



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.

Kula / MANİSA

(32 Adet Parsel)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2022 / 1382

Uygar
Tost

Bu belge
***** kimlik
numaralı Uygar
Tost tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih:
28/03/2023 16:55

Engin
Akdeniz

Bu belge *****
kimlik numaralı
Engin Akdeniz
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 28/03/2023
16:30

Mustafa
Kivanc
Kilvan

Bu belge *****
kimlik numaralı
Mustafa Kivanc
Kilvan tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

e-imza

Tarih: 28/03/2023
16:21

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI	26
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	26
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	26
11.1.	İMAR DURUMU	26
11.2.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ Y.B. KONULAR.....	27
11.3.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	27
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	28
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	28
13.	BÖLGE ANALİZİ	29
13.1.	MANİSA İLİ:	29
13.2.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	31
13.3.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	33
13.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	37
13.5.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	39

14.	AÇIKLAMALAR	40
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	45
16.	DEĞERLENDİRME	45
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	45
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	46
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI.....	47
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI	48
18.	FİYATLANDIRMA	49
18.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	50
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	53
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	53
19.2.	KIRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	53
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	53
19.4.	BOŞ ARAZI VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	53
19.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	53
19.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	53
19.7.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	53
19.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	53
19.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	53
20.	SONUÇ	54

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Gökçeören/Dere Mahallesi, Kovuk Dere Mevkii, 166 Ada 2-3-5-6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-34-36-39-40-41-42-43-44 nolu parseller Kula/MANİSA
DAYANAK SÖZLEŞME	23 Kasım 2022 tarih ve 889 - 2022/059 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	32 adet parsel
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam / Hisseli Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Manisa İli, Kula İlçesi, Gökçeören/Dere Mahallesi, Kovuk Dere Mevkii, 166 Ada 2-3-5-6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-34-36-39-40-41-42-43-44 nolu "Tarla" vasıflı parseller.
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Tarım" alanı Bkz. (İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 32 adet parseldeki Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisselerinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
MANİSA İLİ, KULA İLÇESİ, GÖKÇEÖREN/DERE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 166 ADA 2-3-5-6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-34-36-39-40-41-42-43-44 NOLU PARSELLERDEKİ EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ	12.945.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Gökçeören/Dere Mahallesi, Kovuk Dere Mevkii, 166 Ada 2-3-5-6-8-11-12-13-14-15-16-17-18-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-34-36-39-40-41-42-43-44 nolu parseller <u>Kula/MANİSA</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	23 Kasım 2022 tarih ve 889 - 2022/059 no ile
MÜŞTERİ NO	889
RAPOR NO	2022/1382
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2022
RAPOR TARİHİ	06 Ocak 2023
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 32 adet parseldeki Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisselerinin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Uygar TOST – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401681
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Bu taşınmazlar için tarafımızca ilk kez değerlendirme raporu hazırlamıştır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 / (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 / (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Enda Enerji Holding A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İzmir
ŞİRKET ADRESİ	Şehit Nevres Bulvarı, No:10, Deren Plaza, Kat:, Konak / İzmir
TELEFON	(232) 463 98 11
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	06.01.2010
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	300.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	Elektrik Enerjisi Üretim ve Satışı

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen parsellerin hisse bazında pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

166 Ada 2 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	2
ARSA ALANI	8.433,26 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9105
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1280
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 3 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	3
ARSA ALANI	16.641,06 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9106
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1281
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 5 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (5/384) EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (121/192)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	5
ARSA ALANI	14.205,98 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	9.137,70 m ²
YEVMIYE NO	10187
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1283
TAPU TARİHİ	15.09.2022

166 Ada 6 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	6
ARSA ALANI	15.758,81 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9105
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1284
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 8 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	8
ARSA ALANI	5.599,55 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVİMİYE NO	9105
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1286
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 11 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	11
ARSA ALANI	5.948,42 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVİMİYE NO	9106
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1289
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 12 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	12
ARSA ALANI	18.603,84 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9105
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1290
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 13 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/3)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	13
ARSA ALANI	10.255,64 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	3.418,55 m ²
YEVMIYE NO	10187
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1291
TAPU TARİHİ	15.09.2022

166 Ada 14 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	14
ARSA ALANI	20.912,74 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9105
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1292
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 15 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	15
ARSA ALANI	21.584,26 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	10172
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1293
TAPU TARİHİ	15.09.2022

166 Ada 16 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	16
ARSA ALANI	35.235,76 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	10172
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1294
TAPU TARİHİ	15.09.2022

166 Ada 17 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	17
ARSA ALANI	102.235,50 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9105
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1295
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 18 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	18
ARSA ALANI	12.460,43 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9105
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1296
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 21 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/2) EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/2)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	21
ARSA ALANI	37.044,22 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	11621
CİLT NO	13
SAHİFE NO	1299
TAPU TARİHİ	21.10.2022

166 Ada 22 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/2)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	22
ARSA ALANI	3.427,44 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	1.713,72 m ²
YEVMIYE NO	10187
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1300
TAPU TARİHİ	15.09.2022

166 Ada 23 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	23
ARSA ALANI	8.313,34 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9106
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1301
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 24 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	24
ARSA ALANI	18.840,36 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9105
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1302
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 25 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	25
ARSA ALANI	17.115,69 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	12174
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1303
TAPU TARİHİ	14.11.2022

166 Ada 26 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	26
ARSA ALANI	19.715,27 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	13079
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1304
TAPU TARİHİ	24.11.2022

166 Ada 27 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/3)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	27
ARSA ALANI	19.763,91 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	6.587,97 m ²
YEVMIYE NO	10187
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1305
TAPU TARİHİ	15.09.2022

166 Ada 28 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	28
ARSA ALANI	43.528,14 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9105
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1306
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 29 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (943/1176)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	29
ARSA ALANI	16.648,43 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	13.349,89 m ²
YEVMIYE NO	13079
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1307
TAPU TARİHİ	24.11.2022

166 Ada 30 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (3/16)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	30
ARSA ALANI	14.282,49 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	2.677,97 m ²
YEVMIYE NO	10187
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1308
TAPU TARİHİ	15.09.2022

166 Ada 31 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	31
ARSA ALANI	24.651,29 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9106
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1309
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 34 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	34
ARSA ALANI	26.146,90 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9105
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1312
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 36 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	36
ARSA ALANI	12.730,02 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9105
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1314
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 39 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	39
ARSA ALANI	23.334,57 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVİMİYE NO	13079
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1317
TAPU TARİHİ	24.11.2022

166 Ada 40 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	40
ARSA ALANI	44.233,90 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVİMİYE NO	9106
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1318
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 41 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	41
ARSA ALANI	18.861,39 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9106
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1320
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 42 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	42
ARSA ALANI	10.537,11 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9105
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1321
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 43 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (1/1)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	43
ARSA ALANI	10.386,57 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	Tamamı
YEVMIYE NO	9105
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1322
TAPU TARİHİ	22.08.2022

166 Ada 44 Parsel

SAHİBİ	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (5/384) EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. (121/192)
İLİ - İLÇESİ	Manisa – Kula
MAHALLESİ	Gökçeören/Dere
MEVKİİ	Kovuk Dere
PAFTA NO	-
ADA NO	166
PARSEL NO	44
ARSA ALANI	28.016,68 m ²
NİTELİĞİ	Tarla
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI	18.021,15 m ²
YEVMIYE NO	10187
CİLT NO	14
SAHİFE NO	1323
TAPU TARİHİ	15.09.2022

10.2. Tapu Takyidatı

Webtapu sisteminden temin edilen ve birer sureti ekte sunulan 30.11.2022 tarihli takbis belgelerine göre parsellerdeki rapor konusu Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisseleri üzerinde aşağıdaki notlar yer almaktadır.

166 Ada 5 ve 44 Nolu Parseller üzerinde müştereken:

Şerhler Hanesinde:

-İcrai Haciz: ALAŞEHİR İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/08/2015 tarih 2015/1210 sayılı Haciz Yazisi sayılı yazıları ile 5.024,62 TL. Bedel ile alacaklı:-ANADOLUBANK A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (24/08/2015-4236)

-İcrai Haciz: ANKARA 12.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/12/2015 tarih 2015/18022 sayılı Haciz Yazisi sayılı yazıları ile 1.255,78 TL. Bedel ile alacaklı:-TURKCELL İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş. lehine haciz işlenmiştir. (24/12/2015-6267)

166 Ada 16 Nolu Parsel:

Şerhler Hanesinde:

-Yunus Kızı Şükrüye Sancar lehine 1 yıl müddetle ve 1.000.000 TL bedelle kira şerhi. (06/09/1993-1323)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Tapu takyidatları açısından taşınmazların/parsel hisselerinin değerini etkileyen bir durumu bulunmamaktadır.

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Kula Belediyesi İmar Servisinde yapılan temas ve incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların belediye sınırları içinde ve imar sınırları dışında kaldığı, 1/100000 ölçekli Çevre Düzen Planına göre "Tarım Alanı" içerisinde yer aldıkları öğrenilmiştir. Taşınmazlar plansız alanlar yönetmeliğine tabiidir.

Plansız Alanlar Yönetmeliği Yapı Şartları Madde 63 - Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabi zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müşterilât binaları yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve slaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

11.2. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri y.b. konuİar

Kula Belediyesi'nde yapılan incelemelerde alınan şifahi bilgiye göre taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

11.3. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.3.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

30.11.2022 tarihli takyidat belgelerine göre taşınmazlar/parsel hisseleri 22.08.2022-15.09.2022-21.10.2022-04.11.2022-24.11.2022 tarihinde "Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş." adına tesil edilmiş olup daha sonra herhangi bir değişiklik olmamıştır.

11.3.2. Belediye Bilgileri

11.3.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Kula Belediyesinde yapılan incelemelerde alınan şifahi bilgiye göre taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dışında kaldığı öğrenilmiştir.

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

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.3.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Parseller üzerinde ruhsat gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Manisa İli, Kula İlçesi, Gökçeören/Dere Mahallesi, Kovuk Dere Mevkiinde konumlu 166 Ada, 2, 3, 5, 6, 8, 11 ila 18, 21 ila 31, 34, 36 ve 39 ila 44 nolu parsellerdir.

Taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikli açık/kapalı araziler bulunmaktadır.

Taşınmazlar, İzmir Uşak Karayolu'na yaklaşık 1,50 km. mesafede yer almaktadır.

Konu taşınmazların bazı noktalara ortalama uzaklıkları ise şöyledir;

İzmir Uşak Karayolu.....1.50 km.

Gökçeören Mah.....4.00 km.

Kula İlçe Merkezine.....20.00 km.



13. BÖLGE ANALİZİ

13.1. Manisa İli:

Manisa, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on dördüncü şehridir. 2020 TÜİK verilerine göre nüfusu 1.450.616 kişidir. 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 Bölgesi'nin 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. Antik çağ'da "Magnesia", Roma İmparatorluğu döneminde tam ismiyle "Magnesia ad Sipylum" olarak anılmıştır. Şehir, Spil Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Gediz Nehri'nin büyük bir bölümü il sınırları içerisinde geçmektedir.

Manisa ilinin yüzölçümü 13.339 km²'dir. 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.

İlin başlıca akarsuları kollarıyla birlikte Gediz Nehri ve Bakırçay'dır. Ege bölgesinin önemli doğal iki gölünden biri olan Marmara Gölü, bu ildedir. Demirköprü Barajı ise sadece ildeki değil, tüm bölgedeki önemli barajlardandır. Diğer barajlar ise Afşar Barajı ve Sevişler Barajı'dır.

Ege bölgesinin batı kesiminde geniş bir alanı kaplayan Manisa ilinin batısında ve Gediz Nehri havzası boyunca karasal nitelikli Akdeniz iklimi hakim olmakla birlikte özellikle doğu ve dağlık bölgelerinde İç Anadolu Bölgesi'nin karasal ikliminin etkileri görülür. İlin batısından doğusuna gidildikçe, toprak, iklim ve topoğrafya gibi çevre koşulları aşamalı olarak değişmeye başlar. Bu değişime bağlı olarak bitki örtüsü de değişir. Bitki örtüsü batıdan doğuya doğru sırayla; ova bitkileri, makiler, ormanlar ve alpin bitkilerinden oluşur. Ancak bunların aşamaları birbirlerini düzenli bir biçimde izlemez. Dağlarda egemen bitki örtüsü ormanlar ve makilerdir.

İlde ortalama sıcaklık 16.8 °C'dir. En sıcak aylar, ortalama sıcaklığın 30 °C'nin üzerine çıktığı Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Yıllık sıcaklık ortalaması kışın (Ocak Ayı) 6 °C'nin altına düşmez. Yılda ortalama 25 gün don(lu) geçer. Yılda ortalama 107.5 gün sıcaklık 30 °C'nin üzerindedir. Ortalama olarak yılın 91 günü yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı m² ye 750.3 kg'dır. En fazla yağış Aralık, Ocak ve Şubat aylarında görülür. Genel bitki örtüsü makidir.

Manisa ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 63,4 milyar ile ülkenin on birinci büyük ilidir.[4] Kişi başına düşen gelirden ise 44.631 ile on dördüncü sırada yer almaktadır. 2013 yılı İnsani Gelişim Endeksi verisine göre Manisa, elde ettiği 0,496 puanla otuz dokuzuncu sırada yer aldı.

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

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

Gediz Nehri kıyısında kurulu olan Manisa'da, tarım önemli geçim kaynaklarından biridir. Tarımsal faaliyetlerin başında üzüm üretimi gelmektedir. Özellikle Sultani cinsi üzüm üretiminde ülke tarımında önemli bir paya sahiptir. Bunun yanı sıra il sınırları içerisindeki zeytin üretimi de önemli bir yere sahiptir.



Bölge haritası

13.2. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılamların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artmaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden, Rusya-Ukrayna arasında yaşanan savaşın yaratmış olduğu enerji krizinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bazı Ülkelerin 2022 ve 2023 yılların Büyüme Oranları Tahminleri

Ülke	2022	2023
Çin	3.2	4.7
ABD	1.5	0.5
Rusya	-5,5	-4.5
Suudi Arabistan	9.9	6
Fransa	2.6	0.5
Almanya	1.2	-0.7
İtalya	3.4	0.4
Japonya	1.6	1.4
Meksika	2.1	1.5
İspanya	4.4	1.5
İngiltere	3.4	0
Türkiye	5.4	3
Brezilya	2.5	0.8
Kanada	3.4	1.5
Güney Afrika	1.7	1.1
Arjantin	3.6	0.4
Hindistan	6.9	5.7

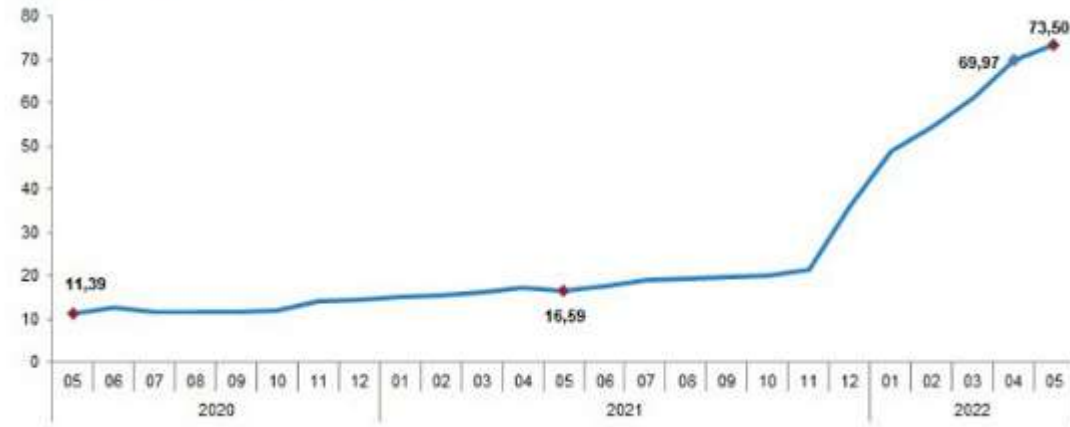
13.3. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2021 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 21. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58 oranında gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre 73,50 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,98 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2022

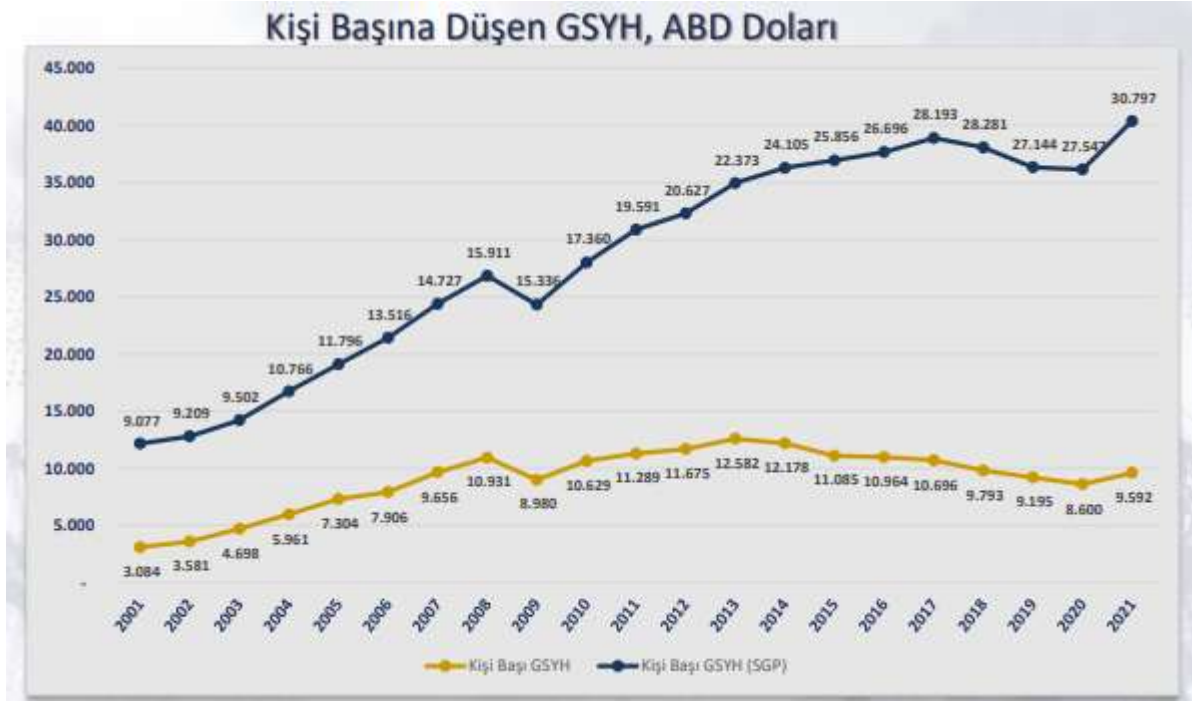


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2022 yılı Nisan ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 65 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılı Nisan döneminde, bir önceki aya göre 408 bin kişi artarak 30 milyon 371 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %47,1 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında ise %82 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılı Mayıs ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 2.737.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

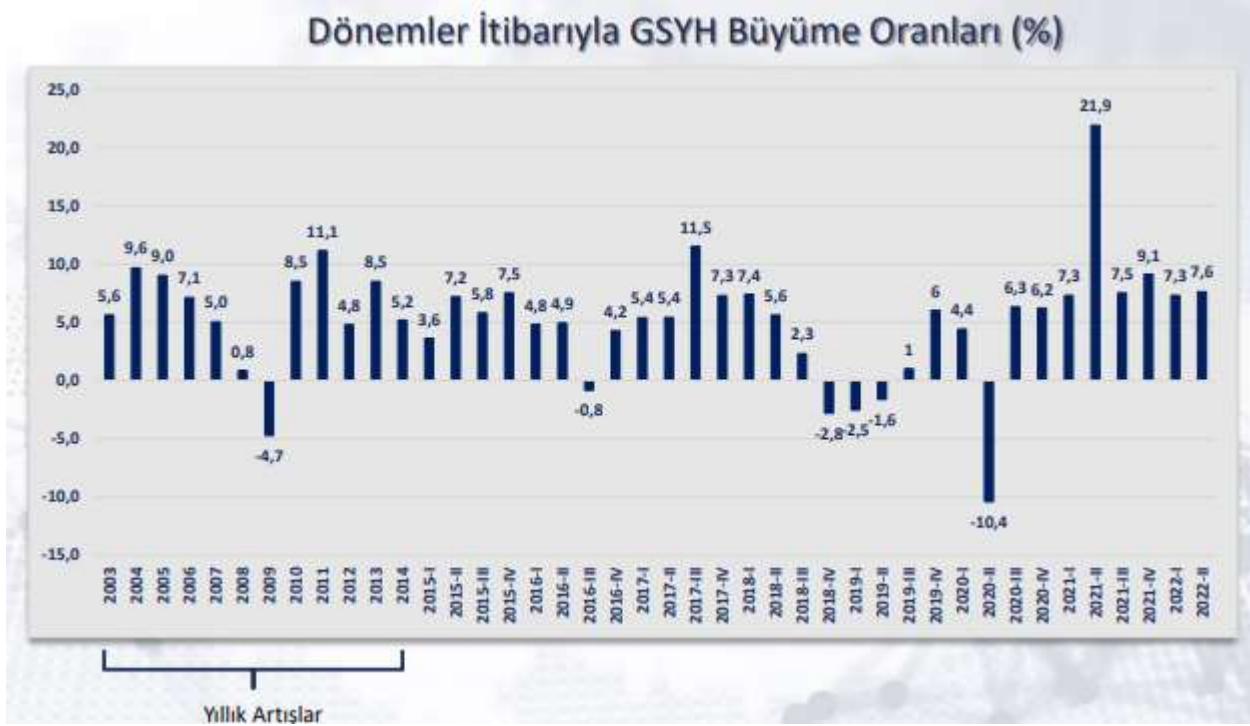
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,9	11,4
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.312	5.048	7.249
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,1
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.703	9.195	8.600	9.592
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,3
İHRACAT(GTS)/GSYH, %	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,8
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,5	86	77,3	83
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2	20,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11	12,5	9,6	7,8	14,1
CARI İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,8	-2,7	0,7	-5,0	-1,9
İSGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4
İSİZLİK ORANI, %		11,3	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	43,2
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2022'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,6 oranında büyümüştür.

2003-2021 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

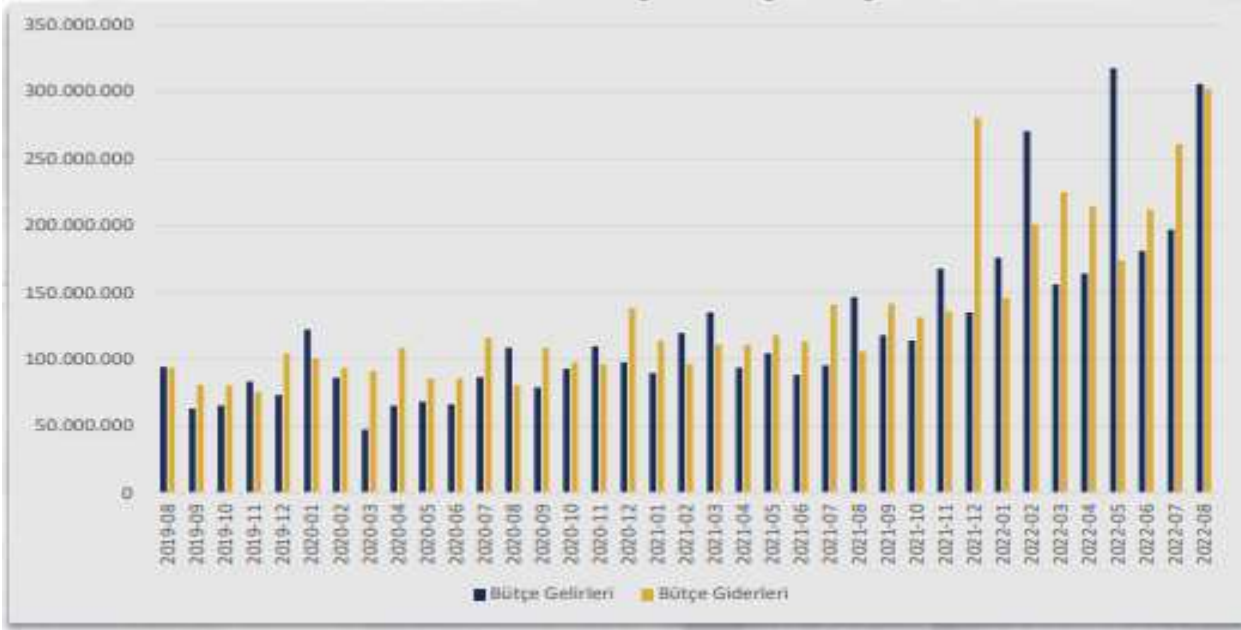
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2021	6,1	5,3	5,7	4,6	4,7	8,9	8,1	1,6
	2022	3,2	2,6	2,3	1,7	-6,0	7,4	3,3	1,7
	2023	2,9	1,2	1,0	1,1	-3,5	6,1	4,6	1,7
OECD	2021	5,8	5,2	5,7	4,9	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	3,0	3,1	1,5	2,5	-5,5	6,9	3,2	1,6
	2023	2,2	0,3	0,5	0,8	-4,5	5,7	4,7	1,4
Dünya Bankası	2021	5,7	5,4	5,7	4,6	4,7	8,7	8,1	1,7
	2022	2,9	2,5	2,5	1,5	-8,9	7,5	4,3	1,7
	2023	3,0	1,9	2,4	0,8	-2,0	7,1	5,2	1,3

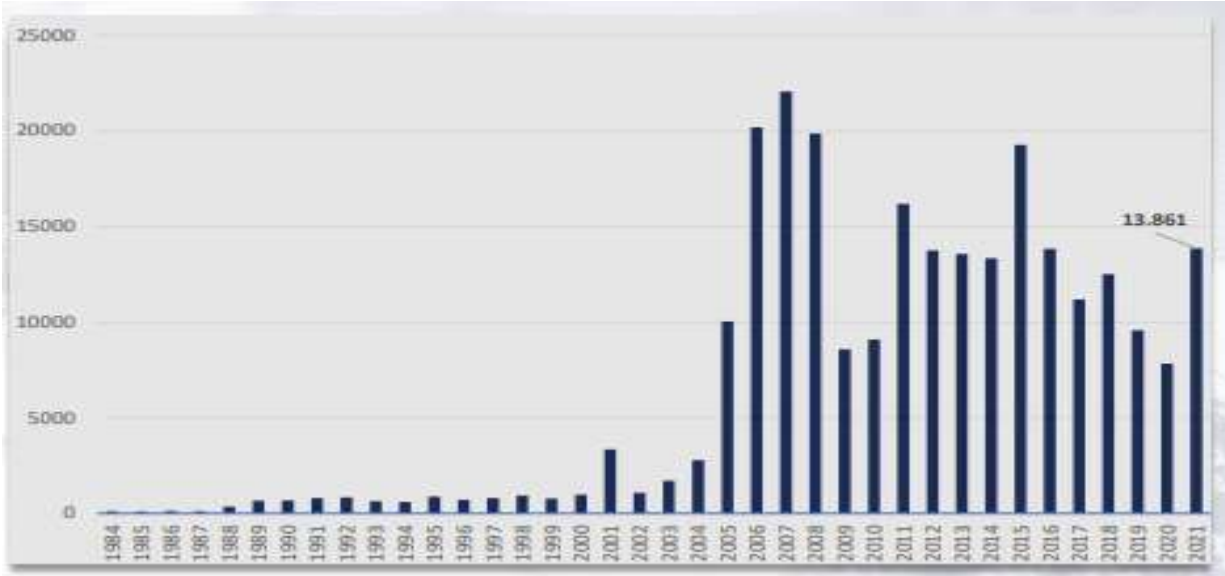
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2022 yılı Ağustos ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 305,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 302,3 milyar TL olmuş ve bütçe 3,6 milyar TL fazla vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2022)

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

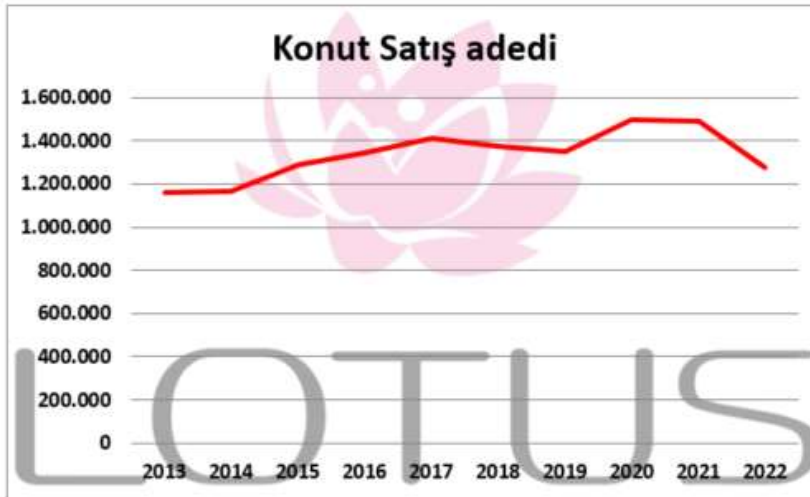
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2022 yılı verisi 10 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin düşük tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

13.5. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların ve tedarik zincirlerinde yaşanan problemlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Son dönemde özellikle büyükşehirlerde arsa ve konut fiyatlarında yaşanan hızlı artış,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

14. AÇIKLAMALAR

166 Ada 2 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak kısmen eğimsiz kısmen eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 3 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak kısmen eğimsiz kısmen eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 5 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

166 Ada 6 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak kısmen eğimsiz kısmen eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

166 Ada 8 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 11 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 12 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 13 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 14 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

166 Ada 15 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

166 Ada 16 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 17 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 18 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 21 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde parselin yaklaşık 5.000 m²lik kısmında zeytin ağaçları mevcut olup kalan kısmın boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

166 Ada 22 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak yamuk formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

166 Ada 23 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 24 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 25 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 26 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 27 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 28 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 29 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 30 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

166 Ada 31 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.

Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 34 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 36 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

166 Ada 39 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 40 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 41 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 42 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.

166 Ada 43 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

166 Ada 44 Nolu Parsel:

Taşınmaz tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup yerinde yapılan incelemesinde boş tarla (işlenmemiş kapalı arazi) olduğu görülmüştür.
Geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimli yapıdadır. Taşınmaz kadastral yola cephelidir.

- Rapor konusu parsellerin ada/parsel numaraları, nitelikleri, yüzölçümleri ve parsellerdeki Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisselerine düşen arsa miktarları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMI (m ²)
166	2	Tarla	8.433,26	8.433,26
166	3	Tarla	16.641,06	16.641,06
166	5	Tarla	14.205,98	9.137,70
166	6	Tarla	15.758,81	15.758,81
166	8	Tarla	5.599,55	5.599,55
166	11	Tarla	5.948,42	5.948,42
166	12	Tarla	18.603,84	18.603,84
166	13	Tarla	10.255,64	3.418,55
166	14	Tarla	20.912,74	20.912,74
166	15	Tarla	21.584,26	21.584,26
166	16	Tarla	35.235,76	35.235,76
166	17	Tarla	102.235,50	102.235,50
166	18	Tarla	12.460,43	12.460,43
166	21	Tarla	37.044,22	37.044,22
166	22	Tarla	3.427,44	1.713,72
166	23	Tarla	8.313,34	8.313,34
166	24	Tarla	18.840,36	18.840,36
166	25	Tarla	17.115,69	17.115,69
166	26	Tarla	19.715,27	19.715,27
166	27	Tarla	19.763,91	6.587,97
166	28	Tarla	43.528,14	43.528,14
166	29	Tarla	16.648,43	13.349,89
166	30	Tarla	14.282,49	2.677,97
166	31	Tarla	24.651,29	24.651,29
166	34	Tarla	26.146,90	26.146,90
166	36	Tarla	12.730,02	12.730,02
166	39	Tarla	23.334,57	23.334,57
166	40	Tarla	44.233,90	44.233,90
166	41	Tarla	18.861,39	18.861,39
166	42	Tarla	10.537,11	10.537,11
166	43	Tarla	10.386,57	10.386,57
166	44	Tarla	28.016,68	18.021,15
TOPLAM			685.452,97	598.523,59

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, arazi yapıları, bulundukları bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında tarım amaçlı olarak en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

- 2, 3, 8, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 23 ila 29, 31, 34, 39, 40, 41, 43 ve 44 parsellerin yola cepheli olması,
- 2, 3, 6, 8, 11, 12, 14 ila 18, 21, 23 ila 26, 28, 31, 34, 36, 39, 40 ila 43 parsellerin tam mülkiyet olması.

Olumsuz etkenler:

- 5, 6, 14, 15, 21, 22, 30, 36 ve 42 parsellerin yola cephesinin olmaması,
- 5, 13, 22, 27, 29, 30 ve 44 parsellerin hisseli olmaları,
- Eğimli arazi yapısına sahip olmaları.

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. 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:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) 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 ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

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 sayısallaştırdıklarına 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.

17.2. 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:

- (a) 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,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) 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:

- (a) 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,
- (b) 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
- (c) 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, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) 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:

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) 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
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

18. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan rapor konusu arsa ve üzerinde yer alan inşai yatırımların pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır.

18.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmiştir.

18.1.1. Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

• Emsal-1 Genel Beyan / Gökçeören Mah. Muhtarı (Tel: 536 855 69 12)

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yer alan arazilerin konum, alan, ulaşım, yol ve sulama imkanları göz önünde bulundurularak işlenmemiş kapalı arazilerin 5-10 TL/m², zeytinlikler ve meyve bahçelerinin 15-20 TL/m² civarında satılabileceği öğrenilmiştir.

Emsal-2 Genel Beyan / Uğurlu Emlak (Tel: 536 882 04 41)

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yer alan arazilerin konum, alan, ulaşım, yol ve sulama imkanları göz önünde bulundurularak GES tesisi için uygun marjinal tarım arazilerinin 30-40 TL/m², GES için uygun olmayan arazilerin 10-20 TL/m², zeytinlikler ve meyve bahçelerinin 25 TL/m² mertebesinde satılabileceği öğrenilmiştir.

• Emsal-3 Satılık / Emlak Ofisi (Tel: 505 369 65 45)

Taşınmazlar ile aynı mahallede yer alan 518.000 m² alanlı ilanda yolu olduğu ancak sulaması olmadığı belirtilen tarla 11.000.000 TL bedelle satılıktır. İlan sahibi aranmış ancak ulaşılamamıştır. (~21,24,-TL/m²)

• Emsal-4 Satılık / Emlak Ofisi (Tel: 506 999 98 99)

Taşınmazlar ile aynı mahallede yer alan 157 Ada 20 Parsel numaralı 30.716,23 m² alanlı taşınmaz ile 157 Ada 18 Parsel numaralı 23.834,07 m² alanlı taşınmazın 7.283,77 m² alanlı hissesi ile birlikte toplamda 38.000 m² alanlı kapalı arazinin 800.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (~21,05-TL/m²)

• **Emsal-5 Satılık / Sahibinden (Tel: 532 719 56 06)**

Taşınmazlar ile aynı mahallede yer alan 157 Ada 23 Parsel numaralı 125.395,40 m² alanlı taşınmaz ile 158 Ada 8 Parsel numaralı 59.764,93 m² alanlı taşınmazın birlikte 185.160,33 m² alanlı kapalı arazinin 4.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (~21,60,-TL/m²)

Emsal Krokisi



BİLGİ NOTU: Kula Belediyesi Emlak servisinde yapılan temaslarda görevli personel bu bilginin KVKK kapsamında olduğunu ve malikin kendisine ya da yasal temsilcisine bilgi verilebileceğini ifade etmiştir. Köprübaşı Belediyesi Emlak servisinde yapılan temaslarda Gökçeören/Dere Mahallesinde konumlu tarlaların 2022 yılı emlak vergisine esas kiraç arazi rayiç bedelinin 1,96 TL/m², taban rayiç bedelinin 2,94 TL/m², sulak arazi rayiç bedelinin 4,90 TL/m² olduğu bilgisi şifahi olarak alınmıştır.

18.1.2. Ulaşılan Sonuç

Buna göre parsellerdeki Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisseleri için takdir olunan m² birim ve toplam değerler aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	EGENDA EGE ENERJİ ÜRETİM A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN KISMI (m ²)	TAKDİR OLUNAN m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
166	2	8.433,26	8.433,26	22	185.000
166	3	16.641,06	16.641,06	22	365.000
166	5	14.205,98	9.137,70	19	175.000
166	6	15.758,81	15.758,81	19	300.000
166	8	5.599,55	5.599,55	22	125.000
166	11	5.948,42	5.948,42	22	130.000
166	12	18.603,84	18.603,84	22	410.000
166	13	10.255,64	3.418,55	22	75.000
166	14	20.912,74	20.912,74	19	395.000
166	15	21.584,26	21.584,26	19	410.000
166	16	35.235,76	35,235,76	20	705.000
166	17	102.235,50	102.235,50	20	2.045.000
166	18	12.460,43	12.460,43	22	275.000
166	21	37.044,22	37.044,22	20	740.000
166	22	3.427,44	1.713,72	20	35.000
166	23	8.313,34	8.313,34	22	185.000
166	24	18.840,36	18.840,36	22	415.000
166	25	17.115,69	17.115,69	22	375.000
166	26	19.715,27	19.715,27	22	435.000
166	27	19.763,91	6.587,97	22	145.000
166	28	43.528,14	43.528,14	19	825.000
166	29	16.648,43	13.349,89	22	295.000
166	30	14.282,49	2.677,97	20	55.000
166	31	24.651,29	24.651,29	19	470.000
166	34	26.146,90	26.146,90	19	495.000
166	36	12.730,02	12.730,02	22	280.000
166	39	23.334,57	23.334,57	20	465.000
166	40	44.233,90	44.233,90	20	885.000
166	41	18.861,39	18.861,39	22	415.000
166	42	10.537,11	10.537,11	20	210.000
166	43	10.386,57	10.386,57	22	230.000
166	44	28.016,68	18.021,15	22	395.000
TOPLAM					12.945.000

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1.Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların Pazar değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre parsellerdeki Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisselerinin toplam değeri **12.945.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2.Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

19.3.Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

19.4.Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir. Boş arazi değeri nihai değer takdiri bölümünde verilmiştir.

19.5.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

19.6.Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

19.7.Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Parseller boş durumda olup mevzuat açısından yapılması gereken herhangi bir yasal gereklilik ve alınması gerekli izin ve belgeler bulunmamaktadır.

19.9.Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **32 adet parselin** yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemelerinde konumlarına, yüzölçümü büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle parsellerdeki **Egenda Ege Enerji Üretim A.Ş. hisselerinin toplam değeri için,**

12.945.000,-TL (Onikimilyondokuzyüzkırkbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(12.945.000,-TL ÷ 19,9349 TL/Euro (*) $\cong$ **649.000,-Euro**)

(12.945.000,-TL ÷ 18,6983 TL/USD (*) $\cong$ **692.000,-USD**)

(*) 31.12.2022 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 19,9349 TL; 1,- USD = 18,6983 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 15.275.100,-TL'dir.

İşbu rapor, **ENDA ENERJİ HOLDİNG A.Ş.**'nin talebi üzerine ve *e-imzalı* olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Ocak 2023

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2022)

Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Konum krokileri
- Fotoğraflar
- Pafta örnekleri
- Takbis belgeleri
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Mesleki tecrübe belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)



Uydu Görünümleri