

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / MANİSA / TURGUTLU / ÇEPNİDERE

Rapor No: 2022 SPM-BALAT 011

Rapor Tarihi: 02.03.2022

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

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

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	BALATACILAR BALATACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.03.2022
RAPOR NUMARASI	2022 SPM-BALAT 012
İL / İLÇE / MAHALLE	MANİSA/TURUTLU/ÇEPNİDERE
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	L19-A-04-A-1-C PAFTA 1722 ADA 5 PARSEL
ADRES	Selvilitepe OSB Mahallesi OSB 171. Cadde No:12/1 – 12/12A Turgutlu / MANİSA
CİNSİ (TAPU KAYDI)	ARSA
KULLANIMI	Parsel üzerinde A ve B Blok olmak üzere 2 fabrika binası bulunmaktadır.
ARSA ALANI	14.796,32 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	Bağımsız Bölüm İçermemektedir
İMAR DURUMU	19.10.2021 tarih onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama Planı kapsamında Sanayi Alanında kalmakta olup KAKS: 1.00, Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Pazar Değeri (KDV Hariç):	16.290.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	19.222.200,00.-TL

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir. Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.)

İÇİNDEKİLER

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

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	18
5	TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER ..	20
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	20
5.1.1	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	21
5.2	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İşe Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	21
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	21
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	21
6.1	Pazar Yaklaşımı	21
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	22
6.3	Maliyet Yaklaşımı	22
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	22
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	23
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	23
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	23
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	24
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	24
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	25
6.1	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	25
6.1.1	Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	25
6.1.2	Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	25
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	26
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	26
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	26

7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	26
7.4.1	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	26
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	27
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	27
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler.....	27
7.8.1	III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.8.2	III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
8	SONUÇ	28
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	28
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	28
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	29
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	29
8.5	Uygunluk Beyanı.....	30
8.6	İzin Beyanı.....	31
9	RAPOR EKLERİ.....	32
9.1	Tapu Kayıt Örnekleri.....	32
9.2	Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	34
9.3	Yapı Ruhsat ve İskan Belgeleri	36
9.4	İmar Durumu	52
9.5	Mimari Proje.....	53
9.6	Adres Kodu.....	59
9.7	Enerji Kimlik Belgesi	60
9.8	İnşaat Seviye Tablosu	61
9.9	Parsel Sorgu.....	62

9.10	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)	63
9.11	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	64
9.12	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	65
9.13	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	65

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	02.03.2022			
Değerleme Tarihi	31.12.2022			
Rapor Numarası	2022 SPM-BALAT 012			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	31.12.2021			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Nafia KARAMAN (SPK lisans no:403435/09.01.2015)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ(SPK lisans no: (400222/31.01.2005)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
1	Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce SPK Mevzuatı kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.			

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

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

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

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK)27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Konak Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı Gümrük İş Merkezi No:38; Daire: 708 Konak – İZMİR posta adresinde konumlu BALATACILAR BALATACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (**BERKA BALATA SANAYİ TİCARET A.Ş.**), için iki asıl nüsha (Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

Şirketin başlıca amaç ve konusu: 1988 tarihinde Türkiye’de kurulmuş, balata üretimi ve ticareti yapan halka açık, çok ortaklı, Sermaye Piyasası Kurulunun denetimine tabi bir şirkettir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı –Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Balatacılar Balatacilık Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile konu Şirketin ortaklık yapısında yer alan Berka Balata Sanayi Ticaret A.Ş. kullanımındaki, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi 1722 Ada 5 Parselde konumlu “Arsa” vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmazın **31.12.2021** tarihli piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlendirilmesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapor konusu taşınmazlar için yapılan değerlendirme çalışmalarında değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı –İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi, 1722 Ada 5 Parsel konumlu “Arsa” vasıflı taşınmazın **31.12.2021** tarihli piyasa değerinin tespitine esas olarak düzenlenmiştir.

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

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

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

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

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

- **Bu değerleme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

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

3 GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

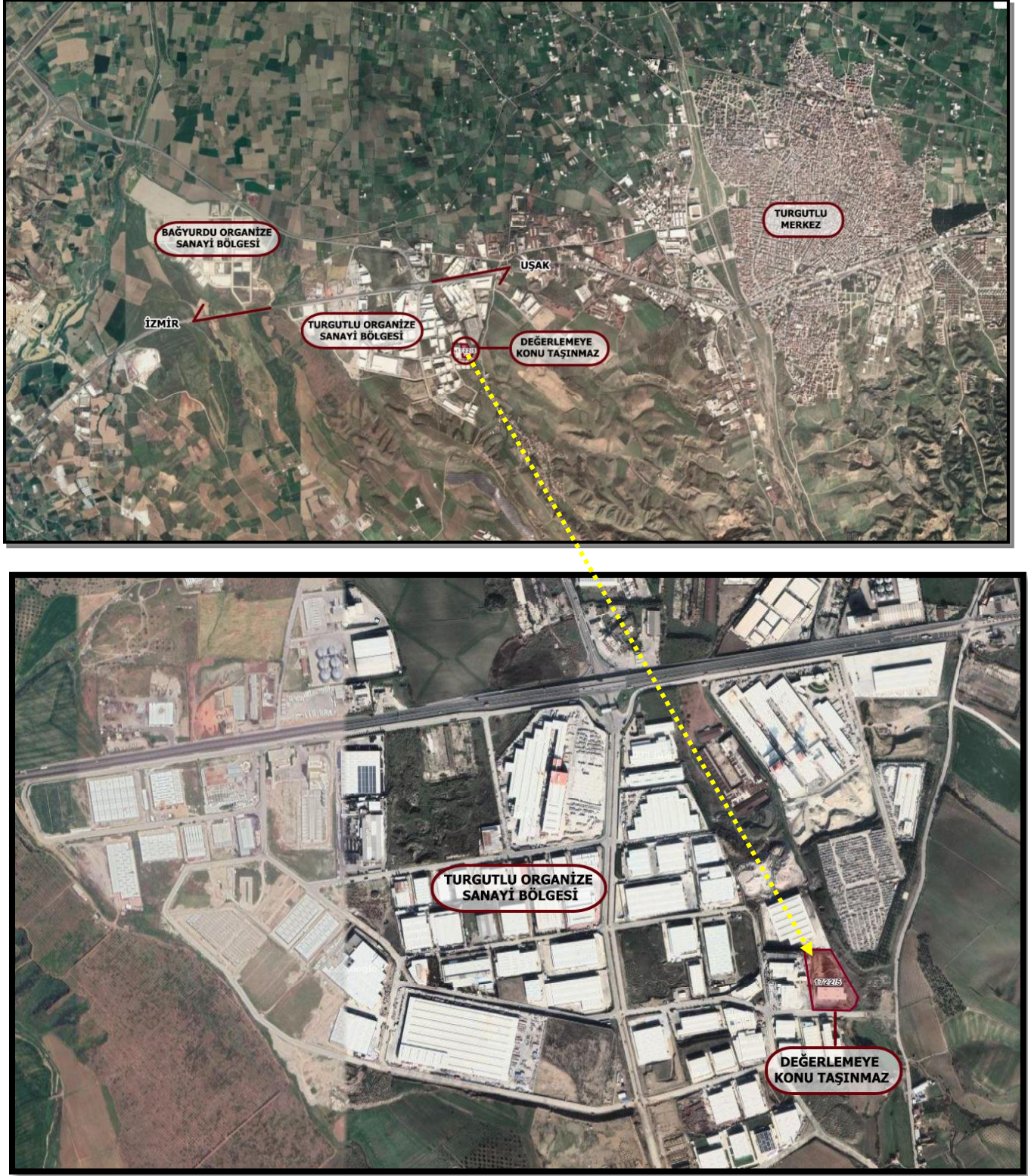
Değerlemeye konu taşınmaz; Selvilitepe OSB Mahallesi OSB 171. Cadde No:12/1 – 12/12A Turgutlu / MANİSA adresinde konumlandırılır.

Konu taşınmazlara ulaşmak için bölgede yer alan OSB Ticaret ve Sanayi Odası Bulvarı'nda güney istikametine doğru ilerlenirken sola doğru OSB 1299. Caddeye doğru dönülür. OSB 1299. Caddeden OSB 1071. Caddesine devam edilir. Konu taşınmaz OSB 1071. Cadde üzerinde sol kolda yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Selvilitepe OSB Mahallesi OSB 171. Cadde No:12/1 – 12/12A Turgutlu / MANİSA posta adresinde yer almaktadır. Konu taşınmazın konumlu olduğu Turgutlu OSB; İzmir-Ankara E-96 karayolu üzerinde 2,5 Km cephesi bulunan Bölgemiz Turgutlu ilçe merkezine 7 Km, Manisa il merkezine 26 Km, İzmir limanına 45 Km, İzmir Adnan Menderes Hava Limanına 60 Km, İzmir – İstanbul otobanı bağlantı noktasına 3 Km, Turgutlu DDY İstasyonuna 4 Km mesafede olup ulaşım yönüyle yerli ve yabancı yatırım için tercih edilen merkezi bir konumdadır.

Taşınmazın bulunduğu Turgutlu OSB; 1996 yılında Turgutlu'ya 3 Km mesafede bulunan Çepnidere mevkiinde, kurulmuştur. OSB içerisinde gıda, makine, seramik ve yapı elemanları, metal işleme ambalaj malzemeleri, elektrik malzemeleri, sağlık ürünleri ve ağaç ürünleri gibi birçok sektörden firmalar yer almaktadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: MANİSA
İlçesi	: TURGUTLU
Mahallesi	:ÇEPİNDERE Mah.
Mevkii	:-
Pafta No	: L19-A-04-A-1-C
Ada No	: 1722
Parsel No	: 5
Alanı	: 14.796,32 m ²
Ana Gayr. Niteliği	:ARSA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	:MANİSA TURGUTLU BİRİNCİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V (1/1)
Yevmiye No	: 9343
Cilt No	: 11
Sayfa No	: 1054
Tapu Tarihi	: 11.07.2011 – İmar (TSM)

Not: Taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet OSB uhdesinde görünmektedir.Müşteri ile yapılan görüşmede tahsis ve satın alma süreci ile ilgili ödemelerin tamamlandığı ancak iskanlı yapı alanı olarak OSB yönetmeliği şartları henüz sağlanmadığından mülkiyet devir işleminin henüz yapılmadığı bilgisi alınmıştır.Taşınmazın imar arşiv evraklarından yapılan incelemede parsel üzerindeki yapıların müşteri şirket adına olduğu tespit edilmiş olup bu doğrultuda taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır.

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

13.01.2022 tarih, 10:38 saatleri arasında Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WebTapu Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde müştereken;

Teferruat Hanesinde:

-TEFERRUAT LİSTESİ 01.05.1995 TARİH 3033 YEVMİYE İLE 590 SAYFALI DOSYADA MEVCUTTUR. (Bila tarih ve 000 yevmiye no ile)

Beyanlar Hanesinde:

-4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez(30-05-2013 tarih ve 7598 yevmiye no ile)

- 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesinde yer alan Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez (03-02-2016 tarih ve 1585 yevmiye no ile)

İpotekler Hanesinde:

-TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 750000000000.00 ETL ile 1.dereceden ipoteklidir. (14-06-2004-4086)

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesinde parsel üzerinde bulunan Diğer(Konusu: taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı ile ilgili OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre: Beyanın OSB’de gayrimenkul devrini kontrol edebilmek adına tapu kayıtlarına eklenmiş olduğu, taşınmaz ile ilgili herhangi bir tasarruf söz konusu olduğunda OSB’den uygunluk görüşü alınarak işlemlerin yapılabileceği, OSB’nin faaliyet konusu dışında bir işletmenin taşınmaz ile ilgili tasarruf hakkı (alım-satım-kredilendirme-leasing işlemi vb.) talep etmesi durumunda bu taleplerin reddedilebileceği, taşınmazın tasarrufu konusunda istekli firmaların OSB’nin faaliyet konusu ile ilgili bir işletme/firma olması gerektiği bilgisi alınmıştır. OSB’den uygunluk görüşü alındıktan sonra taşınmazın devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Turgutlu OSB Yönetiminde, Tapu kayıt belgelerinde yapılan incelemeye göre konu taşınmazların son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmadığı, hukuki durumunda bir değişiklik olmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Turgutlu OSB Yönetiminde yapılan incelemede rapora konu Çepnidere Mahallesi, L19-A-04-A-1-C pafta, 1722 ada, 5 parsel numarasında kayıtlı 14.796,32 m² yüzölçümlü “Arsa “ nitelikli ana taşınmaz 19.10.2021 tarih onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama Planı kapsamında Sanayi Alanında kalmakta olup KAKS: 1.00, Hmaks: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Taşınmaz ile ilgili Turgutlu Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Arşivi’nde yapılan incelemede 04.03.2021 tarihli A Blok tadilat projesi, 04.03.2021 tarihli B Blok mimari projesi ve çeşitli ruhsat ve yapı kullanmaz izin belgesi olduğu tespit edilmiş olup, konu evraklar aşağıda liste halinde verilmiştir.

Sıra	Belge Türü	Bina	Blok	Ada	Parsel	Veriliş Nedeni	Belge Tarihi	Belge No.	Yapı Alanı
1	Yapı Ruhsatı	Sanayi Binaları-Ortak Alanlar	-	1722	5	Yeni Yapı	16.02.2012	73	2.818,00 m ²
2	Yapı Ruhsatı	Sanayi Binaları-Ortak Alanlar	-	1722	5	Diğer	31.01.2013	84	2.818,00 m ²
3	Yapı Ruhsatı	Sanayi	-	1722	5	Yeniden	25.05.2015	159	5.088,00 m ²
4	Yapı Ruhsatı	Sanayi	-	1722	5	Yenileme	29.12.2015	188	5.088,00 m ²
5	Yapı Ruhsatı	Fabrika	-	1722	5	Yeniden	17.07.2019	188	5.088,00 m ²
6	Yapı Ruhsatı	Sanayi	B	1722	5	Yeni Yapı	5.03.2021	335	1.835,00 m ²
7	Yapı Ruhsatı	Fabrika	A	1722	5	Tadilat	11.03.2021	336	2.818,00 m ²
8	Yapı Kullanma İzin Belgesi	Fabrika	A	1722	5	Tadilat	13.05.2021	168	2.818,00 m ²

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın yapı denetimi; 4690501875 Vergi Kimlik Numaralı İçen-Megüna Denetim Ticaret LTD. ŞTİ. tarafından yürütülmüştür.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaza ait BEP TR belge türünde Y2445A214EAD3 belge no.lu B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Salgına karşı yapılan aşılama çalışmalarının etkinliğinin arttığı ülkelerde oldukça hızlanan ekonomik geri dönüş ve büyüme eğilimi kayda değer bir biçimde artmıştır. Söz konusu ülkelerde ertelenmiş talep ve artan ihtiyaçlar ekonomileri oldukça ivmelendirmiştir. Buna bağlı sürece üretim ve ulaştırma aynı elastikiyetle cevap verememiştir. Ülkelerin pek çoğu ekonomik faaliyetleri desteklemek amacıyla aldığı tedbirler talep yanlı görülmektedir. Bunun sonucu olarak üretim bacasında yaşanan aksamaların giderilmesinin biraz daha zaman alacağı düşünülebilir. Salgının gerek küresel ekonomiye gerekse sosyal hayata etkisinin bir süre daha devam edeceği net bir şekilde görülmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evirildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır.

Uluslararası Para Fonu(IMF)1, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2021 sayısını "Salgın Sırasında Toparlanma: Sağlık Sorunları, Arz Kesintileri ve Fiyat Baskıları" başlığı ile yayımlanan

sayısında küresel ekonomik toparlanmanın devam ettiğine vurgu yapılmıştır. Ancak salgının toparlanma üzerinde etkili olduğu ve zaman zaman büyümeyi aşağı çektiği ifade edilmiştir

Raporda, küresel ekonominin 2021’de yüzde 5,9, 2022’de yüzde 4,9 büyümesinin beklendiği kaydedilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı tahminlerde, küresel ekonominin bu yıl yüzde 6 ve 2022’de yüzde 4,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

2021 yılına ilişkin büyüme tahmininde yapılan aşağı yönlü revizyonun gelişmiş ekonomilerde kısmen arz kesintileri kaynaklı düşüşü yansıttığı belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde ise büyük ölçüde kötüleşen salgın dinamiklerini yansıttığı ifade edildi. Diğer yandan, ekonomik beklentilerde ülkeler arasındaki “tehlikeli ayrışmanın” endişe kaynağı olmaya devam ettiği belirtildi.

IMF’nin raporuna göre, Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,8’den yüzde 9’a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3’te sabit tutulmuştur. Türkiye’de ortalama enflasyonun ise 2021’de yüzde 17 ve 2022’de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörüldü. Ülkede işsizlik oranının da 2021’de yüzde 12,2, 2022’de yüzde 11 olacağı tahminine yer verildi.

Gerek IMF gerek diğer pek çok kuruluşun dikkat çektiği nokta ise gelir adaletsizliğinin artması ve salgının yarattığı durumun istihdam kayıpları ile bu süreci daha kötü noktaya getirebileceği uyarısıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin hem talep hem de iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir.

2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 adet olarak gerçekleşmiştir.

Satışlarda yaşanan dalgalanmayı tetikleyen unsurlar ise şöyle ifade edilebilir; mevsimsel etkilerden kaynaklı kış aylarında yaşanan gerileme, salgın etkisiyle yaşanan talep dalgalanması ve farklılaşması, artan faizlerin/dövizin yarattığı alternatif maliyet ile son olarak ekonomik beklentilerin etkisi olarak özetlenebilir. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır.

Gerek arz sıkıntısı gerekse artan maliyetlerle birlikte devam edegelen doğal talep özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükselişi tetiklemiştir. TCMB tarafından açıklanan 2021 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 33,4, reel olarak ise yüzde 11,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, artışta talebin güçlü olması kadar, geçmiş yıllarda reel olarak yükselmemeyen fiyatların dengelenmesi olarak da yorumlanabilir.

2021 yılı dokuz aylık süreci itibarıyla sektör açısından kısa bir değerlendirme yapıldığında; küresel olarak son 100 yıldır görülmeyen bir salgın sürecinin etkileri, satıştan, inşa sistemine, mekânların yapısından, kullanılan malzemeye, tüketici davranışlarından, genel eğilimlere kadar pek çok unsuru köklü bir şekilde değiştirmiştir.

Sektör hem yurtdışı hem de yurtiçi yaşadığı deneyimler ve bilgi birikimi ile gerekli elastikiyeti büyük ölçüde sağlayarak şartların göre davranabilmektedir. Ancak bu süreçte, risk ve fon yönetimi ile sosyo-psikolojik etkenlerin en az makroekonomik değişkenler kadar önem kazandığı anlaşılmış bu

konulardaki yapılanma eksikliği dikkat çekmiştir. Bu aşamada sektörün sürdürülebilir bir büyüme eğilimi için çevreye duyarlı bir yapısal dönüşüm geçirmesinde fayda olacaktır.

Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

Sektörel Dönüşüm İçin Öneriler:

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

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

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021-3.Çeyrek Raporu

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2021 Yılı 2. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
İmalat Sanayi Üretim Endeksi	Haziran	5,8	10,3	2,3	-2,6	1,7	-10,7	20,1	24,6
(2015=100) (% Değişme) (1)	Ocak-Haziran	7,7	5,4	6,8	3,7	7,0	-5,0	-5,9	25,8
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Haziran	75,6	77,6	78,0	79,0	78,3	77,1	66,0	76,6
	Ocak-Haziran	74,9	75,7	77,0	77,8	77,9	75,2	69,5	75,5
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Haziran	47.278	67.766	71.111	66.164	41.225	36.024	57.067	62.348
	Ocak-Haziran	225.773	327.846	338.482	305.924	275.870	156.378	203.595	310.325
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Haziran	0,06	0,25	0,41	0,07	3,03	0,09	0,69	4,01
	Ocak-Haziran	5,12	5,49	3,19	7,82	15,52	8,09	6,89	22,04
(Genel) (% Değişme)	Haziran	0,13	0,41	0,29	0,05	3,16	-0,45	0,51	3,78
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100)	Ocak-Haziran	6,41	6,17	4,12	8,23	15,15	8,16	7,16	22,77
(% Değişme)	Haziran	0,31	-0,51	0,47	-0,27	2,61	0,03	1,13	1,94
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100)	Ocak-Haziran	5,70	4,76	3,63	5,89	9,17	5,01	5,75	8,45
(Genel) (% Değişme)	Haziran	2,1157	2,7012	2,9170	3,5190	4,6282	5,8119	6,8088	8,5967
Dolar Kuru (TL / \$)	Haziran	2,8758	3,0267	3,2774	3,9487	5,4070	6,5569	7,6624	10,3712
Euro Kuru (TL / EUR)	Haziran	13,555	12,606	13,466	13,672	13,657	11,635	13,460	19,775
Toplam İhracat (Milyon \$)	Ocak-Haziran	84,421	77,140	74,916	80,764	86,600	88,364	75,059	104,945
	Haziran	21,554	18,735	19,867	19,570	19,543	15,064	16,318	22,628
Toplam İthalat (Milyon \$)	Ocak-Haziran	124,714	110,181	101,950	110,577	128,254	102,152	98,952	126,111
	Ocak-Haziran	210,481	237,465	275,001	299,200	353,601	402,984	455,411	630,821
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	168,095	194,670	216,553	246,071	294,820	307,743	335,948	496,940
Merkezi Yönetim Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	213,857	236,661	273,852	324,435	399,691	481,567	564,862	663,360
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Haziran	-3,375	804	1,149	-25,235	-46,091	-78,583	-109,450	-32,540
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Haziran	-3,032	1,135	1,703	-19,372	-45,299	-80,805	-105,708	-13,330
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Haziran	81,527	96,033	116,872	130,137	146,787	141,322	221,057	213,901
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	944,784	1,128,000	1,272,179	1,505,781	1,807,877	2,160,947	3,012,657	3,778,156
M2 (Milyon TL.)	Haziran	1,060,902	1,318,779	1,472,426	1,809,726	2,196,228	2,341,380	3,005,932	3,601,662
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Haziran	111,864	100,757	101,684	90,193	75,549	73,474	47,277	57,162
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Haziran	785	822	768	1,004	965	965	1,165	1,356
Borsa İstanbul									

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler MANİSA İLİ

Yüz Ölçümü:13.339 km²

Nüfus:1.440.611(2019 yılı)

İl Trafik No: 45

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



Coğrafya:

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

İklim:

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

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

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

Batı Anadolu bölgesi, Akdeniz iklim tipinin yağış özelliklerini taşır. Yağışlar genellikle kış aylarında görülürken, yazlar kurak geçer. Yıllık ortalama 82 günü yağışlı geçmektedir. Ortalama yağış miktarı 713.6 kg'dır. İl topraklarında yükselti ve yeryüzü şekillerine bağlı olarak iklim şartları değişiklik gösterdiğinden ovalar vadilerde ender görülen kar yağışı dağlık ve yüksek kesimlerde daha fazla gerçekleşmektedir.

Ulaşım:

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

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

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

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

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

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

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

Ekonomi ve Sanayi :

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

Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına olan yakınlığından dolayı pek çok sanayi şirketinin üretim tesisi kurduğu şehir, 2005 yılında Financial Times tarafından dünyanın en iyi yatırım kenti seçilmiştir. Bu nedenle Vestel, Indesit, Bosch, Schneider, E.C.A., Eczacıbaşı, Ülker, Keskinoğlu, 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.



5 TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi'nde **1722 ada 5 parselde** bulunan 'Arsa' vasfı ile tapuya kayıtlı taşınmaz olup 14796,32 m² alana sahiptir. Parsel doğu cephesinden imar yoluna cephe durumda olup konu imar yolları açıktır. Taşınmaz düz bir alanda olup geometrik olarak amorf şekildedir. Taşınmazın bulunduğu bölge 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmaz hâlihazırda balata fabrikası olarak kullanılmaktadır. Giriş ve çıkışlar tek noktadan kontrollü olarak sağlanmaktadır.

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

A Blok Fabrika Binası: 2/C sınıfında, ayırık nizamda, prefabrik yapı sisteminde, iki katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş 1 adet binadan oluşmaktadır. Toplam 2.818,00 m² alanlı olup bodrum

kat 718 m² alan üzerine otopark ve sığınak mahallinden, zemin kat 2100 m² alan üzerine fabrika mahallinden oluşmaktadır. Zeminler şap betonu olup sandviç panel çatısı mevcuttur.

B Blok Fabrika Binası: 2/C sınıfında, ayırık nizamda, prefabrik yapı sisteminde, tek katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiş 1 adet binadan oluşmaktadır. Toplam 1835 m² alan üzerine fabrika mahallinden oluşmaktadır. Zeminler şap betonu olup, çatısı mevcut değildir. Taşınmaz inşaat seviyesindedir. Taşınmaz %58 inşaat seviyesindedir.

5.1.1 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

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

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

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmaz “Arsa” vasfı ile tapuda kayıtlı olup, Balata Fabrikası Tesisi olarak faaliyet sürdürmektedir.

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

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

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

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

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın 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.

6.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

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

6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerlemede; konu taşınmazlara benzer özelliklerde karşılaştırılabilir satılık taşınmaz emsalleri tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek taşınmaz bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki taşınmazların pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı” uygulanmıştır. Taşınmazların yakın çevresindeki emsalleri incelenmiş,

bölge emlak temsilcileri ve ilgili idarelerden alınan bilgiler emsal veri olarak değerlendirilmiş, konu taşınmaz pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın Turgutlu OSB içinde yer almaları
- Taşınmazın bakımlı olması
- Fabrika binasının halihazırda işler vaziyette bulunması
- Taşınmazın iskânlı olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

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

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

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

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



Emsal 1 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 8.200 m ² alanlı sanayi imarlı ana yola cepheli arsa 8.500.000 TL bedel ile satılıktır. (1.036,58 TL/m²) Merkez Emlak- Tel:0 507 311 42 32
---------------------------------------	--

Emsal 2 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede 11.500 m ² alanlı sanayi imarlı arsa 11.500.000 TL bedel ile acil olarak satılıktır. (1.000,00 TL/m²) Merkez Emlak- Tel:0 507 311 42 32
Emsal 3 (Satılık Arsa)	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede tapunun Manisa ili Turgutlu ilçesi Çepnidere Mahallesi 2436 ada 1 parselinde konumlu 18.727 m ² alanlı sanayi imarlı arsa 28.000.000 TL bedel ile satılıktır. (1.495,16 TL/m²) Rant Gıda Gayrimenkul- Tel:0 533 1307214
Emsal 4 (Beyan)	Değerlemeye konu taşınmaz için Turgutlu OSB Yönetimi ile gerçekleştirilen görüşmede taşınmazın peşim olarak 576,47 TL/m ² , taksitli olarak 619,71 TL/ m ² satıldığı bilgisin alınmıştır. Turgutlu OSB - Tel: 0 (236) 314 69 69
Emsal 5 (Beyan)	Bölgeye hakim emlakçı ile gerçekleştirilen görüşmede konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan sanayi imarına sahip arsaların birim değerinin 800 TL/m ² olabileceği bilgisi alınmıştır. (800,00 TL/m²) Güler Emlak - Tel: 0 (555) 882 47 49
Emsal 6 (Satılık Fabrika)	Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan 35.000 m ² arsa alanı üzerine 8.500 m ² kapalı alana sahip fabrika 45.000.000 TL bedel ile satılıktır. (872,85 TL/m²) Bina Değeri: 8.500 m ² * 1.700 TL/m ² = 14.450.000 TL Arsa Değeri: 45.000.000 TL - 14.450.000 TL = 30.550.000 TL Arsa Birim Değeri: 30.550.00 TL / 35.000 m ² = 872,85 TL/m ² Savtak Endüstriyel Gayrimenkul Danışmanlığı Tel: 0 (532) 342 08 78

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

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

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

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

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Durumu Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	8,500,000.00 TL	1,036.59 TL/m²	Var	932.93 TL/m²	Yüksek	8,200.00 m²	Benzer	559.76 TL/m²
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		-20%		0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	11,500,000.00 TL	1,000.00 TL/m²	Var	800.00 TL/m²	Benzer	11,500.00 m²	Benzer	680.00 TL/m²
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			20%		0%		-15%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	28,000,000.00 TL	1,495.17 TL/m²	Var	1,046.62 TL/m²	Yüksek	18,727.00 m²	Benzer	732.63 TL/m²
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			30%		-30%		0%	
EMSAL 6 ÖZELLİKLERİ	30,550,000.00 TL	872.86 TL/m²	Var	654.64 TL/m²	Benzer	35,000.00 m²	Benzer	654.64 TL/m²
EMSAL 6 DÜZELTMESİ			25%		0%		0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA BİRİM DEĞERİ								656.76 TL/m²
YUVARLATILMIŞ BİRİM DEĞERİ								655.00 TL/m²

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

1722 ada 5 parsel de genel özellikleri ve açıklamaları verilen emsaller ile ilgili üstte verilen emsal analiz tablosu hazırlanmıştır. Emsal analiz ve Şerefiyelendirme sonuçlarına göre emsallerin birim değer ortalaması alınmış, ortalama arsa birim değeri üzerinden taşınmazların değerlemesine esas arsa birim değeri belirlenmiştir. Buna göre taşınmazların cadde cepheli olması üzerinde yapı yer alması ve mevcut durum özellikleri itibarı ile arsa birim değeri **655,00.-TL/m²**olarak hesaplanmıştır.

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

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER HESABI							
Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Taşınmazın Niteliği	Birim Değeri	Toplam Değeri (KDV HARİÇ)	Toplam Değeri (KDV DAHİL)
Çepnidere	1722	5	14796,32 m ²	Arsa	655,00 TL/m ²	9.691.589,60 TL	11.436.075,73 TL

6.1 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazdan 91 ada 8 parsel üzerinde mermer fabrikası tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmaz, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak “Pazar Yaklaşımı” ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır.

6.1.1 Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler

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

6.1.2 Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

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

Taşınmazların değerlendirme çalışması maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemine göre yapılmıştır. Konu yöntemde arsa değerleri, yukarıda pazar yaklaşımına göre ulaşılan arsa değerleri esas alınarak hesaplanmıştır. Yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 18 Şubat 2022 tarih

ve 31754 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'den” yararlanılmış, yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.Yapı yaklaşık birim maliyetleri Şubat 2022 tarihinde açıklanmıştır. Ayrıca yapı değerlerine Harici ve Müteferrik Maliyetler (İstinat duvarı, bahçe duvarları, zemin saha betonu, peyzaj, aydınlatma vb. maliyetler) de eklenmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN DEĞER HESABI						
Taşınmaz	Alan	Hisse	Şubat 2022 Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)	İnşaat Seviyesi %	Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Değer
Arsa	14,796.32 m ²	1/1	655.00 TL/m ²	-	9,691,589.60 TL	9,690,000.00 TL
A Blok	2,818.00 m ²	1/1	1,700.00 TL/m ²	100%	4,790,600.00 TL	4,790,000.00 TL
B Blok	1,835.00 m ²	1/1	1,700.00 TL/m ²	58%	1,809,310.00 TL	1,810,000.00 TL
Toplam Değer						16,290,000.00 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazın değer tespit çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar yaklaşımında kullanılan birim değere ulaşmak için bölgeden temin edilen emsal verilerden yararlanılmıştır. Taşınmaz tek değerleme yöntemine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu Parsel üzerinde mermer fabrikası tesisi yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılar ile ilgili detaylı bilgi raporun 3.6 maddesinde verilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsat ve mimari projeye göre genel olarak uyumlu oldukları görülmüştür.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

13.01.2022 tarih, 10:38 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım-satım kısıtlayıcı etken bulunmamaktadır.

7.4.1 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesinde parsel üzerinde bulunan Diğer (Konusu: taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı ile ilgili OSB Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre: Beyanın OSB’de gayrimenkul devrini kontrol edebilmek adına tapu kayıtlarına eklenmiş olduğu, taşınmaz ile ilgili herhangi bir tasarruf söz konusu olduğunda OSB’den uygunluk görüşü alınarak işlemlerin yapılabileceği, OSB’nin faaliyet konusu dışında bir işletmenin taşınmaz ile

ilgili tasarruf hakkı (alım-satım-kredilendirme-leasing işlemi vb.) talep etmesi durumunda bu taleplerin reddedilebileceği, taşınmazın tasarrufu konusunda istekli firmaların OSB'nin faaliyet konusu ile ilgili bir işletme/firma olması gerektiği bilgisi alınmıştır. OSB'den uygunluk görüşü alındıktan sonra taşınmazın devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

-Hazar, Karaman, İstanbul Anadolu Vergi Daireleri lehine İcrai haczi bulunmakta olup konu şerh taşınmazın tasarrufunu kısıtlayan niteliktedir.

7.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu parsel üzerinde halihazırda Balata Fabrikası tesisi bulunmakta olup proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

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

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

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

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-52.3 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin “MADDE 18 – 1. Fıkra (b) bendinde yer alan “Fon portföyüne alınacak her türlü

bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.” –4. Fıkrasında yer alan “**(Ek:RG-20/12/2018-30631)** 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, birinci fıkranın (b) bendinde yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir”, (c) bendinde yer alan “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarak iskanlı yapıların Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir. Ekspertize konu gayrimenkul Manisa İli’nin Turgutlu İlçesinde, Turgutlu Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz sanayi alanı imarlıdır. Değerleme konusu taşınmazdan 1722 ada 5 parsel üzerinde balata fabrikası tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmaz, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak “Pazar Yaklaşımı” ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

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

Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Çepnidere Mahallesi, 1722 Ada 5 Numaralı Parselde “Arsa” vasfıyla tapuda kayıtlı taşınmazın, Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam değeri KDV hariç **16.290.000,00.-TL (OnAltıMilyonİkiYüzDoksanBin Türk Lirası)** değer takdir edilmiştir.

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

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Taşınmazın mevcut durumu, imar özellikleri, değerleri itibariyle kısıtlı bir alıcı portföyüne hitap edebilecekleri kanaatine varılmış olup, satış kabiliyetleri “ALICISI AZ” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV Hariç):	16.290.000,00.-TL			
Pazar Değeri (KDV Dâhil):	19.222.200,00.-TL			
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı
Nafia KARAMAN
Coğrafyacı
(SPK lisans no:403435/09.01.2015)



Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ebru ÖZ
Mimar
(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor toplam 65 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2021 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	13.3363	13.3603
Euro	15.1049	15.1321

8.5 Uygunluk Beyanı

UYGUNLUK BEYANI

Rapor No: 2022 SPM-BALAT-011

Rapor Tarihi: 02.03.2022

Hazırlanan Kurum: BALATACILAR BALATACILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda hazırlanmıştır.

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

Değerleme Uzmanı

Nafia KARAMAN

Coğrafyacı

(SPK lisans no:403435/09.01.2015)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2022 SPM-BALAT-011

Rapor Tarihi: 02.03.2022

**Hazırlanan Kurum: BALATACILAR BALATACILIK SANAYİ VE
TİCARET A.Ş.**

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

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

Değerleme Uzmanı

Nafia KARAMAN

Coğrafyacı

(SPK lisans no:403435/09.01.2015)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



9 RAPOR EKLERİ

9.1 Tapu Kayıt Örnekleri

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 13-1-2022-10:38

webtapu
tapunun kısayolu

Kayıd Oluşturan: CELAETTİN YAVAŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
024322013552	20220113-1537-F00815	1355

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	1722/5
Taşınmaz Kimlik No:	52121538	AT Yüzölçüm(m2):	14796.32
İl/İlçe:	MANİSA/TURGUTLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Turgutlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEPNİDERE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	11/1054	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Deger	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
149848	TEFERRUAT LİSTESİ 01.05.1995 TARİH 3033 YEVMIYE İLE 590 SAYFALI DOSYADA MEVCUTTUR.	TEFERRUAT LİSTESİ 01.05.1995 TARİH 3033 YEVMIYE İLE 590 SAYFALI DOSYADA	1	0 Eski Türk Lirası	-

1 / 4

		MEVCUTTUR.			
--	--	------------	--	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
147193378	(SN:8103491) MANİSA TURGUTLU BİRİNCİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	-	1/1	14796.32	14796.32	İmar (TSM) 11-07-2011 9343	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	MANİSA TURGUTLU BİRİNCİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN		Turgutlu - 30-05-2013 13:55 - 7598	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesinde yer alan Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez	MANİSA TURGUTLU BİRİNCİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN		Turgutlu - 03-02-2016 12:00 - 1585	

2 / 4

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685,(SN:31) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. VKN:4560004685	Hayır	750000000000.00 ETL	7	1/0	FBK	Turgutlu - 14-06-2004 00:00 - 4086
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Turgutlu - ÇEPNİDERE Mah. - (Aktif) - 1722 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:8103491) MANİSA TURGUTLU BİRİNCİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ V	750000000000 .00 ETL	Turgutlu - 14-06-2004 00:00 - 4086	-	

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

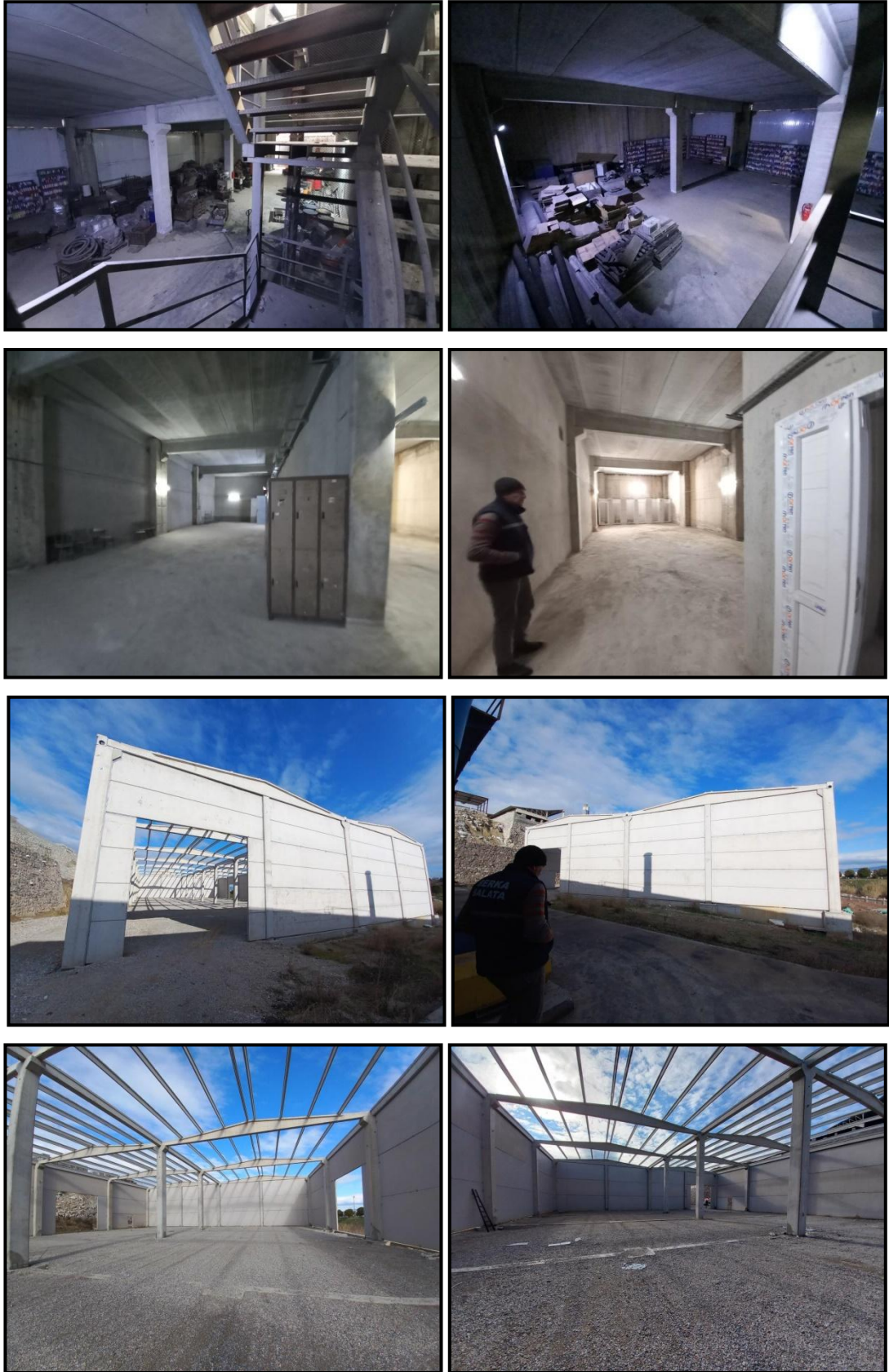
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 83Uy_CHhBWq kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

9.2 Taşınmaz ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar





Yapı Denetimi					
16 Ad Soyad	17 TC Kimlik No	18 Oda adı ve denetim belge no	19 Adres	100 İmza	
FENNİ MESULÜN		4 evre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan İzinli DAMLA YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ Altay Mah. Yedigöller Yolu No:49/A Tel & Fax: 0 236 312 16 46 Turgutlu / MANİSA Turgutlu V.D.T.C. 269 041 0374 Yetki Belge No:1347			
Yapı Denetim Kuruluşu					
101 Kuruluşun Adı DAMLA YAPI DENETİM TİCARET LTD. ŞTİ.	102 Kuruluşun Adı, Soyadı, TC Kimlik No MEHMET ERGİN 52916136290	103 Şişir Kimlik No 2690410374	104 Adres ALTAY MAH. YEDİ GÖLLER YOLU NO:49/A TURGUTLU / MANİSA	105 İmza	
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
107 Gelirli Mahiyet	108 Mersuz Tarih	109 Mersuz No	110 Tutar(TL)	111 Değer Metre Karşı	112 Akar Metre Karşı
1. Yıl-kararlı harp					
2. Birim mersuz harp	08.02.2012	14491840	850		
3. Öncelikli bedel					
4. Cezai					
5. Diğerleri					
6. TOPLAM			850		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye gelinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatla başlandı, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
113 Önceki ruhsat sahibi adı, soyadı, imzaları, TC Kimlik No, Şişir No, Şişir Adı HARUN AKUR 48201915044 16.02.2012		114 Kontrol eden adı, soyadı, imzaları, TC Kimlik No, Şişir No, Şişir Adı GAYRİ ELGEN İNŞAAT MÜH. BÖLGE MÜDÜRÜ 14114080562 16.02.2012		115 Önceki ruhsat sahibi adı, soyadı, imzaları, TC Kimlik No, Şişir No, Şişir Adı MURAT KURBAN YÖNETİM KURULU BAŞKANI 48091550346 16.02.2012	
Başlama Tarihinde İnşaat Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
116 Adı, Soyadı, İmzaları, TC Kimlik No, Şişir No, Şişir Adı		117 Adı, Soyadı, İmzaları, TC Kimlik No, Şişir No, Şişir Adı		118 Adı, Soyadı, İmzaları, TC Kimlik No, Şişir No, Şişir Adı	
Vizeler					
123 Vize adı	124 Kontrol tarihi	125 F evre Mes'ulünün adı, soyadı, imzası	126 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	127 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	128 Onaylayanın adı, soyadı, imzası
1. Taprak					
2. Zemin etki-kazı					
3. Temel					
4. Beton					
5. Süzgeç					
6. Kat					
7. Çatı					
8. Su yalıtımı					
9. Isı yalıtımı					
10. Kanalizasyon/Çöplük					
11. Mekanik tesisat					
12. Elektrik tesisatı					
129. Diğer Hususlar					
028 1011 CADEDE: 12 028 KAPİ NUMARALI BİNAYIN A-12 KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM: 1 10 KAPİ) DÜZENLENEN YAPI RUHSATINDA 4902 SAYILI GÜRE KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU İLGİLİ HÜKÜMLERİ DEĞERLİĞİNE: 11.07.2011 TARİHLİ UYGULAMA TESCİLİNE GÖRE İŞLEM YAPILMIŞTIR.					

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

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

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

Yapı Denetimi		90 Adı soyadı	91 TC kimlik no	92 Gözlemler ve Denetim bulguları	93 Adı soyadı	94 İmza
Mühür	MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu		101 Yürürlükte olan sayı, TC kimlik no HEBUT İÇİN 34638/18378		102 Yürürlükte olan sayı 460501815	104 Adı soyadı CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 KAT: NO: 2 TURGUTLU / MANİSA	105 İmza
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler		106 Gelir Matruhiyeti		107 Gelir Tutarı	108 Gelir No	109 Tutar (TL)
1 Yürürlük harcı						
2 Birim imalat harcı						
3 Otopark bedeli						
4 Cezası						
5 Diğerleri		10 YD 2014	8360234	800		
6 Toplam				800		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemi tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye gelinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmektedir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat ek sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yükümlüleri mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp/bitrilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileştir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
114 Denetimden önceki durumun adı, soyadı, imzası, tarih HABİBULLAH AGIR MUSTAFA ALPER FURKAN DOĞRUYOL 482113/1894 13.05.2015		115 Kontrol edenin adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih MUSTAFA ALPER FURKAN DOĞRUYOL RUHSAT KONTROL MANİSA 482113/1894 13.05.2015		116 Denetleme adı, soyadı, TC kimlik no, imzası, tarih, mührü YABAR GÖNÜLLÜ YÖNETİM KURULU BAŞKANI 2387182724 14.05.2015		117 Önceki kod 72 32836
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler						
118 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		119 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		120 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		121 İnşaat başlama tarihi
						1 / 20
Vize Kontrolü						
122 İnceleme adı		123 Kontrol tarihi		124 Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası		125 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası
1 Toprak		1 / 20				126 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
2 Zemin araştırmaları		1 / 20				
3 Temel		1 / 20				
4 Baskül		1 / 20				
5 Baskülün		1 / 20				
6 Su		1 / 20				
7 Çatı		1 / 20				
8 Su yalıtım		1 / 20				
9 Su yalıtım		1 / 20				
10 Kuvvetlendirme / Tazeleme		1 / 20				
11 Betonarme iskeleti		1 / 20				
12 Betonarme / Taahhüt		1 / 20				
127. Diğer Hususlar						
Yapı No: 482113/1894 KURULUŞ: İTİFAK DİP ALAN 044 M2 KAPALI OTOPARK: 0 M2AL DİP ALAN 07492 EDİTİ KAT FARKIYA ÜRETİM ALAN VE EDİTİ SOSYAL ALANLARI TOPLAM 3870 M2 TOPLAM 4605 M2 YAPILAN DÜZENLENEN YAPI RUHSATINA 482113/1894 SAYILI GÖRÜLÜŞÜ YÖRE İTİFAK DİP ALAN 044 M2 KAPALI OTOPARK 0 M2AL DİP ALAN 07492 EDİTİ KAT FARKIYA ÜRETİM ALAN VE EDİTİ SOSYAL ALANLARI TOPLAM 3870 M2 TOPLAM 4605 M2 YAPILAN RUHSATLAR TAMAMLANMADAN YAPILAN YAPILARDA RUHSAT VERİLMELİ HÜKÜMLERİ UYULACAKTIR 13.05.2015 TARİHLİ 304 KARAR YOLU YÖRÜLMÜ KURULUŞ KARANNA İTİFAK DİP ALAN 044 M2 KAPALI OTOPARK 0 M2AL DİP ALAN 07492 EDİTİ KAT FARKIYA ÜRETİM ALAN VE EDİTİ SOSYAL ALANLARI TOPLAM 3870 M2 TOPLAM 4605 M2 YAPILAN						

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

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

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

Yapı Denetimi				
94. Adı soyadı	95. TC kimlik no	96. Ode sicil no/Denetçi belge no	97. Adresi	
Mimar				
Statik				
Elektik				
Makine Müh. / Mak.				
PROJE VE UYGULAMA DENETİMİ	MESUT İÇEN	34038970674	18053	CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAP. NO: 4 TURGUTLU / MANİSA

Yapı Denetim Kuruluşu			
98. Kuruluş adı: İÇEN MÜHÜRÜ DENETİM TİCARİET LTD. ŞTİ	99. Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no: MESUT İÇEN, 35638970674	100. Vergi kimlik no: 480501875	102. Adres: CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAP. NO: 4 TURGUTLU / MANİSA
		101. İletişim bilgisi no ve adresi: 1048	

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
103. Sektör Mahiyeti	104. Mülkiyet Tarihi	105. Mülkiyet No	106. Tutarı (TL)	107. Dolgu Miktarı(m3)	108. Kato Miktarı(m2)
1. Yık-kanal harcı					
2. Bina inşaatı harcı					
3. Çöpçeri bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

111. Denetçiyi kimlik bilgileri, unvanı, TC kimlik no, tarih: CEM YÜRTSEV ELEKTRİK MÜHENDİSİ 48043817286 17.07.2019	112. Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih: CEM YÜRTSEV ELEKTRİK MÜHENDİSİ 48043817286 29.07.2019	113. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, yer: HÜSEYİN MALİZ YÖNETİM KURULU BAŞKAN VKL 48070001172 29.07.2019	114. Onay kolu: 42684565
---	---	--	-----------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
115. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih:	116. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih:	117. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih:	118. İnşaat başlama tarihi: 1 / / 20

Vize Kontrolü				
119. Vize adı	120. Kontrol tarihi	121. Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası	122. Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	123. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1. Taprak	1 / / 20			
2. Zemin uygulaması	1 / / 20			
3. Temel	1 / / 20			
4. Bina	1 / / 20			
5. Saksama	1 / / 20			
6. Kat	1 / / 20			
7. Çatı	1 / / 20			
8. Bu yapı	1 / / 20			
9. Bu yapı	1 / / 20			
10. Karatayın / Fesayit	1 / / 20			
11. Makine tesis	1 / / 20			
12. Elektrik / Isıtım tesis	1 / / 20			

124. Diğer Hususlar

BAZILAN YAPİ RUHSATINDA 5062 SAYILI İMAR KANUNU VE UYGULAMA YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 80 MADDESİ UYARINCA İSTİSNAT DUVARI TABAN ALANINDAN YAPI KULLANMA RUHSATI VERİLEMEZ HÜKÜMÜNE UYULACAKTIR.

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

30.07.2019 TARİHLİ ŞANTİYE DEĞİŞİCİLİĞİ MÜTEAKİFİTÜL PROJESİ MÜELLİFİĞİ TAHHÜTNAMESİ ALINMIŞTIR. (3069 EVRAK KAYIT NUMARALI EVRAK)

30.07.2019 TARİHLİ ŞANTİYE DEĞİŞİCİLİĞİ MÜTEAKİFİTÜL PROJESİ MÜELLİFİĞİ TAHHÜTNAMESİ 22 NUMARALI KARARINA İSTİNAZEN RUHSAT SÜRE UZATIM İÇİN OLUŞTURULMUŞTUR.

ANASATURDUTLU 1-ORG. SAN. BÖL. YÖNETİM KURULUNUN 521 NUMARALI TOPLANTISININ 14 GRANINDA TABAN ALANINI SAĞLAMAK ÜZERE ÖNCELİKLE YAPI KULLANIM İZİNLERİN TAMAMININ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

1909 NO 748629

PARSEL ALANI 14 796.320 M2

İŞ YERİ AÇIK ÇALIŞMA RUHSATI ALINABİLMESİ İÇİN PARSEL ALANININ 1/4 GRANINDA TABAN ALANINI SAĞLAMAK ÜZERE ÖNCELİKLE YAPI KULLANIM İZİNLERİN TAMAMININ ALINMASI GEREKMEKTEDİR.

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

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

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

Yapı Denetimi					
Konu	99. Adı soyadı	100. TC kimlik no	101. Oda sicil no/Denetçi belge no	102. Adres	103. İmza
Statik	MESUT İÇEN	05160566436	16235	CUMHURİYET MAH. MEKTEP BK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA	
		3053973179	98009	CUMHURİYET MAH. MEKTEP BK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA	
		4698668420	13454	FEKER MAH. KONUK CAD. B BLOK NO: 46 İÇ KAPI NO: 1 BEHZADELER / MANİSA	
		18400100300	11354	UNCURÖZKÖY MAH. 8500 BK. NO: 13 İÇ KAPI NO: 2 YUNUSREHİ / MANİSA	
Elektik	AHMET ÖZEL				
Mekanik	DURAN KUŞÇAR				
Fenni Mesulün					
Yapı Denetim Kuruluşu					
104. Kuruluşun adı İÇEN-MESGÖNA DENETİM TİCARET LTD. ŞTİ.		105. Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no MESUT İÇEN, 3053973179	106. Vergi kimlik no 4693551875	107. İşin başına ve sonu 1048	108. Adres CUMHURİYET MAH. MEKTEP BK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİSA
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler					
110. Belirli Marjinal	111. Maltuz Tarih	112. Maltuz No	113. Tutar (TL)	Toprak Bilgileri	
1. Yol-kanal harcı				114. Doğru Miltar(m2)	115. Kazı miltar(m2)
2. Bina İnşaatı harcı				116. Kullanılan kazı miltar(m2)	
3. Ortopark bedeli				117. Kullanılan kazı miltar(m2)	
4. Ceza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
118. Denetçiyi temsil eden kimisinin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih DANIŞ KEMAL ERGİN İNŞAAT KONTROL MÜHÜRÜ 02738400974 8.05.2021		119. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih GEMAL YURTSEV Bölge Müdürü (Teknik Mühendis) 43243517298		120. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür HAKI ÖZER YÖNETİM KURULU BAŞKANI 50954604098	
Beyanname Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
122. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		123. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih		124. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	
Vize Kontrolü					
125. Vize adı	127. Kontrol tarihi	129. Fenni Mesulün adı soyadı, imzası	130. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	131. Kontrol edenin adı soyadı, imzası	
1. Tapan	12/03/2022				
2. Zemin aydınlatması	12/03/2022				
3. Temel	12/03/2022				
4. Sırtın	12/03/2022				
5. Sırtın	12/03/2022				
6. Sırtın	12/03/2022				
7. Çatı	12/03/2022				
8. Su yalıtımı	12/03/2022				
9. Isı yalıtımı	12/03/2022				
10. Kısıtlamalar / Pasaport	12/03/2022				
11. Maltuz tarihi	12/03/2022				
12. Başlatma / Bitirime tarihi	12/03/2022				
131. Diğer Hususlar					
YIBR NO: 178040 B BLOK FABRİKA YENİ YAPI RUHSATIDIR. GÜZELİŞİM YAPI RUHSATINDA 4862 SAYILI İSS KANUNU VE YÜKÜMLÜ YÖNETMELİĞİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN İLGİLİ HÜKÜMLERİ SEÇERLİDİR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ 69 MADDESİ UYARINDA İTİFAK DÜZENİ TARAFINDAN YAPI KULLANMA RUHSATI VERİLMİŞ HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. İSTİFRAK ADINA VE ÇEVRESEL RUHSAT ALINILMASI İÇİN PLANLI ALANIN 10 DAKİKADA TABAN ALANIN BAĞLAMAK ÜZERİNE ÖNCELİKLE YAPI KULLANMA İZİNLERİNİN TAMAMININ ALINMASI GEREKMEKTEDİR. MANİSA / TURGUTLU / ORHANİZE BAHAATİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE TURGUTLU BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 10.05.2018 TARİHİNDE YAPILAN PROTOKOLLE İTİFAK DÜZENİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNDEN 04.03.2021 TARİHLİ VE 5.010 SAYILI YAZIYLA İTİFAK DÜZENİ BU YAPI RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR.					

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

Yapı Denetimi					
101. Adı Soyadı	102. T.C. Kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	105. İmza	
FENNİ MESULÜN					
PROJE VE UYGULAMA DENETİMİ					
MESUT İÇEN	30836970879	18003	CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİBA	JEN MEGUNA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. TURGUTLU MANİBA Tel & Fax: 0312 236 514 20 01 Turgutlu Y.D. 468 050 1875 Yeni Belge No 1548 T.C. Sic. No 3285	
Yapı Denetim Kuruluşu					
100. Kuruluş adı JEN MEGUNA DENETİM TİCARET LTD. ŞTİ.	107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no MESUT İÇEN, 30836970879	108. Vergi kimlik no 4860051875	110. Adres CUMHURİYET MAH. MEKTEP SK. NO: 17 İÇ KAPI NO: 4 TURGUTLU / MANİBA	111. İmza	
		109. İmza belge no ve sınıfı 1048			
Mimari Proje Müellifi					
112. Adı soyadı BAHAR KAPTANOĞLU İNAN	113. T.C. Kimlik no 30363478736	114. Oda sicil no 64824	115. Adres AKDENİZ MAH. AKDENİZ CAD. AKDENİZ İŞHANI BLOK NO: 5 İÇ KAPI NO: 716 KONAK / İZMİR	116. İmza	
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117. EKB no	118. Firma / Kuruluş adı	119. EKB uzmanı adı ve soyadı	120. EKB uzmanı sertifikası no	121. Enerji Performans sınıfı	122. Sers gacı emniyet sınıfı
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut İse)					
123. YB sertifikası no	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. YB belgesi veren kuruluş yetki no	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127. Değer (TL)	128. Maltuz tarihi	129. Maltuz numarası	
130. Diğer Hususlar					
-YİBF NO: 148528 -FABRİKA BLOK YAPI KULLANMA İZİN BELGESİDİR. -AYRICI AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI ALINABİLMEK İÇİN PARSEL ALANININ 1/4 ORANINDA TABAN ALANINI SAĞLAMAK ÜZERİNE ÖNCELİKLE YAPI KULLANMA İZİNLERİNİN TAMAMEN ALINMASI GEREKMEKTEDİR. -MANİBA / TURGUTLU 1. ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE TURGUTLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 10.06.2019 TARİHİNDE YAPILAN PROTOKOLE İSTİNADEN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNDEN 06.06.2021 TARİHLİ VE E-4112 SAYILI YAZI İLE İHTİDADEN BU YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENMİŞTİR.					
Yapı sahibinin 2.04.2021 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan özellikler belirtilen, KISIMLI KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmeyişi tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallinî Tetkik Eden Teknik Görevliler					
131. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih EMİNE KEMER ERGİN PİŞAAT KONTROL MÜHENDİSİ 52735400874	132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih HAYDAR OĞUZ İZMİR Enerji Sistemleri Mühendisi 51946050098	133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih			
134. Belgesi tabii eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih CEM YURTBEV Bölge Müdürü (Ehdevin Mükendisi) 42038512386 2.04.2021	135. Onaylayan adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür HAMİ ÖZER YÖNETİM KURULU BAŞKANI 55694504896				

4

6820

1500

7

1000

1000

5

1000

13265

1000

1500

9268

1500

1000

1808

2389

PARK

YOL

YOL

6

İMAR DURUMU Ö:1/500

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

BK

Bahar KAPTANOĞLU İNAN

Yüksek Mimar- Restorasyon Uzmanı

Plan - Proje - Mimari Danışmanlık

Cumhuriyet Mahallesi Barbaros Sokak no:14 Turgutlu MANİSA

0554 361 76 10 - bahar@kaptanoglumimarlik.com

www.kaptanoglumimarlik.com

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

ADI	BAHAR
SOYADI	KAPTANOĞLU İNAN
ÜNVANI	Y. MİMAR- REST. UZMANI
ODA SİCİL NO	44924
İMZA-KAŞE-MÜHÜR	

BAHAR KAPTANOĞLU İNAN
Yüksek Mimar
Sicil No: 44924

İŞVEREN BİLGİLERİ

ADI SOYADI **BERKA BALATA A.Ş.**

MİMARLAR ODASI ONAYI

11.02.2021

45.81.2021.000001

Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir

TMMOB Mimarlar Odası

MEVCUT A BLOK TADİLAT PROJESİ

BODRUM SİĞINAK: 374m²
BODRUM KAPALI OTOPARK: 344m²
A BLOK FABRİKA: 2100m²

TOPLAM: 2818m²

İCEN MEGÜNA
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Kazım Paşa Yolu No: 5
TURGUTLU/İZMİR 0235 314 36 36
Tic. Sic. No: 44924
Tic. Sic. No: 44924

İCEN MEGÜNA
YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.
Dilek OKSİZ
Proje ve İnşaat Denetçisi
Mimar Meslek Kurumu No: 5

TOSB ONAYI

04 Mart 2021

TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Bu Projeler KAVRAMSAL olarak onaylanmıştır.
Uygulama ve detaylardan doğabilecek her türlü hukuki,
mesuliyetle, arazi sorunları ve her türlü sorumluluk,
Proje Müellifi, Yatırımcı, İmalatçının sorumluluğundadır.
Bütanay Yatırımcı ve Proje Müellifinin sorumluluğuna
hiçbir şekilde ortadan kaldırmaz.

TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
Projenin Uygulama Sorumluluğu Müellifinde
Olmak Kaydı ile Onaylanmıştır.
04.03.2021 GÜN 6-2930 SAYI ile
TURGUTLU BELEDİYESİ İmar ve
Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

"Teknik Sorumluluk
Proje Müellifine
Aittir."

**Organik Kanun ve
Yönetmeliklerine
UYGUN
olduğu tespit edilmiştir.**

Fabrika /
İçin Ruhsat verilmiştir.

KONTROL EDİLMİŞTİR.

ARSANIN

İLÇESİ

BELEDİYE

MAHALLESİ

SOKAK

PAFTA

ADA

PARSEL

TURGUTLU

TURGUTLU

SERVİLEPE OSB

1722

5

YAPININ

KULLANIM
AMACI

MİMARİ
HİZMET
SINIFI

KAT
ADETİ

İNŞAAT
SÜRESİ

TAŞIYICI
SİSTEM

TOPLAM İNŞAAT ALANI

KONUT

2C

B+Z

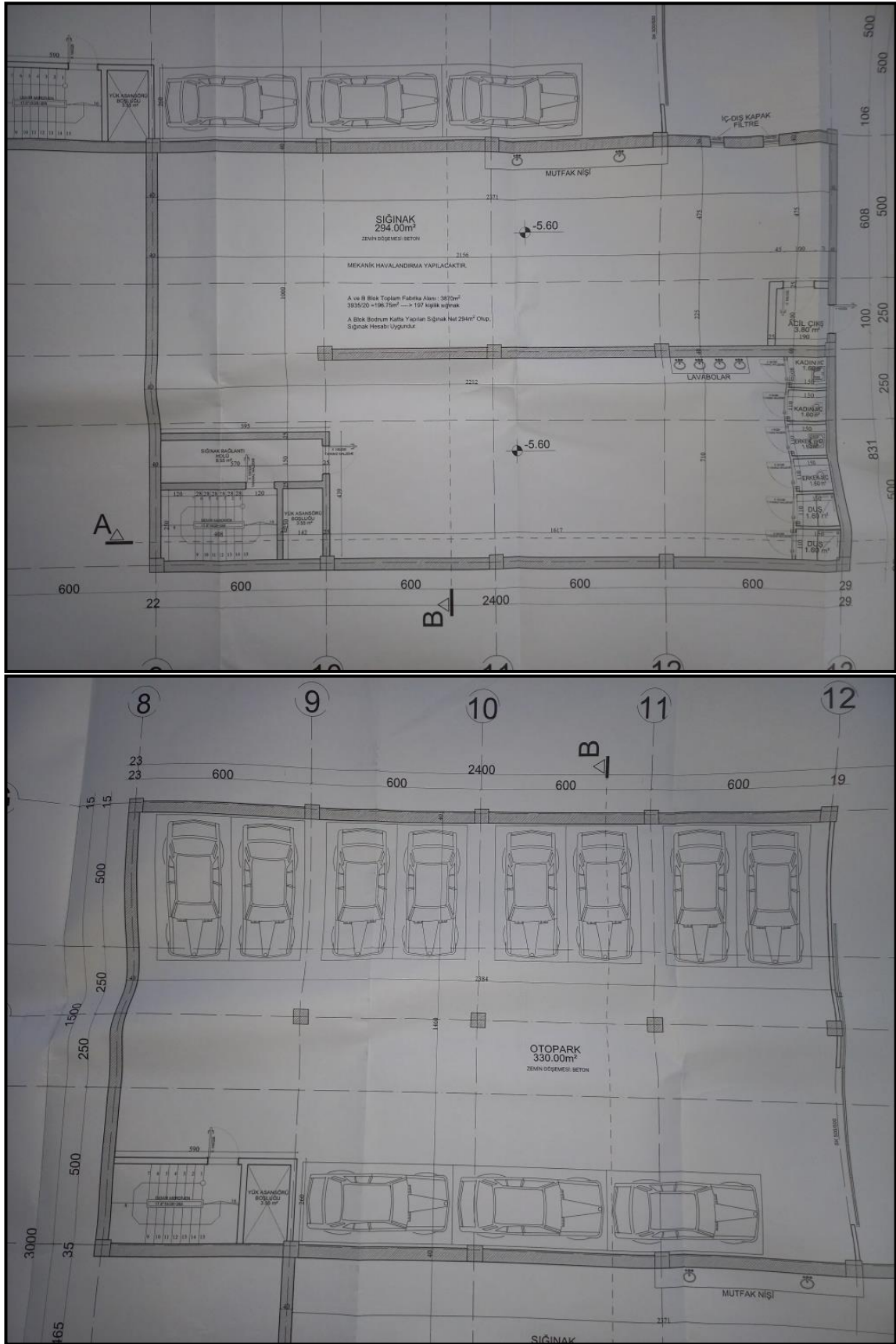
-

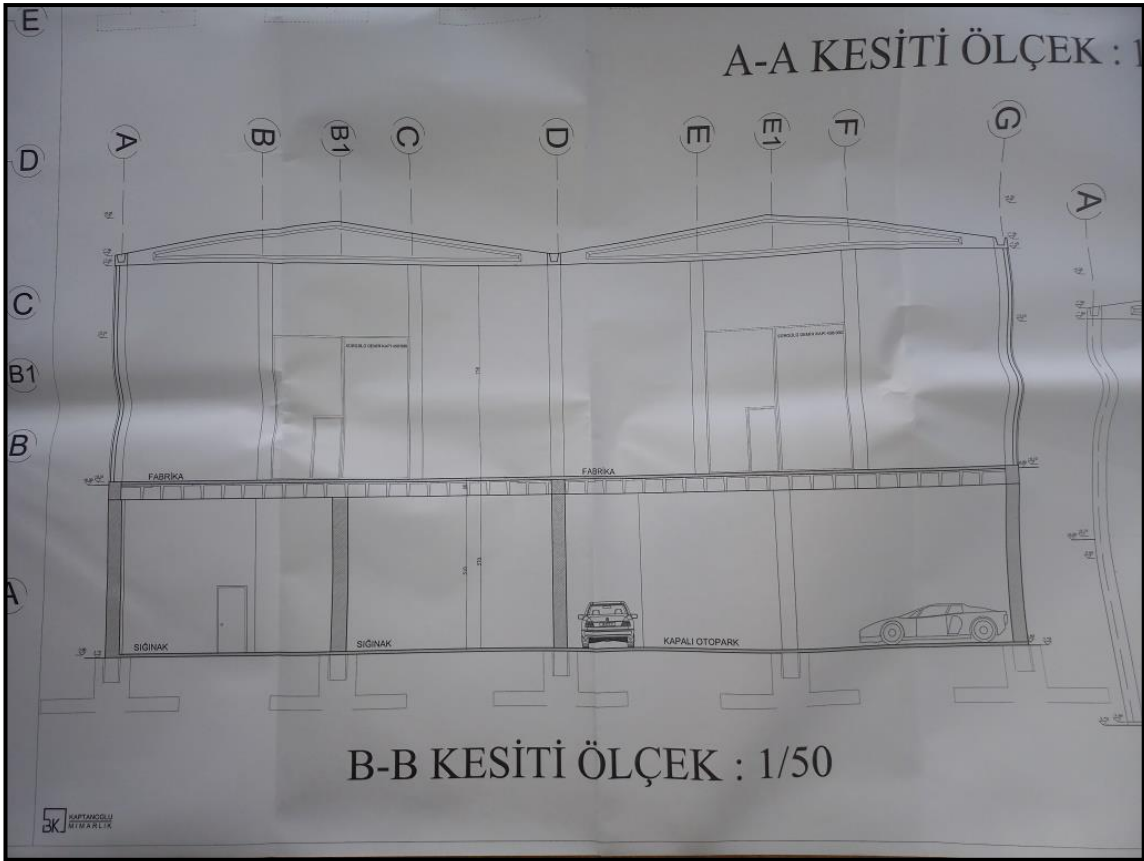
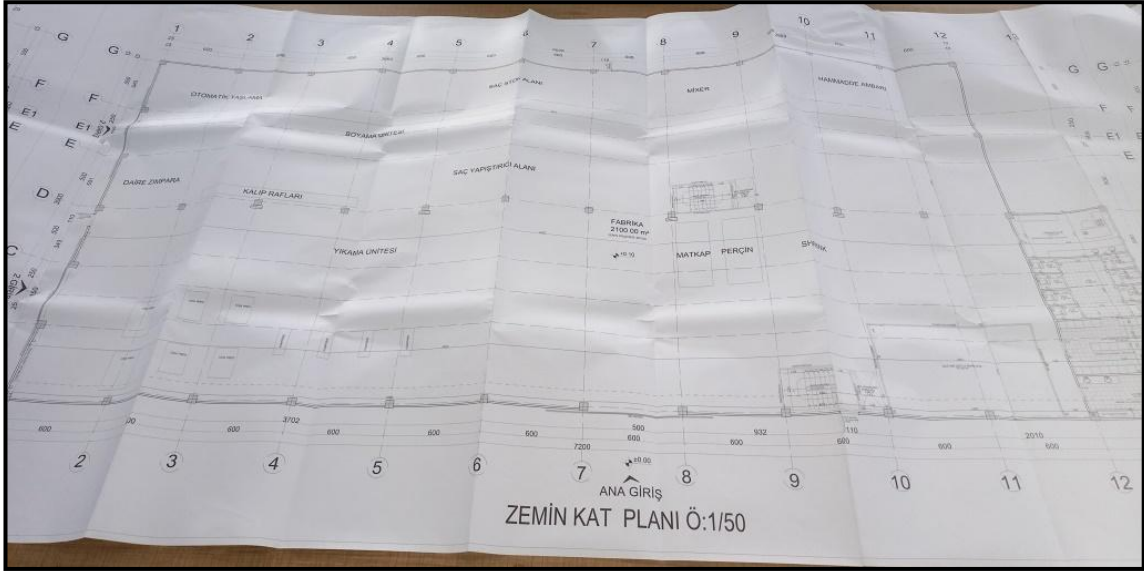
Prefabrik

2818m²

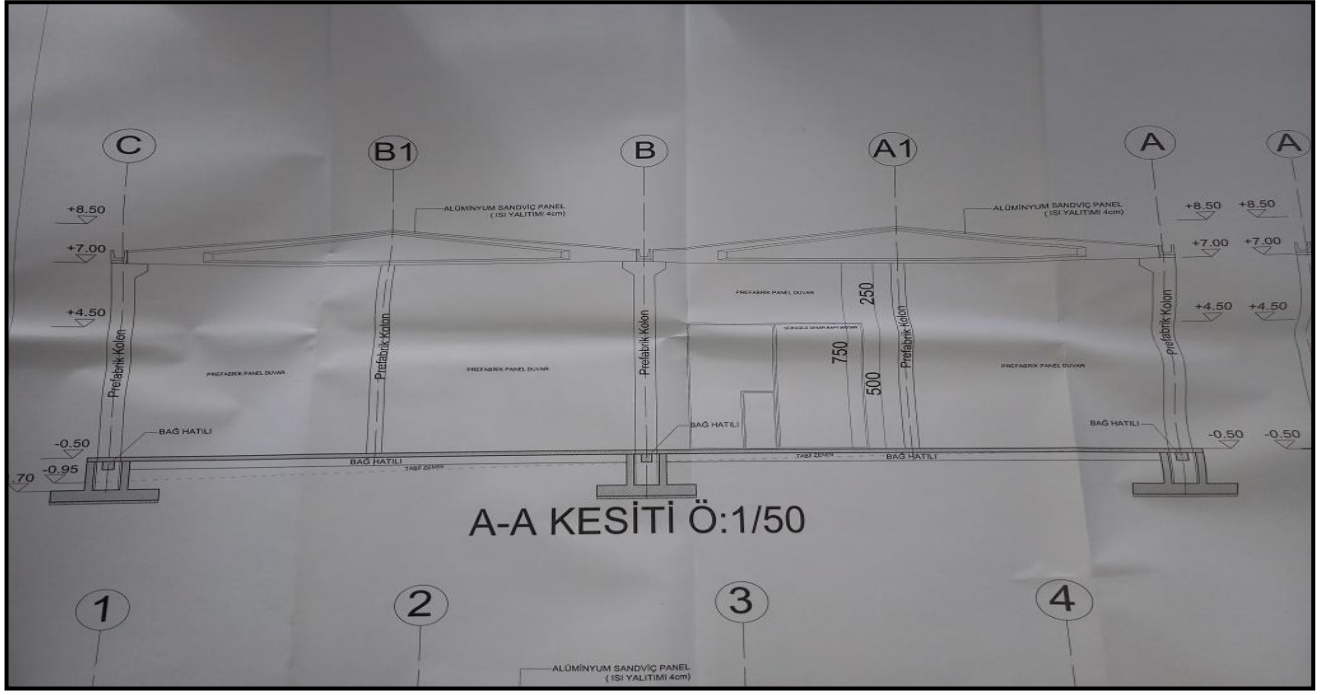
© Bu proje, Müellifinin oluru olmadan kullanılamaz, çoğaltılamaz, yayınlanamaz.







KAPTANOĞLU MİMARLIK							
Bahar KAPTANOĞLU İNAN							
Yüksek Mimari - Restorasyon Uzmanı							
Plan - Proje - Mimari Danışmanlık							
Cumhuriyet Mahallesi Barbaros Sokak no:4/A Turgutlu MANİSA 0554 361 76 10 - bahar@kaptanoglumimarlik.com www.kaptanoglumimarlik.com							
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				İŞVEREN BİLGİLERİ			
ADI	BAHAR			ADI SOYADI	BERKA BALATA A.Ş.		
SOYADI	KAPTANOĞLU İNAN			☐ MİMARLAR ODASI ONAYI			
ÜNVANI	Y. MİMAR- REST. UZMANI			11.02.2021 45.81.2021, P. 000001			
ODA SİCİL NO	44924			5400 Durum Belgesi düzenlenmiştir			
İMZA-KAŞE-MÜHÜR				TURGUTLU Belediye Başkanlığı			
BAHAR KAPTANOĞLU İNAN Yüksek Mimari Sicil No: 44924				Kaptanoglu			
YAPI DENETİM ONAYI				TOSB ONAYI			
İÇEN MEGÜNA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ Acıbadem Sokak No: 236 314 20 50 TURGUTLU BELEDİYESİ 0554 361 76 10 Yatırım No: 1045 314 20 50 Yatırım No: 1045 314 20 50				B BLOK FABRİKA: 1835m ² TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Bu Projeler KAVRAMSAL olarak onaylanmıştır. Uygulama ve detaylardan doğabilecek her türlü hukuki, içerik mesuliyetleri - arazi sorunları ve her türlü sorumluluk, Proje Müellifi, Yatırımcı, İmalatçının sorumluluğundadır. Bu onay Yatırımcı ve Proje Müellifinin sorumluluğundadır hiçbir şekilde ortadan kaldırmaz. TURGUTLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ Projenin Uygulama Sorumluluğu Müellifinde Olmak Kaydı ile Onaylanmıştır. 04.03.2021 GÜN E-2395 SAYI ile TURGUTLU BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.			
İÇEN MEGÜNA YAPI DENETİM LTD. ŞTİ Dilek OKSÜZAN Proje ve Uygulama Sorumluluğu Mimar Sicil No: 44924				Fabrika/İ için Ruhsat verilmiştir. ORGANİZE MANİSA Turgutlu KONTROL EDİLMİŞTİR. TURGUTLU BELEDİYESİ			
"Teknik Sorumluluk Proje Müellifine Aittir."				14 Mart 2021			
İLÇESİ	BELEDİYE	MAHALLESİ	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	
TURGUTLU	TURGUTLU	SELVİLİPE OSB	İMAR YOLU		1722	5	
YAPININ	KULLANIM AMACI	MİMARİ HİZMET SINIFI	KAT ADETI	İNŞAAT SÜRESİ	TAŞIYICI SİSTEM	TOPLAM İNŞAAT ALANI	
KONUT	2C	Z	-	-	Prefabrik	1835m ²	
© Bu proje, Müellifinin oluru olmadan kullanılamaz, çoğaltılamaz, yayınlanamaz							



9.6 Adres Kodu

MANİSA / TURGUTLU / SELVİLİTEPEOSB MAHALLESİ / OSB 1071. (Cadde) / 12/12A - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Fabrika - Tip : Özel - Durum : İskan

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
275859296	1722	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/12A	3226327272	-	Fabrika	Özel	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 3226327272

MANİSA / TURGUTLU / SELVİLİTEPEOSB MAHALLESİ / OSB 1071. (Cadde) / 12/1 - Bina Ana Giriş - İnşaat / Kullanım Amacı : Sanayi - Tip : Özel - Durum : İnşaat

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
411692098	1722	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	12/1	4007217732	-	Sanayi	Özel	İnşaat	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 4007217732

9.7 Enerji Kimlik Belgesi



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: İşyeri Binası	Veriliş Tarihi: 12.5.2020	
İnşaat Ruhsat Tarihi: 31.1.2015	Geçerlilik Tarihi: 12.5.2030	
Tadilat Tarihi:	Performans Sınıfı: B	
Toplam Alan: 2.790,00	Emisyon Sınıfı: B	
Ada/Parcele/Pafta: 1722 / 5 / L19-A-04-A-		
UAVT Bina No: 275859296		
Adı: BERKA BALATA SAN. VE TİC. AŞ.		
Adresi: SELVİLİTEPEOSB MAH. OSB 1071. CAD. NO: 12 /12A TURGUTLU/MANİSA		
Sahibinin Adı Soyadı: BERKA BALATA SAN. VE TİC. AŞ.		

ENERJİ PERFORMANSI

Yüksek

ORAN

71

Düşük

SERA GAZI EMİSYONU

1640,25

kg CO₂/m²/yıl

ORAN

71

Düşük

Yüksek

YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI

% 0.00

SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m ² /yıl)	
Toplam	211.212,70	6.251,76	0,00	0,00	B
Isıtma	118.330,61	3.502,51	0,00	0,00	B
Sıhhi Sıcak Su	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Soğutma	0,00	0,00	0,00	0,00	D
Havalandırma	154,09	4,56			C
Aydınlatma	92.728,00	2.744,69			B
Kojenarasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	
Fotovoltaik			0,00	0,00	

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: Y2445A214EAD3	Adı Soyadı: SÜLEYMAN AKSÖZEK	
Veriliş Tarihi: 12.5.2020	Firması: SÜLEYMAN AKSÖZEK	
Son Geçerlilik Tarihi: 12.5.2030	Sertifika No: EMO-35-0360	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

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

9.8 İnşaat Seviye Tablosu

B BLOK İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU

Müşteri Adı:	BALATACILAR					
Tarih:	21.02.2022					
Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	4					
Bitmişlik Oranı (%)	58.34					
TİP 1	TİP 2	TİP 3	TİP 4	TİP 5		
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:3 m)	YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)	PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)	İmalatın Tamamlanma Oranı (%)	Açıklama **
Toprak işleri (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stabilize dolgu + sahne tesviyesi)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	100	
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)	100	
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında B8 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertleştirici + helikopter perdahı)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	50	
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu)	Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)	Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)	100	
Alt yapı işleri (Q160 drenaj ile drenaj yapılması, Q 80 rogar yapılması, Q200 corepa boru, Q100 pvc yağmur suyu işleri)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	20	
Çatı kaplaması işleri (Galvaniz sac sandviç panel, 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	20	
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	0	
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	0	
Cephe kaplaması işleri (Galvaniz sac sandviç panel, 0.40 mm galvaniz sac + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz sac)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	0	
Diğer işler (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektrik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	0	

* İmalatın tamamen tamamlanan inşaat kalemleri için 100 değeri girilir.

** Belirtilen İnşaat Kalemi %100 den düşük ise açıklanır.

9.9 Parsel Sorgu



9.10 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)



Tarih : 09.01.2015

No : 403435

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nafia KARAMAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

9.11 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.12 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2020

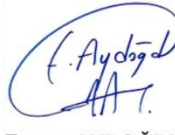
Belge No: 2019-01.2828

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

9.13 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 12.12.2019

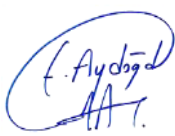
Belge No: 2019-01.2650

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

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan