiştir. Bu dönemde gelişmiş ekonomiler bir önceki yıla göre %11,5 ve Çin ile Hindistan hariç bırakıldığında yükselen piyasa ekonomileri de %10 daralmıştır. OECD bölgesi daralmadan %9,8'lik pay almış, salgın ortamında alınan önlemlerle sınırlanmış olsa da bu oran kayıtlara en yüksek düşüş olarak geçmiştir. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ise normalleşme çabalarıyla ekonomilerde ılımlı bir toparlanma izlenmeye başlanmış olup, Uluslararası Para Fonu (IMF) Başkanı Kristalina Georgieva'nın deyişiyle Eylül 2020'ye gelindiğinde küresel tablo Mayıs ayına kıyasla "daha az kasvetli" görünür bir hal almıştır.

Hükümetler ve gelişmiş ülke merkez bankalarının ekonomik ve sosyal hayattaki tahribatı sınırlandırmak için birbiri ardına açıkladığı destek paketleri etkili olmuşsa da süren belirsizliklerle ekonomik toparlanmanın kış aylarında yeniden yavaşlamaya dönebileceği korkuları saklı tutulmaktadır. IMF Başkanı Georgieva'nın Eylül ayında IMF Başekonomisti Gita Gopinath ile hazırladığı ve Foreign Policy Dergisi'nde yayımlanan değerlendirmesinde, "Toparlanma sektörler ve bölgeler arasında çok kırılğan ve iniş - çıkışlı olmaya devam ediyor. Bu toparlanmanın sürmesi için, sağlanan desteğin çok erken şekilde geri çekilmemesi zaruri" ifadesine yer verilmiştir.

Nitekim parasal genişlemeyi en üst düzeyde sürdüren Amerikan Merkez Bankası (FED), para politikası ile küresel ekonomideki kaldıraç rolünü sürdüreceğini ortaya koymaktadır. FED Başkanı Jerome Powell, Ağustos ayında düzenlenen Jackson Hole Toplantısı'nda, FED'in %2'lik enflasyon hedefini "ortalamada tutturmayı" hedefleyerek önümüzdeki dönemde ekonomik büyüme ve istihdam artışını gözeteceğini duyurmuştur. Bu çerçevede 2023 yılı sonuna kadar düşük (sıfır seviyesinde) faiz beklentileri ortaya konmakta, dünya ekonomisi için para politikasında "bol, uzun vadeli, ucuz Dolar" şeklinde çizilen olumlu senaryonun sürdürüleceği anlaşılmaktadır. Öte yandan, vaka sayısı ile ikinci dalga korkularının ve kışın yaklaşmasıyla belirsizliklerin arttığı salgın ortamında, FED'in diğer açıklamalarıyla son söylemini yeterince desteklemediği algısı piyasalarda temkinli yaklaşımın da korunmasına neden olmaktadır.

Aynı şekilde, dünya çapında yaklaşık 10 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki mali desteğin yılsonunda iki katına kadar çıkabileceğine işaret edilmektedir. FED tarafından mali adımların da önemine vurgu yapılan ABD'de 3 Kasım 2020'de yapılacak Başkanlık Seçimi'ne sayılı günler kala 2,2 trilyon ABD Doları büyüklüğündeki ikinci mali destek paketi gündemi piyasaları umutlandırmış olsa da son olarak pakete dair çalışmalar Demokrat Parti ile ihtilaflar çerçevesinde Başkan Donald Trump tarafından durdurulmuştur. Ülkedeki işsizlik artışı dikkat çekerken Başkan Trump yaklaşan seçimle birlikte iki yılı aşkın zamandır devam eden ticaret savaşı kapsamında Çin ile ilişkilere yönelik gergin söylemlerle zaman zaman küresel ekonomideki hassasiyetleri artırmayı sürdürmektedir.

Virüsün kontrol altına alınacağı beklentileri çerçevesinde dünya ekonomisinde ihtiyaç duyulan dinamizm ve yeniden büyümeye yönelik umutlar çerçevesinde gözler gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) çevrilidir.

Düşük faiz politikasının bir süre daha etkili olması bu ekonomileri desteklerken, yabancı sermayenin artık çok daha seçici olması, önümüzdeki dönemde "kırılganlıkları az, büyüme potansiyeli yüksek" GOÜ'lerin krizden istifade edebileceklerini ortaya koymaktadır. Ekonomistler, salgına yönelik desteklerin gelişmiş ekonomilerde daha kolay hayata geçirilebileceği, sürdürülebilir ve düşük faiz oranlarıyla daha karşılanabilir olduğu beklentisinde iken; GOÜ'ler ile daha zayıf temellere sahip yükselen piyasalar için finansman temininde süren zorluklara işaret etmektedir.

Orta gelirli GOÜ'lerin salgına karşı alınan önlemler çerçevesinde borç stoklarını genişletmeleri, ödemeler dengesi üzerinde sorunlara neden olmaktadır. Nitekim IMF, Ağustos'ta yayımladığı "Küresel Dengesizlikler ve COVID-19 Krizi" başlıklı "Dış Sektör Raporu"nda salgında ikinci dalganın büyük cari işlem açıkları, yüksek döviz borcu ve sınırlı uluslararası rezervler gibi daha önceden de kırılganlıkları olan ülkeler için borç krizi ile sonuçlanabileceği konusunda uyarıda bulunmuştur. Ekonomik hasar arttıkça borçlanma ihtiyacının daha da artma riski, olası kısır döngüye işaret etmektedir.

Koronavirüs salgınının tüm dünya ülkeleri üzerindeki etkileri ile mücadele sürerken, korumacı politikaların artmasından duyulan endişe, ABD - Çin ticaret savaşının yanı sıra ABD'nin İran'a dönük yaptırım söylemleri, Doğu Akdeniz'de enerji politikaları çerçevesinde artan gerilim, Çin ile Hindistan ve Kuzey ile Güney Kore arasındaki çatışmalar öne çıkmıştır. Son olarak, Azerbaycan ile Ermenistan arasında işgal altındaki Dağlık Karabağ kapsamında başlayan sıcak çatışmayla gözler bölgeye çevrilmiştir.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde ise salgın etkisinin karantina önlemleri ve üretime ara verilmesiyle en çok hissedildiği yılın ikinci çeyreğinde yaşanan %9,9'luk daralma, Küresel Finans Krizi'nde 2009 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen %14,5'lik daraldan sonra en yüksek ikinci küçülme olmuştur. Bu dönemde hem kamunun hem de hane halkının harcamaları gerilemiş, yatırımlar durmuş, ihracat da ithalat da daralmıştır. Ekonomik faaliyette gerileme tüm sektörlerle yansımış; pandemiye rağmen süren zirai faaliyetler ve genişleyen kredi imkânları çerçevesinde, tarım ve finans sektörleri GSYH'ye olumlu katkı vermiştir.

Ekonominin öncüleri sanayi ve hizmetler sektörleri beklediği gibi sert biçimde küçülmüş, yaklaşık 200 alt sektörü etkileyen inşaat sektöründe ise daralma %2,7 oranıyla sınırlı kalmıştır. İnşaat harcamaları başta olmak üzere yatırımlarda gerileme kesintisiz sekiz çeyrek döneme ulaşmış, yüksek stok birikiminin ve makine ile teçhizat yatırımlarının daralmayı aşağıya çekmesi ise dikkat çekmiştir.

Pandemi ile adeta duran ekonomide, normalleşme yönünde atılan adımlarla kredi büyümesi üzerinden iç talepte hareketlilik yaratılmış, salgının ekonomi üzerindeki tahribatı yaz döneminde bir nebze sınırlandırılmıştır. Atılan bu adımların yılın üçüncü çeyreği büyüme verisi üzerinde olumlu yansımaları beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi genişlemesi sürecinin salgına düşük tasarruf ve yüksek enflasyon oranlarıyla yakalanan ekonomide ortaya çıkardığı maliyetler arasında, döviz kurundaki hızlı artış dikkat çekici olmuştur. Bu artışta, T.C. Merkez Bankası'nın (TCMB) TL'nin değer kaybının önüne geçmek için kullandığı döviz rezervlerinin gerilemesi, kamu bankalarının açık pozisyonlarının artması, cari açık, enflasyon ile dış finansmana bağımlılığın etkili olduğu değerlendirilmiştir. TL, yılbaşından bu yana ABD Doları karşısında yaklaşık %30 değer kaybederken; Eylül 2020'de GOÜ'ler içinde bu konuda ilk sıraya yükselmiş ve geçen dönemde Dolar/TL paritesi 7,90 seviyesi üzerine kadar çıkmıştır.

Salgın yarattığı belirsizlik ve mevcut faiz ortamıyla birlikte turizm gelirlerinin durması ve ihracatın azalması ülkeye döviz girişini önemli ölçüde azaltmıştır. Pandemi öncesinde ekonomik aktivitede yaşanmaya başlayan canlanma ile geri dönüş sinyallerini veren cari işlemler açığı, Temmuz itibarıyla 14,9 milyar ABD Doları'na (12 aylık) yükselmiştir. İthal girdi yoğunluğuna sahip yapısı gereği Türkiye ekonomisinde dış ticaret açığı, ödemeler dengesi üzerinde etkili olmaktadır. Geçen yılı cari fazla ile kapatan ve bu yılın başında yeniden cari açık vermeye başlayan ekonomide ikinci çeyrekteki keskin daralma ve yatırımlarda yaşanan gerilemeye rağmen, bu durum ivme kazanmıştır. Artan cari açıkta, turizm gelirinde kan kaybı ve kredi hacminde ivmelenmenin (ithal mala yönelim) etkileri olduğu değerlendirilmiştir. Artan talep ve döviz kurları ile yeniden yükseliş eğilimine giren enflasyonda (%11,7) beklentiler yukarı yönlü revize edilmektedir. Kurun enflasyona negatif etkisinde ithal girdinin yanı sıra bozulan beklentilerin rol oynadığı da belirtilmektedir.

IMF ve Dünya Bankası da Ağustos ayında yayımladıkları raporlarda Türkiye ekonomisinde artan dış kırılganlığa işaret etmişlerdir. "Dış Sektör Raporu"nda büyük dış finansman ihtiyaçları ve düşük rezervlerin Türkiye'yi şoklara karşı savunmasız bıraktığını belirten IMF, rezervleri tekrar güçlendirmek yönünde harekete geçilmesi gerektiğinin altını çizmiş; Dünya Bankası da "Yelkenleri Ayarlamak" adlı Türkiye Ekonomik İzleme Raporu'nda ekonomik aktivitede iyileşme işaretlerine karşın devam eden fiyat baskıları, yenilenen dış dengesizlikler ve finansal istikrar üzerinde risklere karşı uyarmıştır. Dünya Bankası, ekonomide kısa vadeli dış borç yükümlülükleri yönetilebilir görünse de cari açıkta artış ve rezervlerdeki keskin düşüşün dış kırılganlıkları artırdığını belirtmiş, büyüme modelinde yapısal reformların hızlandırılmasını önermiştir.

Özellikle ABD ve AB ile ilişkiler, son günlerde öne çıkan ve siyasi gerginlikleri artıran Doğu Akdeniz ve Kafkasya'daki gelişmeler konusunda hassas diplomasi de ekonomik öngörülerin gerçekleştirilebilmesi açısından önem taşımaktadır.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Aralık-2019);

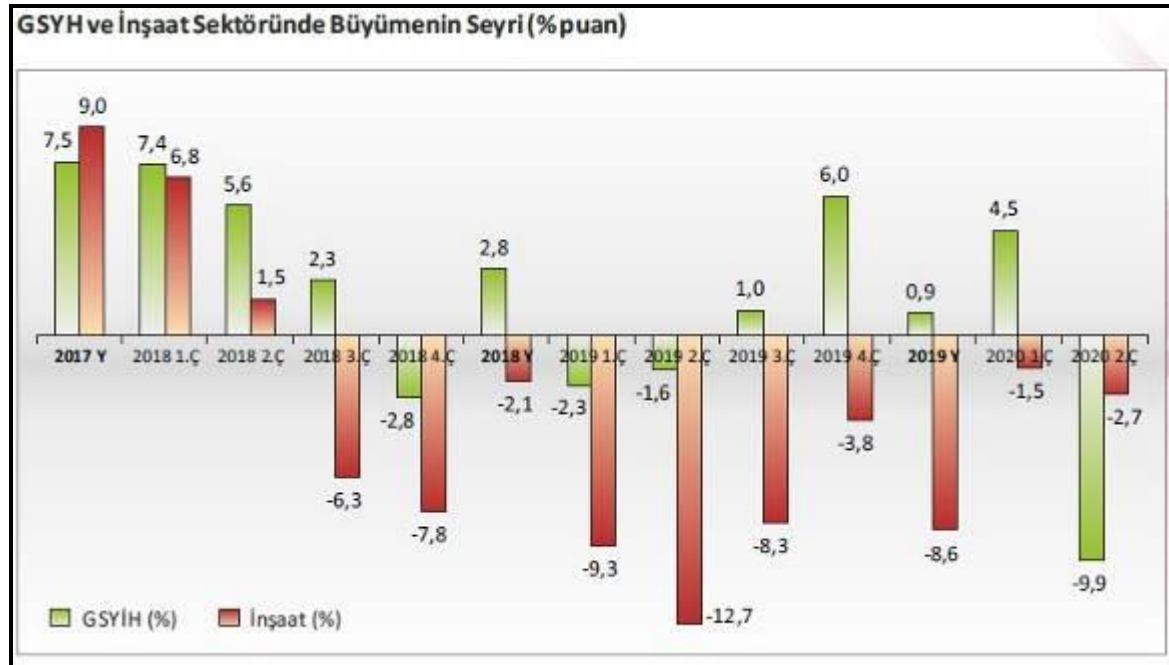
- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 83 milyon 154 bin 997 kişi olmuştur.
- Türkiye’de ikamet eden nüfus 2019 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 654 kişi arttı.
- Erkek nüfusu 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2018 yılında %92,3 iken, bu oran 2019 yılında %92,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2 olarak gerçekleşti.
- Türkiye’de 2018 yılında 32 olan ortalama yaş, 2019 yılında 32,4’e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 31,4’ten 31,7’ye, kadınlarda ise 32,7’den 33,1’e yükseldiği görüldü.
- Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul’dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

İllere Göre Türkiye Nüfusu					
Yıl	İl	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2019	İstanbul	15.519.267	7.790.256	7.729.011	% 18,66
2019	Ankara	5.639.076	2.793.850	2.845.226	% 6,78
2019	İzmir	4.367.251	2.174.319	2.192.932	% 5,25
2019	Bursa	3.056.120	1.530.956	1.525.164	% 3,68
2019	Antalya	2.511.700	1.265.171	1.246.529	% 3,02
2019	Adana	2.237.940	1.117.032	1.120.908	% 2,69
2019	Konya	2.232.374	1.108.968	1.123.406	% 2,68
2019	Şanlıurfa	2.073.614	1.045.964	1.027.650	% 2,49
2019	Gaziantep	2.069.364	1.044.799	1.024.565	% 2,49
2019	Kocaeli	1.953.035	988.098	964.937	% 2,35
2019	Mersin	1.840.425	919.594	920.831	% 2,21
2019	Diyarbakır	1.756.353	886.190	870.163	% 2,11
2019	Hatay	1.628.894	817.998	810.896	% 1,96

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

2018 yılında küçülmeye başlayan inşaat sektöründe daralma süreci ikinci yılına girmiştir. TÜİK'in zincirlenmiş hacim endeksine göre; 2020 yılının ikinci çeyrek döneminde sektör, yıllık bazda %2,7 küçülmüştür. İnşaat sektöründeki daralma, 2019 yılının aynı döneminde yaşanan %12,7 oranındaki küçülmeden kaynaklı olumlu baz etkisi ve Haziran ayında başlatılan uygun koşullu konut kredisi kampanyaları sebebiyle sınırlı kalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde ise, normalleşme adımlarıyla başlayan ekonomideki canlanmanın bir taraftan GSYH'ye yansımaları beklenirken diğer taraftan da sektör rakamlarını özellikle konut alanında hayata geçirilen teşviklerin desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, sektörün performansında, keskin daralmanın yaşandığı geçen yılın aynı döneminden kaynaklı olumlu baz etki azalmaya başlayacaktır. İnşaat sektörü bu yılın ikinci çeyrek döneminde önceki çeyrek döneme kıyasla %3,1 daralmıştır. İzleyen günlerde ortaya çıkacak performans koronavirüs salgınının seyri ve makroekonomik gelişmelerle şekillenecektir.

Salgının ülkemizde görülmesiyle birlikte, altyapı başta olmak üzere inşaat ihalelerinde gerileme hızlanmış, yatırımlar durma noktasına gelmiştir. TÜİK'in yılın ikinci çeyrek dönem GSYH verileri de inşaat ve makine - teçhizat yatırımlarını içeren toplam gayrisafi sabit sermaye yatırımlarında %6,1 oranında daralma yaşandığını göstermektedir.



Sektöre ilişkin mevcut faaliyet ve geleceğe yönelik beklenti ile güveni gösteren endeksler, karmaşık bir görünüm ortaya koymaya devam etmektedir. TÜİK'in İnşaat Sektörü Güven Endeksi, Nisan'da 77,2 seviyesinden 44,7 düzeyine gerilemiş, Mayıs ayında artışa geçerek 58,5 olmuştur. Haziran ayında ise yükselişini hızlandırıp 78,0 ardından Temmuz'da 87,0 değerini alan endeks Ağustos'ta 85,0 ve Eylül'de 83,3 düzeyine gerilemiştir. Benzer biçimde, inşaat

sektöründe alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi %0,1 azalarak 69,9, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi de %3,3 azalarak 96,6 değerini almıştır. Faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden "finansman sorunları" %40,1'den %39,3'e inerken, "talep yetersizliği" %31,5'den %32,8'e çıkmıştır. Bir diğer öne çıkan gösterge olan ve İMSAD tarafından hazırlanan İnşaat Malzemeleri Sanayi Bileşik Endeksi'nin yurtiçinde sektöre destek ve yurtdışında salgına rağmen görece iyileşmenin etkisi ile 73,2 puana yükseldiği açıklanmıştır. Endeksin bileşenlerinden Faaliyet Endeksi aylık 3 puan artış ile yükselmeyi sürdürmüş, Güven Endeksi'nde artış aylık 0,35 puan ile salgına ilişkin belirsizlikler ve finansal kırılganlıklardan kaynaklı olarak sınırlı kalmış, Beklenti Endeksi'nde özellikle ihracat tarafında izlenmekte olan artış son iki aydır yavaşlamıştır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

Son dönemde ekonomideki düşük faiz ortamında uygulamaya konulan uygun koşullu konut kredisi kampanyalarının teşvik edici etkisi, yaz aylarında satış rakamlarında kendisini net biçimde göstermiştir. Başta ipotekli satışlarda yaşanan bu gelişme konut alanında faaliyet gösteren firmalara bir nebze nefes aldirmiştir. Bununla birlikte, toplam satışlardan ilk satışların aldığı pay halen düşüktür. Eylül ayında ise sektörde faiz avantajı sona ermiş, faiz oranı yeniden sektörde yatırımcılar için "psikolojik sınır" olarak ifade edilen aylık %1'in üzerine çıkmıştır.

Aylık Konut Satışları (Adet)						
	Ağustos			Ocak - Ağustos		
	2019	2020	Değişim (%)	2019	2020	Değişim (%)
İpotekli Satışlar	34.148	76.018	122,6	130.097	473.114	263,7
İlk satış	11.538	24.274	110,4	48.724	151.482	210,9
İkinci el satış	22.610	51.745	128,9	81.373	321.632	295,3
Diğer Satışlar	76.390	94.389	23,6	588.473	551.420	-6,3
İlk satış	29.096	27.849	-4,3	236.995	166.350	-29,8
İkinci el satış	47.294	66.540	40,7	351.478	385.070	9,6
Toplam Satışlar	110.538	170.408	54,2	718.570	1.024.534	42,6
İlk satış	40.634	52.123	28,3	285.719	317.832	11,2
İkinci el satış	69.904	118.285	69,2	432.851	706.702	63,3
Yabancılar Satışlar	3.604	3.893	8,0	27.748	20.896	-24,7

Kaynak: TÜİK

TÜİK'in Konut Satış İstatistikleri'ne göre; ülke genelinde gerçekleşen ilk ve ikinci el satışlar, salgının etkilerinin en çok hissedildiği Nisan ayında aylık bazda %60,6 gerilemiştir. Kısıtlamaların kalkmasıyla ekonominin açılmaya başladığı Mayıs ayında ise satışlarda aylık %19 artış yaşanmıştır. Haziran ayında başlatılan kampanyalarda kamu bankaları öncülüğünde konut kredisi faiz oranları ilk el satışlarda %0,64 ve ikinci el satışlarda %0,74'e kadar çekilmiştir. Peşinat oranları bankalara göre %5 ila 10 arasında farklılık gösterirken, 1 veya 2 yıl ödemesiz dönemler de tüketiciye ilave imkân olarak sunulmuştur. Bu

gelişmelerle birlikte, bir önceki yılın aynı dönemlerine oranla toplam konut satışında Temmuz'da %124,3 ve Ağustos'ta %54,2'lik artışlar izlenmiştir. Hatta Temmuz ayında toplam 230 bin konut ile tüm zamanların en yüksek aylık satış rakamına ulaşılmıştır. Bu dönemde tüm konut satışlarının %57'sini ipotekli satışlar oluşturmuştur. 170 bin konutun satıldığı Ağustos ayı verilerine detaylı biçimde bakıldığında ise; sektöre ve dolayısıyla ekonomiye doğrudan katkısı yüksek olan ilk el satışlarda artış gözlenirse de ikinci el satışların ağırlığının sürdüğü görülmüştür. Toplam satışların sadece %30'unu ilk el satışlar oluşturmaktadır.

Faiz oranlarındaki düşüşle birlikte özellikle ertelenmiş talebin Mayıs dönemi (üçer aylık dönem ortalamasıyla Nisan - Mayıs - Haziran aylarını içerir) satışlarındaki olumlu etkisiyle konut fiyatlarında da artış yaşanmış, son olarak ise artış oranı yeniden yılbaşındaki seviyelere gerilemiştir. Kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimini gösteren TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,4 artarak 141,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Temmuz 2020 itibarıyla yıllık artış %25,8 (reel artış %12,6) şeklindedir. "Markalı konut" olarak da adlandırılanlar için Yeni Konut Fiyat Endeksi Ağustos 2020 sonuçlarını açıklayan REIDIN-GYODER ise fiyatlarda bu dönemde aylık %0,70, yıllık %7,42 oranında artışı ortaya koymuştur. REIDIN-GYODER ayrıca, küresel salgının etkisiyle Nisan ayında 1,81'e inen stok erime hızının Mayıs'ta 3,79'a ve banka kredisi kullanımının artmasıyla Temmuz'da %11,78'e çıktığını ardından Ağustos'ta bu oranın %9,44 olduğunu açıklamıştır.

TÜİK'in Ocak - Haziran 2020 dönemi Yapı İzin İstatistikleri'ne göre; yapı ruhsatı verilen daire sayısı yılın ilk çeyreğinde düşük seyrederken sonraki çeyrekte artmıştır. Bu gelişmede, geçen yıl sektörün içinde bulunduğu zor şartlarda verilen ruhsat sayısının zaten düşük olması (baz etkisi), Anadolu'daki TOKİ projeleri ve süresi dolan ruhsatlar için yeniden başvuruların yapılması şeklinde üç temel değişkenin etkisi izlenmiştir.

Son olarak düşük faiz ve uygun koşullu kampanyaların daha çok ikinci el satış/devir üzerindeki olumlu etkisi ve bir yandan yeni inşaatların tamamlanarak kullanıma sunulması nedeniyle stok büyüme hızında yavaşlamadan bahsedilmektedir. Türkiye'de şu an 1,3 milyonluk konut stoku bulunduğu hesaplanmaktadır.

Konut Stokunda Durum (Adet)

	İnşaat Ruhsatı	Yapı Kullanım İzin Belgesi	İlk El Konut Satışı	Konut Stokuna Eklenen (kümülatif)
2013	839.630	726.339	529.129	197.210
2014	1.031.754	777.596	541.554	433.252
2015	897.230	732.877	598.667	567.462
2016	1.000.368	753.131	631.686	688.907
2017	1.405.447	833.517	659.698	862.726
2018	663.200	893.544	651.572	1.104.698
2019	305.938	734.373	511.682	1.327.389
2020 /2.Ç.	212.231	269.338	197.772	1.398.955

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Merkez Bankası'nın verilerine göre, Türkiye genelinde konut fiyatları yüzde 29.2 artmıştır. Özellikle Ege ve Akdeniz bölgesine ilgi artarken, gözde şehir Antalya olmuştur. TÜİK verilerine göre ilk 11 ayda yüzde 21.5 artışla yaklaşık 1.4 milyon adet konut satılmıştır.

Merkez Bankası'nın 'Konut Fiyat Endeksi' verilerine göre, ekim ayında geçen yılın aynı ayına kıyasla Türkiye geneli yıllık artış yüzde 29.2 ile zirve yapmıştır. Bu artış yeni konutlarda yüzde 30.4, diğerlerinde yüzde 28.5 olarak hesaplanmıştır. Yine ülke genelinde, metrekare başına ortalama birim fiyat ise 2 bin 843 liradan 3 bin 713 liraya yükselmiştir.

Bölgesel bazda en yüksek yıllık artışlar yüzde 41.8 ile Antalya, Burdur, Isparta ve yüzde 39.6 ile Aydın, Denizli, Muğla'da; en az artışlar da yüzde 16.8 ile Erzurum, Erzincan, Bayburt ve yüzde 18.8 ile Artvin, Giresun, Gümüşhane, Ordu, Rize, Trabzon'da görülmüştür.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Manisa İli, Yunussemre İlçesi, Keçiliköy OSB Mahallesi, 3742 ada 3 parselde kayıtlı "Çelik Hasır Fabrikası" nitelikli taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz 11.985,43 m² alanlı arsa ve üzerinde yer alan fabrika binası, müştemilat, depo alanları ve çevre düzenlemesi ile birlikte bir bütün halinde olan fabrika tesisidir.

3742 ada 3 parsel sayılı taşınmaz geometrik olarak dörtgen bir forma sahip olup yaklaşık 160m x 75m ebatlarındadır.

Parsel düz bir zemin üzerinde yer almaktadır. Parsel üzerinde yapı ruhsatları ve mimari projelerine göre 4.105,00 m² alanlı yapı bulunmaktadır. Yapı ruhsatına göre bina ve alanlar aşağıdaki şekildedir.

Yeni Üretim Holü

Parselin kuzey kısmında bulunan, 24,20 x 102 m ebatlarında, 2.468,00 m² alana sahip bölümdür. Prefabrik olarak inşa edilmiş söz konusu bölümün tavan yüksekliği 10 metredir. Zeminler vakumlu beton kaplama, duvarlar precast, çatısı galvaniz sac kaplamadır.

Çelik Depo Sundurması

Parselin kuzeyinde yer alan, çelik strüktür ve galvaniz sac ile inşa edilmiş olan 810,00 m² kullanım alanına sahip bölümdür. Yapının tavan yüksekliği 8 metre, zeminleri vakumlu beton kaplamadır. Yapı içerisinde kamyonlara yükleme için kullanılan yükleme rampası bulunmaktadır.

İdari Bina

Ana üretim holünün ön cephesinde yer alan 2 katlı betonarme yapı 108 m² oturumlu olup, toplam 216 m² alana sahiptir. Binada iç mekanlar seramik ve mermer kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Giriş kapısı alüminyum doğrama, iç kapılar ahşap, pencereler ahşap görünümlü PVC doğramadır. Zemin katta ofisler, arşiv ve sosyal tesisler, üst katta ofis ve müdür odaları bulunmaktadır.

Sosyal Tesis ve Atölyeler

Ana üretim holünün güneyinde yer alan betonarme tek katlı yapı yaklaşık 565 m² alana sahiptir. Binada mutfak, yemekhane, soyunma odaları ve atölyeler yer almaktadır.

Güvenlik Kulübesi

Güvenlik kulübesi ve kantar idare binası olarak kullanılan tek katlı yapı 46 m² alandan oluşmakta olup betonarme yapı strüktüründedir.

Parsel üzerinde yapılan incelemede mimari projesi ve yapı ruhsatı olmayan, izinsiz şekilde inşa edilmiş yaklaşık 3.253,00 m² alanlı yapılar bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapılar aşağıda ayrıntılı şekilde belirtilmektedir.

Eski (Yenilenmiş) Üretim Bölümü

İdari binanın batısında yer alan bu kısım yapı ruhsatına göre 1.632 m² iken 2016 yılında yıkılarak çelik konstrüksiyon strüktüründe yeniden inşa edildiği öğrenilmiştir.

Soğutma Sundurması

Parselin güney cephesinde yer alan bu kısım soğutma makinelerinin üzerini kapatma amacıyla sac ve demir strüktürden inşa edilmiştir. Yapı yaklaşık 90 m² kullanım alanına sahiptir.

Sosyal Tesis Sundurması

Tek katlı, yaklaşık 261 m² kullanım alanına sahip olan taşınmaz yaklaşık 2,5 metre yüksekliğe sahiptir.

Depo Sundurmaları

Parsel üzerinde 2 adet depo sundurması yer almakta olup bir tanesi 54 m² alanlı, bir diğeri 104 m² alana sahiptir.

Ürün Deposu

Parselin batısında yer alan söz konusu bölüm çelik strüktür olarak inşa edilmiş, çatısı ve duvarları galvaniz sac ile kapatılmıştır. Taşınmaz son ürünlerin depolanması için kullanılmakta olup 910 m² alana sahip, tavan yüksekliği 10 metredir.

Atık Deposu

12 m² alana sahip olan taşınmaz tek katlı galvaniz sac ile kapatılmış yapıdır.

Atölye

100 m² alana sahip olan taşınmaz tek katlı olup çelik ve galvanize sacdan inşa edilmiştir.

Hobi Bölümü ve Sundurmalar

Güvenlik kulübesinin arka cephesinde yer alan sundurma ve tel örgüden inşa edilmiş 90 m² alanlı hayvan barınakları bulunmaktadır.

YAPI RUHSATINA GÖRE YAPI ALANLARI	
YENİ ÜRETİM HOLÜ	2.468,00 m ²
SOSYAL TESİSLER – ATÖLYE	565,00 m ²
ÇELİK DEPO SUNDURMASI	810,00 m ²
İDARİ BİNA	216,00 m ²
GÜVENLİK KULÜBÜ	46,00 m ²
TOPLAM	4.105,00 m²

MEVCUT YAPI ALANLARI	
YENİ ÜRETİM HOLÜ	2.468,00 m ²
SOSYAL TESİSLER – ATÖLYE	565,00 m ²
ÇELİK DEPO SUNDURMASI	810,00 m ²
İDARİ BİNA	216,00 m ²
GÜVENLİK KULÜBÜ	46,00 m ²
ESKİ (YENİLENMİŞ) ÜRETİM HOLÜ	1.632,00 m ²
SOĞUTMA SUNDURMASI	90,00 m ²
SOSYAL TESİS SUNDURMASI	261,00 m ²
DEPO SUNDURMALARI	158,00 m ²
ÜRÜN DEPOSU	910,00 m ²
ATIK DEPOSU	12,00 m ²
ATÖLYE	100,00 m ²
HOBİ BÖLÜMÜ VE SUNDURMALAR	90,00 m ²
TOPLAM	7.358,00 m²

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır.

Taşınmazın mevcut hali ve teknik donanımının yapının tamamlayıcı unsurları olduğu varsayılarak teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Organize Bölge Müdürlüğü içinde bulunması,
- Manisa şehir merkezine yakın konumda olması,
- Altyapı hizmetlerinin tamamından faydalananıyorması,
- Bölgenin gelişime açık olması.

Olumsuz Faktörler

- Mevcut durumda parsel üzerinde ruhsatsız yapıların yer alıyor olması.

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Parsel üzerinde yapılan incelemede mimari projesi ve yapı ruhsatı olmayan, izinsiz şekilde inşa edilmiş yaklaşık 3.253,00 m² alanlı yapılar bulunduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu yapıların yasal hale gelmesi için yeni yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu parseller üzerinde mevcut yapılar değerlendirme tarihi itibari ile, yapı ruhsatı ve imar durumuna uygun şekilde, Sanayi Tesisi - Fabrika olarak kullanılmaktadır.

4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere "Piyasa Değeri" denir.
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,

- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,

4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı"dır.

4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

4.10.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir.

Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır. Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların değeri Maliyet Yöntemi kullanılarak hesaplanmış olup taşınmazın arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme çalışmamız; taşınmazın hiçbir hukuki problemi olmadığı varsayımına dayalıdır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerleme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün üzerinde herhangi bir hukuki problem olmadığı varsayılmaktadır.

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkullere ilişkin bilgiler temin edilmesi, parsellerin uygulama imar planı sınırları içerisinde yer alması ve parsellerin boş olması sebebiyle Maliyet Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Geliştirme) Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerlendirme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde nakit/gelir akımları yöntemi kullanılmamıştır.

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar(tesisler) olmak üzere iki farklı olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet unsurlarından biri olan arsa değerinin tespiti Emsal Karşılaştırması yaklaşımı kullanılarak yapılmıştır.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Taşınmazın değer hesaplamasında Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı sınıfları, yaşları, fiziki özellikleri, alanları, yeniden yapım maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak satış değerlerine ulaşılmıştır.

ARSA DEĞERİ HESAPLAMASI		
ARSA ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
11.985,43	950,00 TL/m ²	11.386.158,50.-TL

YAPI RUHSATINA GÖRE YAPI DEĞERİ HESAPLAMASI					
YAPI NİTELİK	ALAN (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	AŞINMA PAYI	Değeri (TL)
YENİ ÜRETİM HOLÜ	2.468,00	4-B	1.850,00	%32	3.104.744,00
SOSYAL TESİSLER – ATÖLYE	565,00	3-A	1.100,00	%32	422.620,00
ÇELİK DEPO SUNDURMASI	810,00	2-A	510,00	%25	280.908,00
İDARİ BİNA	216,00	3-A	1.100,00	%32	161.568,00
GÜVENLİK KULÜBESİ	46,00	3-A	1.100,00	%32	34.408,00
TOPLAM					4.004.248,00

MALİYET YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN YAPI RUHSATINA GÖRE DEĞERİ	
Arsa Değeri	11.386.158,50 TL
Yapı Değeri	4.004.248,00 TL
Toplam	15.390.406,50 TL
Düzeltilmiş Değer	15.390.000,00 TL

MEVCUT KULLANIM DURUMUNA GÖRE YAPI DEĞERİ					
YAPI NİTELİK	ALAN (m²)	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET (TL/m²)	AŞINMA PAYI	Değeri (TL)
YENİ ÜRETİM HOLÜ	2.468	4-B	1.850,00	%32	3.104.744,00
SOSYAL TESİSLER - ATÖLYE	565	3-A	1.100,00	%32	422.620,00
ÇELİK DEPO SUNDURMASI	810	2-A	510,00	%25	309.825,00
İDARİ BİNA	216	3-A	1.100,00	%32	161.568,00
GÜVENLİK KULÜBESİ	46	3-A	1.100,00	%32	34.408,00
ESKİ (YENİLENMİŞ) ÜRETİM HOLÜ	1.632	3-B	1.450,00	%40	1.419.840,00
SOĞUTMA SUNDURMASI	90	1-A	210,00	%40	11.340,00
SOSYAL TESİS SUNDURMASI	261	1-A	210,00	%40	32.886,00
DEPO SUNDURMALARI	158	1-A	210,00	%40	19.908,00
ÜRÜN DEPOSU	910	3-B	1.450,00	%40	791.700,00
ATIK DEPOSU	12	1-B	310,00	%40	2.232,00
ATÖLYE	100	2-B	750,00	%40	45.000,00
TOPLAM					6.356.071,00 TL

MALİYET YÖNTEMİ TAŞINMAZIN MEVCUT KULLANIM DURUMUNA GÖRE DEĞERİ	
Arsa Değeri	11.386.158,50 TL
Yapı Değeri	6.356.071,00 TL
Toplam	17.742.229,50 TL
Düzeltilmiş Değer	17.745.000,00 TL

16/07/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2020 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alınmıştır.

4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır. Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri

1- Sistem Gayrimenkul (Tel: 0 507 957 70 94)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Manisa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 7.700 m² alanlı arsanın 8.000.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.038,96 TL/m²)

2- Altınşehir Yatırım Gayrimenkul (Tel: 0 539 933 17 30)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Manisa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 2.000 m² alanlı arsanın 2.500.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.250,00 TL/m²)

3- Altınşehir Yatırım Gayrimenkul (Tel: 0 539 933 17 30)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Manisa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 3.500 m² alanlı arsanın 4.000.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.142,86 TL/m²)

Satılık Fabrika Emsalleri

4- Korondo Arsa Geliştirme (Tel: 0 532 310 95 10)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Manisa Keçiliköy Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 19.652 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 10.500 m² alanlı fabrika ve ofis binasının 40.000.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

5- Altınşehir Yatırım Gayrimenkul (Tel: 0 539 933 17 30)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda, Manisa Muradiye Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 6.800 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 3.000 m² alanlı fabrika ve ofis binasının 9.500.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

6- Sahibinden (Tel: 0 532 157 08 83)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Manisa Keçiliköy Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 7.000 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 2.500 m² alanlı fabrika ve ofis binasının 12.000.000,00 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir.

Kiralık Fabrika Emsalleri

7- Ata Gayrimenkul (Tel: 0 532 173 85 75)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Keçiliköy Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 15.000 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 13.000 m² alanlı fabrika ve idari binanın 250.000,00 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

8- Velli Emlak (Tel: 0 553 514 00 11)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Keçiliköy Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 15.000 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 13.000 m² alanlı fabrika ve idari binanın 240.000,00 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

9- Sistem Gayrimenkul Danışmanlık (Tel: 0 507 957 70 94)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Keçiliköy Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, taşınmazla aynı imar durumuna sahip, 4.600 m² alanlı arsa üzerinde yer alan toplam 2.600 m² alanlı fabrika ve idari binanın 39.000,00 TL/Ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir.

EMSAL KROKİSİ



4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Bunun sonucunda emsallerde oluşmuş olan birim m² değerleri değerlemesi gayrimenkullerin yeri, konumu, büyüklüğü ve çevrede bu büyüklükte arsanın azlığı, müşteri celbi, manzara ve amacına uygun kullanılabilirlik gibi nedenlerden dolayı aşağıda belirtildiği gibi oluşmuştur.

Taşınmazın birim satış değeri toplam kapalı alanı üzerinden **3.700,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Yapı Ruhsatına Göre Değeri

$$4.105,00 \text{ m}^2 \times 3.700,-\text{TL/m}^2 = \mathbf{15.188.500,-\text{TL}}$$

Mevcut Kullanım Durumuna Göre Değeri

$$7.268,00 \text{ m}^2 \times 2.400,-\text{TL/m}^2 = \mathbf{17.443.200,-\text{TL}}$$

olarak hesaplanmıştır.

4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme çalışması; Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan fabrika tipi binaların kira bedelleri incelenmiştir. Bu amaçla bölgede yapılan araştırma sonucunda, taşınmazın arsasının büyüklüğü, iki caddeye cepheli olması, imar durumu, parsel üzerinde yer alan binanın durumu gibi özellikler göz önünde bulundurulduğunda aylık birim kira değeri 22,00,-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 90.310,TL olabileceği düşünülmektedir.

Yapı Ruhsatına Göre Aylık Kira Değeri

4.105,00 m² x 22,00,-TL/m² = 90.310,-TL

Yapı Ruhsatına Göre;

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri;

90.300,-TL (Doksanbinüçyüz Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değeri;

106.554,-TL (Yüzaltıbinbeşyüzellidört Türk Lirası)

Mevcut Kullanım Durumuna Göre;

Mevcut Duruma Göre Aylık Kira Değeri

7.268,00 m² x 18,00,-TL/m² = 130.824,-TL ~ 130.800,00 TL

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri;

130.800,-TL (Yüzotuzbinsekizyüz Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değeri;

154.344,-TL (Yüzellidörtbinüçyüzkırkdört Türk Lirası)

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, değerleme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamakta olup değerleme çalışması, parsel üzerindeki mevcut proje için yapılmıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Değerlemesi yapılan taşınmazın en etkili ve verimli kullanım şeklinin mevcut kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

4.22 Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar tek bir malike ait olup, müsterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Kullanılan her iki yöntem sonucu ulaşılan değerler irdelenmiş, taşınmazların değerine etki eden olumlu/olumsuz özellikler göz önünde bulundurularak bu değerler uyumlaştırılmıştır.

YAPI RUHSATINA GÖRE DEĞERİ

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	15.188.500,00 TL
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	15.390.000,00 TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	15.290.000,00 TL
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	90.300,00 TL

MEVCUT KULLANIM DURUMUNA GÖRE DEĞERİ

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	17.443.200,00 TL
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	17.745.000,00 TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	17.550.000,00 TL
KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	130.800,00 TL

5.1 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerleme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.2 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Parsel üzerinde yapılan incelemede mimari projesi ve yapı ruhsatı olmayan, izinsiz şekilde inşa edilmiş yaklaşık 3.253,00 m² alanlı yapılar bulunduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu yapıların yasal hale gelmesi için yeni yapı ruhsatı alınması gerekmektedir.

5.3 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

Taşınmaz hakkında herhangi bir hukuki ve teknik sorun bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Keçiliköy Mahallesi, Safrançay Mevkii, 3742 ada 3 parsel sayılı "Çelik Hasır Fabrikası" nitelikli taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerleme sonucunda geliştirme yöntemi ile tespit edilen değeri ve emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 31.12.2020 tarihli piyasa değerinin;

YAPI RUHSATINA GÖRE DEĞERİ	
PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	15.290.000,00 TL
PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	18.042.200,00 TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	90.300,00 TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	106.554,00 TL

MEVCUT KULLANIM DURUMUNA GÖRE DEĞERİ	
PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	17.550.000,00 TL
PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)	20.709.000,00 TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	130.800,00 TL
AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)	154.344,00 TL

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407

TAŞINMAZDAN GÖRÜNÜMLER

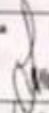








YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Belge Takip No: 0 0 0 0 1 6 0 6																																							
1. Belgeyi veren kurum MANİSA TİCARET ve SANAYİ ODASI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ		2. Belgelerin veriliş amacı: ☐ Kamı Kullanma izni ☒ Yapı Kullanma izni		4. Belgelerin onay tarihi 22.06.2006		5. Belge no 60																																					
3. Belgelerin esas ruhsat ☐ Yeni yapı ☒ İskan ☐ Kat katmanı ☐ Tadilat		6. Parçanın onay tarihi 18		7. Ada no -		8. Parsel no 576																																					
9. İmar planı onay tarihi -		10. Parçesinin planı onay tarihi -		11. İmar durumu tarihi ve no.su 10.6.2005 / 105		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) OSB Fabrika Alanı / 12.000																																					
13. ÇED raporu onay tarihi 22.8.2006 / 002575		14. Zemin etüdü onay tarihi 17.8.2006/JMO-45 05/578		15. Tapu tescil belgesi veren kurum Manisa Tapu Sicil Müd.		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi 21.9.2004 / 8229																																					
17. Yapı ruhsat tarihi ve no. 27.01.2006 / 127		18. Tadilat ruhsat tarihi -		19. Ruhsat yenileme tarihi -		20. Yeniden ruhsat tarihi -																																					
21. Ruhsat takip no. 000002-06		YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN																																					
22. Adı soyadı, ünvanı Özel EMS ÇELİK HAZIR SAN. TİC. A.Ş.		27. Adı soyadı, ünvanı -		28. Hukuki durumu -		37. Adı soyadı, ünvanı -																																					
23. Bağılı olduğu vergi dairesi 999 038 64 29		29. Kurum sicil no -		30. Bağılı olduğu vergi dairesi -		31. Vergi dairesi sicil no -																																					
24. Vergi dairesi sicil no MESİR		32. Sigorta sicil no -		33. Sığartma tarihi ve no. -		34. Mülkiyetlik kame no. -																																					
25. Adres ORG. SAN. BÖL. KİŞİM MANİSA		26. İmza 		35. Adres -		36. İmza -																																					
45. Yapının ön bileşenlerinin kullanma amacı FABRİKA SİĞINAK BEKÇİ KULÜBESİ		46. Örtke 2468		47. Yüzölçümü (M²) 95		48. Benzer yapı sayısı 45																																					
49. Örtke 2468		50. Toplam yapı sayısı 95		51. Toplam yapı taban alanı (m ²) 2468+45		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 2513+95																																					
53. Yapıda bağlanmış bölün sayısı -		54. Toplam bağlanmış bölün sayısı -		55. Yapı inşaat alanı (m ²) 2608		56. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 2608																																					
57. Yapının yol kolu altı kat sayısı 50		58. Yapının yol kolu üstü kat sayısı 1		59. Yapının toplam kat sayısı -		60. Kat sayısı -																																					
61. Yapının yüksekliği (m) 9.00		62. Kat yüksekliği (m) -		63. Yapının sınıfı 4		64. Yapının grubu A																																					
65. 1 m ² maliyeti (Bin TL) 406.000.000		66. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) 1.058.848.000.000		67. Yapının arsa değeri (Bin TL) -		68. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL) -																																					
YAPININ İLGİLİ ÖZELLİKLERİ																																											
69. ISITMA SİSTEMİ		70. TESVİTLER		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ																																					
☐ Üstüden alınmış kalorifer ☐ Birim içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		☐ Yangın tesisi ☐ Haberleşme tesisi ☐ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☒ OSB Arama ☐ Temin şekli ☐ Şifon ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müyterek		☐ Kırımörük ☐ Sığınak ☐ Ottopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Bu depo ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu ☒ OSB çeşme suyu		☐ Yıkma ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme (çel.-beton) ☐ Tırtıl kalıp ☐ Yarıda dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik (fabrika)		☐ Braket ☐ Beton Sık ☐ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ Plak kırık ☐ Mantar döşeme ☐ Asfalt ☐ Ahşap																																			
71. SCAK SU		74. KULLANILAN MALZEME		75. DOĞEME																																							
☐ Kati yekit ☐ Fuel-oil ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Elektrik		☐ Güneş ☐ Termal ☐ Rüzgar ☐ Elektrik		☐ Plak kırık ☐ Mantar döşeme ☐ Asfalt ☐ Ahşap																																							
Yapının kamien kullanılması mümkün olan kamienler Kamı Kullanma izni düzenlenmesinde için bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabılır olanlar parçısı. Kullanma izni düzenlenmeyen yapılar ve / veya bağlanmış bölünler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. Hizmetlerden faydalanamaz. Toprağı gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hang ortak alanları ile projesinde belirtilen alanlar kamienler olmaz. Bağlanmış bölüne bağlı depolar, kırımörük, bağı olduğu bağlanmış bölün ile birlikte elektrik, su vb. Hizmetlerden faydalanabilir. Makarık ve elektrik tesisatının inceleme ve denetim i yapılmak kaydı ile aşağıda yekit adet dairesi adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.																																											
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN				KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																																							
76. Tarih ve numarası		77. Örtken adı		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Konutun satılan daireli oda sayısı</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>6</th> <th>7 +</th> <th>TOPLAM</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>78. Daire sayısı</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>79. Parça olan daire sayısı</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>80. Bir dairenin yüzölçümü</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>				Konutun satılan daireli oda sayısı	1	2	3	4	5	6	7 +	TOPLAM	78. Daire sayısı	0	0	0	0	0	0	0	0	79. Parça olan daire sayısı	0	0	0	0	0	0	0	0	80. Bir dairenin yüzölçümü	0	0	0	0	0	0	0	0
Konutun satılan daireli oda sayısı	1	2	3	4	5	6	7 +	TOPLAM																																			
78. Daire sayısı	0	0	0	0	0	0	0	0																																			
79. Parça olan daire sayısı	0	0	0	0	0	0	0	0																																			
80. Bir dairenin yüzölçümü	0	0	0	0	0	0	0	0																																			

HOŞB-PRM-507

Revizyon No: 00

45 Vatan Caddesi Emlak Bankası Konutları A3 Blok Kat:1 Daire:6 FATİH / İSTANBUL
Tel: 0212 635 11 61 Faks: 0212 635 11 63 www.rehberdegerleme.com.tr - rehber@rehberdegerleme.com.tr
2020-OZ-2074-2

İMAR DURUMU



MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
İMAR DURUMU BELGESİ

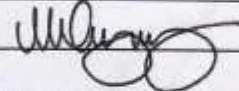
Tarih : 17.02.2012
Sayı : 338

İmar durumu sorulan gayrimenkulün adresi: **BMS ÇELİK HASIR SAN. VE TİC.A.Ş.**

NOT: *Yapı Ruhsatı öncesinde ; projelerin sağlıklı hazırlanması , olabilecek aksaklıkların giderilmesi amacı ile avan proje değerlendirmesi İMAR-İNŞAAT BÖLÜMÜ tarafından yapılacaktır.
*Avan Proje Değerlendirmesi yapılmadan Uygulama Projelerine geçilemez.



İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN
YAPILAŞMA KOŞULLARI

TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı)	-	KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı)	-	YÜKSEKLİK	h: serbest
ÇEKME MESAFELERİ				TAPU BİLGİLERİ	
GERİ ÇEKME MESAFESİ (Çevre yeşili dahil)	ÖN (M)	25.00	İli / İlçesi	MANİSA / MERKEZ	
	YAN (M)	11.00	Köyü/Mahallesi	KEÇİLİKÖY	
	ARKA (M)	12.00	Pafta No	18	
ÇEVRE YEŞİLİ (Geri çekme mesafesi içinde parsel sınırından itibaren)	ÖN (M)	Çekme mesaf. 1/3 'ü oranında	Ada / Parsel No	576	
	YAN (M)	Çekme mesaf. 1/3 'ü oranında	Parsel Alanı	12.000,00 M2.	
	ARKA (M)	Çekme mesaf. 1/3 'ü oranında	İmar planı ölçeği	1/1000	
ALTYAPI DONELERİ	VERİLDİ.		İmar planı tastik tarihi		
İMAR DURUMUNU BELİRTEN			MİNE ÖVÜNÇ		
Adı Soyadı / Ünvanı			İMAR VE İNŞAAT GRUP YÖNETİCİSİ 		

* **17.02.2013** tarihine kadar geçerlidir.

*Bu imar durumu 22.08.2009 tarihli, 27327 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan OSB Uygulama Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup projelerde aynı yönetmeliğe uygun olarak hazırlanacaktır.

*İmar planında değişiklik olursa değişiklik tarihinden itibaren geçersizdir. Bu imar durumuna göre hazırlanan projeler ruhsata bağlanmadığı sürece , İmar planında değişiklik olması halinde , herhangi bir hak talep edilemez.

*Çevre yeşili dışında parsel içi yollar minimum 5.00 m.genişlikte ve ring olarak tasarlanacaktır.

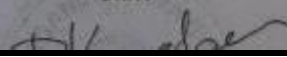
*Yükleme-boşaltma alanları OSB yollarına bakmayan yan ve arka cephelerinde, üç veya daha çok yola cepheli parsellerde ise, ön cephe hariç, yola bakan diğer cephelerde yükleme boşaltma yapılması hakkında önerilen projenin uygunluğuna, OSB karar verir.

* Açık depolama alanları, sadece binanın yan ve arka taraflarında çevre yeşili ve parsel içi ring yolunun dışında OSB tarafından izin verilen alanlarda yer alabilir. Köşe parsellerde, ikinci yola bakan yanda açık depolama yapılamaz.

*09.09.2009 tarihli, 27344 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Yangın Yönetmeliğine uyulacaktır.

*31.12.2010 tarihli, 27802 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sığınak Yönetmeliğine uyulacaktır.

*17.07.2008 tarihli, 26939 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre faaliyet değerlendirme görüş yazısı Yapı Ruhsatı aşamasında aranacaktır.

ONAY


TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-12-2020-13:56



Kayıd Oluşturan: AYDİL ÇEVEN

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
252820406766	20201221-960-F04432	40676

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3742/3
Tasınmaz Kimlik No:	18166896	AT Yüzölçümü(m2):	11985.43
İl/İlçe:	MANİSA/YUNUSEMRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yunusemre	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEÇİLİKOY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	SAFRANÇAY	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/580	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ÇELİK HASIR FABRİKASI

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
73419	MUHTELİF/ MAKİNA TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKINA EKLİDİR.	MUHTELİF/ MAKİNA TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKINA EKLİDİR.	24	529000000.00000 ETL	Manisa 1.Bölge(Kapatıldı) -14-10-1985 00:00 - 8145

1 / 3

73420	MUHTELİF MAKİNA TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKINA EKLİDİR.	MUHTELİF MAKİNA TEFERRUAT LİSTESİ EVRAKINA EKLİDİR.	32	432834818 2.00000 ETL	Manisa 1.Bölge(Kapatıldı) -23-12-1998 00:00 - 7683
-------	---	---	----	-----------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
324974618	(SN:2383452) YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. V	-	1/1	11985.43	11985.43	6361 S.Y. Göre Devir Ve Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi 24-12-2015 20235	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. VKN		Yunusemre - 02-04-2015 10:23 - 5522	

2 / 3

	yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.				
Serh	Finansal Kiralama Şerhi: BMS ÇELİK HASIR SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ-YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ORTAKLIĞI'nın 01/12/2015 tarih 79821 sayılı Sözleşme ile.	YAPI KREDİ FİNANSAL KİRALAMA A.Ö. VKN	(SN:5168504) BMS ÇELİK HASIR SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9990386429	Yunusemre - 24-12-2015 10:23 - 20235	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PmCH0MMwboG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01- **263**

3820

04/04/2012

Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

REHBER GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

Akşemsettin Mahallesi, Akşemsettin Caddesi No:33,
Kat:1-2, Fatih/İSTANBUL

- İlgi: a) 10.01.2012 tarih ve 4 sayılı yazınız.
b) 10.02.2011 tarih ve 16 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

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

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

C) Kurulumuz internet sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz internet sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.



Kürşad Sait BABUÇCU
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanı

MERKEZ: Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00 Ayrıntılı bilgi için irtibat:
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Harbiye Mah. Askeriye Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Eyüp SAMAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat Öztançul
E. Nevzat ÖZTANÇUL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 12.07.2010

No : 401407

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydil ÇEVEN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN