



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**MANİSA İLİ, SALIHLI İLÇESİ, TORUNLU MAHALLESİ, 104
ADA 58 PARSELDE, "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZIN
PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 19.02.2024

RAPOR NO: SPK-2024-25

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 BOR/NİĞDE

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	GÜNDOĞDU GIDA SÜT ÜRÜNLERİ SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	19.02.2024
Rapor No	SPK-2024-25
Talep Tarihi	15.02.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	16.02.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	SALİHLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ 304. CADDE NO: 12, SALİHLİ/MANİSA
Çalışmanın Konusu	MANİSA İLİ SALİHLİ İLÇESİ TORUNLU MAHALLESİ, 104 ADA 8 PARSELDE "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN PIYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	YASAL ALAN: 14.927,00 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Sanayi imarlı parselin KAKS:0,70; Önden Çekme:15 m, Yandan Çekme 10 m,arkadan çekme: 15 m dir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	YASAL DURUM DEĞERİ : 52.155.000,00 TL

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Halit KARAGÖZLÜ

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPORTARİHİ	5
1.2 RAPORNUMARASI	5
1.3 RAPORTÜRÜ	5
1.4 RAPORHAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEMETARİHİ	5
1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ	5
1.7 RAPORUNKURULDÜZENLEMELERİKAPSAMINDADEĞERLEMEAMACIYLAHAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINAİLİŞKİNAÇIKLAMA	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINAILİŞKİN BİLGİLER	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSAGETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM-RAPORUN HAZIRLANMASINDAKİ KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR	7
3.1 KABULLER	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM-GAYRİ MENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİ MENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2. GAYRİ MENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	10
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMAVA B. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	11
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİ MENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIMSATI MİŞLEMLERİ NE VE GAYRİ MENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDAN GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDAN GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	11
4.6. GAYRİ MENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLANTÜM BELGELERİNİN TAM VE OĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİ MENKUL YATIRIM MORTAKLIĞINA ALINMASININ SERMA YEPİ YASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİRENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPİ DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPİ DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİ MENKULİLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	13
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİNİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİ İLİŞKİN OLDUĞUNU VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	13
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİ MENKUL EİLİŞKİN ANALİZLER	13

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER ELAZIĞ İLİ.....	13
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	16
5.2.1. KÜRESELEKONOMİK DURUM.....	16
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENELEKONOMİK DURUM	17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	18
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE YASINIRLAYAN FAKTÖRLER	20
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	21
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	22
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	23
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER.....	23
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VE ARSARUHSATA AYKIRI YAPILAN MALAR.....	23
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMADAN NEDENLERİ	23
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	23
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BUYÖNTEMLERİN SEÇİLMENEDENLERİ	24
5.10. ÜZERİNDE PROJELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	25
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARININ ANALİZİ	25
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMENEDENLERİ	27
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ.....	28
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ.....	28
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VE YAKAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	29
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	29
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPOR DAYANIRILMEYENLERİNİN İÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	29
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUATUYARINCA ALINMASI GEREKENİZİN VEBELGELERİNİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	30
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	30
7. BÖLÜM SONUÇ.....	30
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ ÇÜMLESİ.....	30
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 15.02.2024 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 19.02.2024 tarihinde SPK-2024-25 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerleme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Halit KARAGÖZLÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ :19.02.2024

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ :15.02.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA

HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

2. BÖLÜMDEĞERLEMEŞİRKETİVEMÜŞTERİBİLGİLERİ,DEĞERLEMENİNTANIMVEKAPSAMI

2.1 DEĞERLEMEŞİRKETİÜNVANI,ADRESİVEŞİRKETBİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 BOR/NİĞDE

İLETİŞİM:info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ:1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek ŞirketlerleBuŞirketlerinKurulcaListeyeAlınmalarınaİlişkinEsaslarHakkındaTebliğ'i çerçevesindegayrimenkuldeğerlemehizmetivermeküzereListeyeAlınmıştır.Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, GayrimenkulProjelerininveyaBirGayrimenkuleBağlıHakveFaydalarınDeğerlemesi' kapsamında hizmet vermeye etkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI:GÜNDOĞDU GIDA SÜT ÜRÜNLERİ SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Küçüksu mahallesi Kaldırım caddesi, No:17/1 Üsküdar/İstanbul

ŞİRKET AMACI:1975 yılından günümüze faaliyet gösteren şirketimizin temellerini, İstanbul Unkapanı Gıda Çarşısında attık. Bugün, İstanbul Üsküdar'daki Genel Müdürlüğümüz ve Manisa Salihli Organize Sanayi Bölgesi'ndeki üretim tesislerimizle, peynir çeşitlerimizi, toplu tüketim, ulusal market zincirleri, discount ve EDT(Ev Dışı Tüketim) kanallarına sunmaktayız. Aynı zamanda yurtdışındaki müşterilerin de taleplerine cevap vererek, hızla büyümeye devam ediyoruz.

Salihli Organize Sanayi Bölgesinde 15.000 metrekare alana kurulu, 3.000 metrekarelik fabrikamızla, istihdama ve ülke ekonomisine katkıda bulunuyoruz. 2011-2013 yılları arasında TOBB, TEPAV ve AllWorld Network'ün öncülüğünde, Türkiye'nin en hızlı büyüyen şirketlerine küresel ölçekte dikkat çekmek için düzenlenen "Türkiye 100 Projesi"nde, en hızlı büyüyen 100 şirket arasına girdik. "Lezzet Arayanlara" sloganıyla çıktığımız yolda, doğal ürünler üretmekten ve ARGE çalışmalarına ciddi kaynaklar ayırmaktan hiç vazgeçmedik. Yakaladığımız kalitenin

sürdürülebilirliğini, üretimin bütün süreçlerini kontrol altında tutarak ve kalitenin devamlılığı için ISO, HACCP ve IFC gibi standartlarla destekleyerek elde ettik.

Firma politikamızı, etkinlik, verimlik ve sürekli gelişim üzerine kurduk. Politikamız, tedarikten, satış sonrası hizmetlere kadar tüm süreçleri kapsayan ve paydaşlarımızla ilişkilerimizi belirleyen en önemli etkidir. Amacımız, kaliteden asla taviz vermeden, sizleri beklentinizin ötesinde memnun etmektir.

SERMAYESİ: - HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM:444 7 440– info@gundogdugida.com

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSAGETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Salihli Organize Sanayi Bölgesi 304. cadde No: 12 Salihli/Manisa adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM-RAPORUN HAZIRLANMASINDAKİ KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşulları ve şartlarını hangisi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporun hazırlayan ve kullananların hak ve mükelleftiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleri ile tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarıyla yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak alel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisastır. Bu tür mühendislik gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergi ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışındaki alacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayılanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiyedayıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara

- bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Buraporda aksibeyan edilmedikçe, mülkte varolan veya olmayantehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
 12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkeme de bulunmak zorunda değildir.
 13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasını yönelik olarak yapılan temaslarda bazı
 14. bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
 15. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki birolayın oluşmasına bağlı değildir.
 16. Bu rapor YAYLA AGRO GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin yazılı izni ile mümkün değildir.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzmanı'nın sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzmanı'nın değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzmanı'nın bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlendirme için tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonrak bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzmanı'nın değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Halit KARAGÖZLÜ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENELBİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

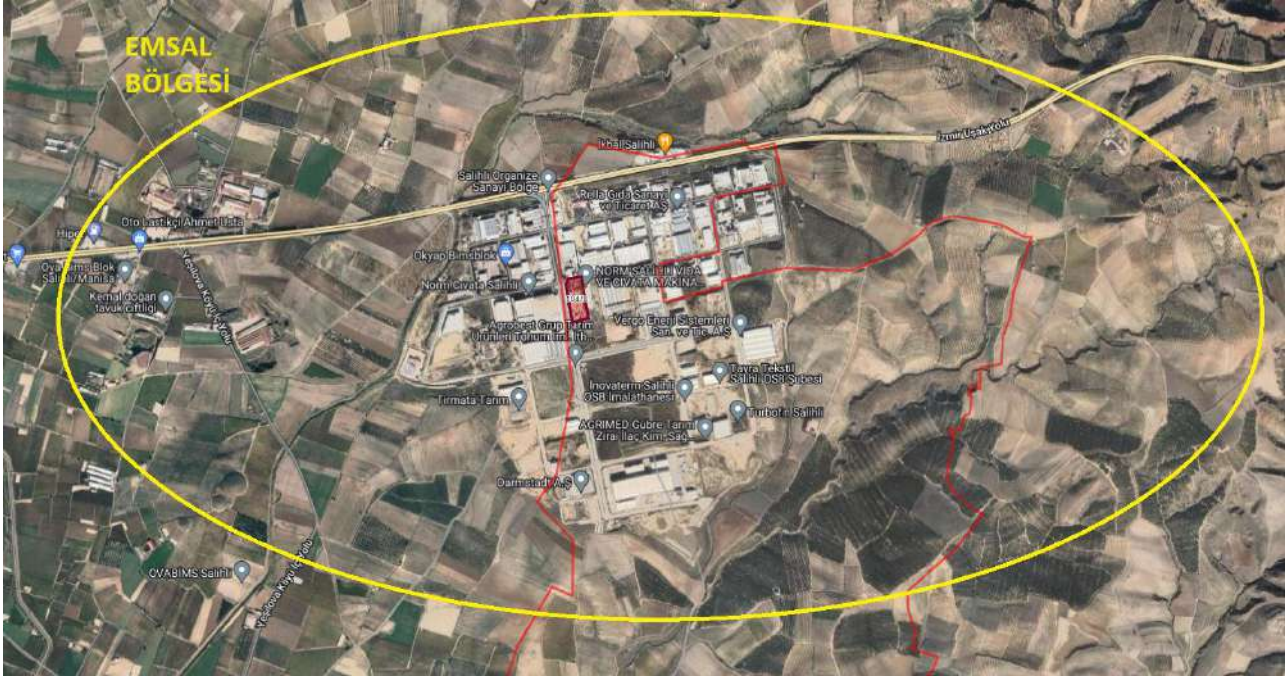
İli	:	MANİSA
İlçesi	:	SALİHLİ
Mahallesi/Köyü	:	TORUNLU
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	104
Parsel No	:	8
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Alanı	:	14.927,00 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	GÜNDOĞDU GIDA SÜT ÜRÜNLERİ SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ(1/1)
Cilt No	:	6
Sayfa No	:	588
Yevmiye No	:	4085
Tapu Tarihi	:	17/03/2016

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

*Değerlemeye konu taşınmaz Torunlu Mahallesi, Salihli Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 104 cadde No: 12, Salihli/Manisa adresinde konumludur. (UAVT: 2290048376)

Taşınmaza ulaşmak için, Ankara İzmir Karayolu üzerinde, Salihli ilçesinden Kula ilçesi yönünde ilerlerken, Salihli ilçe merkezinden yaklaşık 15 km sonra sağ yöne Salihli OSB ayrımına girilir. OSB girişinden sanayi bulvarı üzerinde yaklaşık 420 metre ilerlendiğinde sola 304. Caddeye dönülür, köşe konumlu parsel sağ tarafta yer almaktadır.

Benzer mimari özellikte inşa edilmiş fabrikalar, İzmir-Ankara Karayolu, Torunlu, Yeşilova, Durasılı, Mersinli mahallesi, bir kaç tane tuğla fabrikasının yakın çevresini oluşturduğu taşınmaz, orta ve üst gelir grubunun tercih ettiği, Salihli OSB içinde konumludur. ilçe merkezine uzak, İzmir-Ankara karayoluna yakın mesafedeki taşınmazın bulunduğu OSB içinde altyapı ve çevre düzenlemesi tamamlanmış, ulaşım özel araçlarla sağlanmaktadır.



4.3. ULAŞIMBAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Salihli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde konumlu olup, bölgeye erişim toplu taşıma araçları ve özel araçlarla mümkündür. Taşınmaza ulaşım İzmir Ankara Karayolu ile sağlanmakta olup, taşınmazın konumlu olduğu bölge sanayi olarak gelişmiş bir bölgedir.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Salihli Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, söz konusu parselin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Sanayi İmarlı, KAKS:0,70; Önden Çekme:15 m, Yandan Çekme 10 m, Arkadan çekme: 15 m olarak yapılanma koşullarına sahiptir.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri

Taşınmaza ait Salihli OSB İmar Müdürlüğü tarafından onaylanan, mimari projeler, imar durumu, yapı ruhsatı, yapı Kullanma izin belgeleri Salihli OSB müdürlüğünde incelenmiştir.

Bakılan ada-parselin doğru, fabrikanın parselde yerleşiminin vaziyet planına uygun olduğu, dışarıdan yapılan görsel incelemede fabrikanın dış ölçülerinin projesine uygun olduğu, proje harici ilave sundurma alanlar yapıldığı görülmüştür. Proje harici imalatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Taşınmaza ait 13.05.2011 tarihli LORHANE ye ait, 21.04.2011 tarihli işletme binasına ait, 29.06.2016 tarihli ilave yapılar için, 08.01.2015 tarihli Kalorifer Dairesine ait Yapı ruhsatı, İlave yapılara ait 13.04.2018, Kalorifer dairesine ait 02.11.2015, kazan dairesine ait 13.04.2018, işletme binasına ait 25.04.2011 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Weptapu Sistemi'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmazda son üç yıllık dönemde alım-satım işlemi ve hukuki durumunda değişiklik olmamıştır.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

15.02.2024 tarih, 12.15 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

BEYAN HANESİNDE;

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra

yoluyla satışı halinde; Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla, bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşu satış yapabilir. Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir. "ve Taşınmazın kredi alacaklısı kuruluşu satılması halinde, kredi alacaklısı kuruluş, satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere en geç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır." (Tarih 17-03-2016 – 4085 yevmiye)

NOT: TKGM sistemi üzerinden takbis belgesi alınmasından dolayı Tapu Müdürlüklerinde kütük incelemesine izin verilmemektedir.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Salihli OSB Müdürlüğü'nde fiziki ortamda yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması

ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Fabrika olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlar “Lale Yapı Denetim” şirketi tarafından denetlenmektedir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Salihli OSB Müdürlüğünde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, herhangi bir farklı proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan işbu değerlendirme raporu taşınmazın Fabrika nitelikli olarak taşınmaz değeri oluşturulmuştur.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜMDEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ

Yüzölçümü: 13.339 km²
Nüfus: 1.49 milyon
(2019 Yılı valilik Sonuçları)
İl Trafik No: 45

Manisa Tanıtım



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. Manisa ili 13096 km² yüzölçümüne sahip alanı ile ülkemizin büyük illeri arasında yer (17.sırada) almaktadır. Ege Bölümü'nde ise Afyonkarahisar'dan (13927 km²) sonra 2.

sırada bulunmaktadır. Manisa il alanının genel çizgilerini belirleyen özelliklerin başında vadiler ve bu vadiler üzerindeki ovalar gelmektedir. Denize dik uzanan dağların arasında kalan çöküntü alanlarında akarsular tarafından derince yarılmış geniş vadiler bulunmaktadır. Manisa'nın il merkezi yakınlarında birleşen vadiler, güneydoğu yönünden gelen Alaşehir vadisiyle birleşen Gediz ve kuzeydoğudan gelen Kumçayı vadileridir.

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.

Manisa İl Nüfusu: 1.440.611'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 13.340 km²'dir. İlde km²'ye 108 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 332 kişi ile Şehzadeler) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,77 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Yunussemre (%2,97) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kırkağaç (-%3,35) 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.088 mahalle bulunmaktadır. Komşu illere göre (Aydın, İzmir, Denizli, Uşak, Balıkesir) yüzölçümü bakımından 2. sırada yer alan Manisa, nüfus bakımından da İzmir'den sonra 2. sırada bulunmaktadır. Nüfus yoğunlukları değerlendirildiğinde km²'ye 346 kişi ile İzmir'in en fazla nüfus yoğunluğuna sahip il olduğu dikkat çekmektedir. İzmir'i 104 kişi ile Manisa ili izlemektedir. Diğer komşu iller incelendiğinde Balıkesir'in yüzölçümünün fazla (14583 km²), Uşak'ın ise en az nüfusa (349459 kişi) sahip olduğu görülür. Bu nedenle Uşak ilinde km²'ye düşen kişi sayısı diğer illere göre düşüktür.

Manisa ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il arasında yirmi beşinci sırada yer almaktadır. Manisa'da çevre illere ulaşım ilin içerisinde geçen birçok kara yolu ve demir yolu hatları ile sağlanmaktadır. Şehir içerisinde ise toplu taşıma ilçelerin kendi içinde ve ilçeler arasında olmak üzere hem Manisa büyükşehir Belediyesine ait araçlarla hem de Özel Toplu Taşıma araçları ile 300'den fazla hat üzerinden Manisa Kart adı verilen elektronik kart sistemi ile il genelinde yapılmaktadır.

Çağdaş sanayileşmenin tüm gereklerini yerine getiren Manisa Organize Sanayi Bölgesi, hem ülke ekonomisi için hem de yöresel gelişme için istihdamı artırıcı bir özelliğe sahiptir. Katma değer yaratması ve yan sanayi olanaklarının gelişmesine paralel olarak ciddi bir ekonomik faaliyet kaynağı olması sebebiyle yatırımcıların gözde yatırım noktası haline gelmiştir. Bölge sürekli devam eden yatırım taleplerine cevap verebilmek için tevsii alanlarla büyümüş ve büyümeye devam etmektedir. Manisa Organize Sanayi Bölgesi, 450 hektarlık tevsii alanın 2007 yılı başında yapılaşmaya açılmasıyla toplam 960 hektar üzerinde sanayileşme eşiğini çoktan aşmış, Avrupa ve dünya ekonomileriyle bağlarını kurmuş, sanayi odaklı, kalıcı ekonomik gelişme stratejisine ve buna uygun politikaları oluşturma ve uygulama

becerisine erişmiş bir Organize Sanayi Bölgesidir. Türkiye'nin en önemli sorunu olan "üretim-ihracat-istihdam üçlüsünü geliştirmek" konusundaki çalışmalarda önemli pay sahibi olan Manisa Organize Sanayi Bölgesi, yeni tevsii alanlarında da, mevcut yatırımlarında olduğu gibi çevre normlarına uygun üretim yapan, yüksek nitelikli işgücü kullanan, Ar-Ge'ye önem veren, teknoloji üreten ve uluslararası pazarlarda yerini alabilecek sanayi yapılarına yer vermektedir.

Bölgede sektörlerinde bir numara olan ve ülkemizin en büyük şirketleri arasında yer alan birçok firma bulunmaktadır. Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin hizmet anlayışı belirlenen hedefleri gelişen gündemle birlikte sürekli olarak güncelleyerek, istikrarlı yönetimi sayesinde sanayi tesislerinin girdi maliyetlerini aşağı çekmeğe yönelik kararları almak ve mevcut şartlarını sürekli iyileştirerek sanayicisinin rekabet gücünü arttırmaya destek vermek üzerine inşa edilmiştir. Sanayi yelpazesi, tek ya da birkaç klasik sektöre göre değil ileri teknoloji ve yüksek katma değer odaklıdır.

Salihli ilçesi, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde bulunan Manisa'nın bir ilçesidir. Odun köftesi, kirazı ve üzümü ile meşhurdur. Tarihte ilk paranın basıldığı ve günümüzde UNESCO Dünya Mirası Geçici Listesi'ne giren Sardes Antik Kenti bu ilçede bulunmaktadır. İlçe, bölgenin tarih, doğa ve termal turizm bakımından en önemli merkezlerindendir.

Salihli; tarihi, tarıma elverişli toprakları, termal enerjiye dayalı seraları, hızla gelişen Organize Sanayi Bölgesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi ve turizm yatırımları ile öne çıkmaktadır.

Salihli, İzmir-Ankara (E-96) karayolu ve İzmir - Uşak -Afyon demiryolu üzerindedir. Ayrıca İstanbul - Antalya Karayolu ile İzmir - Ankara Karayolları, Salihli'nin doğu çıkışındaki köprülÜ kavşakta kesişir. Yapımı devam eden Polatlı - İzmir yüksek standartlı demiryolu ilçeden geçmektedir. Proje aşamasında olan Ankara - İzmir Otoyolu'nun da ilçeden geçmesi planlanmaktadır. Manisa il merkezine 72 km ve İzmir il merkezine yaklaşık 96 km uzaklıkta olan ilçenin, batısında Ahmetli, kuzeybatısında Gölarmara, kuzeyinde Gördes ve Köprübaşı, kuzeydoğusunda Demirci, doğusunda Kula, güneydoğusunda Alaşehir ve güneyinde Ödemiş ilçeleri bulunur. Salihli ilçesinin güneyi Bozdağlar Silsilesi (2.157 m), kuzeyi Gediz Ovası ile kaplı olup, ovanın kuzeyinde Dibek Dağları (1.120 m), kuzeydoğusunda Üşümüş Dağları (2095 m) bulunmaktadır. Kentin nüfusu 2018 yılına göre 161.562'dir. Bu nüfus, 80.022 erkek ve 81.540 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,53 erkek, %50,47'si kadındır. 1973'te 67.000 olan nüfusu 1990'da 83.861'e, 2000'de 96.600'e, 2007'de 101.000'e çıkmış, 2013 yılında Manisa'nın büyükşehir olması sonrası nüfusu 156.330'a ulaşmıştır.

İlçe ekonomisinde, tarım ve tarıma dayalı ticaret ve sanayi ağırlıktadır. Başlıca yetiştirilen tarımsal ürünler çekirdeksiz üzüm, buğday, arpa, pamuk, tütün ve mısırdır. Ayrıca çeşitli sebze ve meyve yetiştirilmekte olup, bunlardan Gökköy ve Allahdiyen köylerinde yetiştirilen kiraz çevrede "Napolyon" kirazı, üniversitelerde de "Salihli kirazı" adıyla literatüre geçmiştir. Hayvancılık da önemli gelir kaynağı olup, 2000'li yıllardan sonra besicilik sayısında artış görölmüştür. İlçe merkezindeki sanayi çarşısına ek olarak, Salihli-Alaşehir-Kula üçgeninde 111 hektarlık alan üzerinde kurulan Salihli Organize Sanayi Bölgesi'nin Salihli'nin ekonomik yaşamına önemli ölçüde katkı sağlayacağı düşünülmektedir. İlçede birçoğu 2001'den sonra açılmış 32 adet tuğla ve kiremit fabrikası, 2 adet un fabrikası, 2 adet valeks fabrikası, 10 adet pamuk-çırçır fabrikası, 2 adet üzüm işleme tesisi, 2 adet yem fabrikası, 1 adet tüp fabrikası, 1 adet salça fabrikası, 4 adet zeytinyağı fabrikası, 2 adet meşrubat fabrikası, 2 adet salamura

gıda fabrikası, 3 adet ham pamuk yağı fabrikası, 1 adet su şişeleme fabrikası, 1 adet maden suyu fabrikası ve 1 adet zımpara taşı fabrikası bulunmaktadır. İlçe topraklarında tuğla, kiremit hammaddesi içeren yatakları ile altın ve uranyum içeren cevher yatakları da vardır. Yeraltı zenginliklerinden maden suyu kaynakları, sıcak su kaynakları, kaplıca turizmi açısından yöresel önem taşır.Sıcak su kaynaklarının turizme dönüştürülmeye çalışıldığı (Salihli Belediyesi denetiminde) Kurşunlu Kaplıcaları ve Çamur Banyoları; romatizmal hastalıklar, siyatik, lumbago, kireçlenmelerde, nevrit, nevralji gibi hastalıklarda, kırık çıkık sekeleri, çeşitli cilt hastalıklarında, bazı kadın hastalıklarında, böbrek rahatsızlıkları ile taş ve kum dökümünde yarar sağlamaktadır. Ayrıca bu sıcak su kaynakları sayesinde Salihli kentinin jeotermal enerji ile ısıtılması projesi başlamış, kentin bir kısmına bağlanan sistem çalışmaları devam etmektedir.Ayrıca, Salihli'ye İhlas Holding tarafından 2009 yılında faaliyete geçecek, Türkiye'nin en büyük maden tesisi kurulması kararlaştırılmıştır. Mersindere köyü mevkiinde 111 milyon 541 bin (21 tonu altın) rezerve sahip bu alana kurulacak tesiste, altın, gümüş, krom, kurşun, çinko, titanyum, zirkonyum, magnezyum ve kuvars işlenecektir.Salihli Organize sanayi bölgesinde 42 fabrika bulunup bunların içinde ünlü fabrikalar da vardır. Bunlar Sardes Gıda, Tukaş, Frida Maden Suyu, Okyap, Bimisblok, Ünalın Kolektif, Özbaş Demir Çelik, Keskinoglu Rusya Beyaz Et İhracat A.Ş. vb şirketlerdir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük modern serası olan Lider Gıda Sera İşletmeleri burada bulunur.

Salihli'nin ulaşımındaki en büyük artışı İzmir-Ankara karayolu ve İzmir-Basmane - Afyonkarahisar demiryolu üzerinde olmasıdır. İlçeye en yakın deniz ve havalimanları ise 96 km'lik uzaklıktaki İzmir'dedir. Ayrıca Salihli Güven Turizm'de İzmir'e her gün belirli saatlerde sefer düzenlemektedir. Minibüslerle şehir içi çalıştığı gibi günde birkaç kez de köylere sefer düzenlemektedir. Kent içinde ise, Özel Halk Otobüsleri sürekli hareket halindedir. Salihli'de Akdeniz iklimi hakimdir. Yıllık sıcaklık ortalaması 16,4 °C dir (kış: 3-4 °C, yaz: 17 °C). İstisnalar haricinde sıcaklık yıl boyu 5 °C ile 30 °C arasında seyretmektedir. Cephe sistemlerinin bazen fazlaca etkili olması durumunda bahar aylarında günde 4 mevsim yaşanabilmektedir. En yüksek nem, Ocak, Şubat aylarında, en düşük nem ise, Temmuz, Ağustos aylarında ölçülür. Yıllık ortalama yağış miktarı 500 mm civarındadır. Akdeniz yağış rejiminde olması dolayısıyla yağışın %48'i kış, %27'si ilkbahar, %8'i sonbahar, %7'si de yaz mevsiminde düşmektedir. Ancak bazı yaz aylarında hiç yağış düşmediği de görülebilmektedir.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

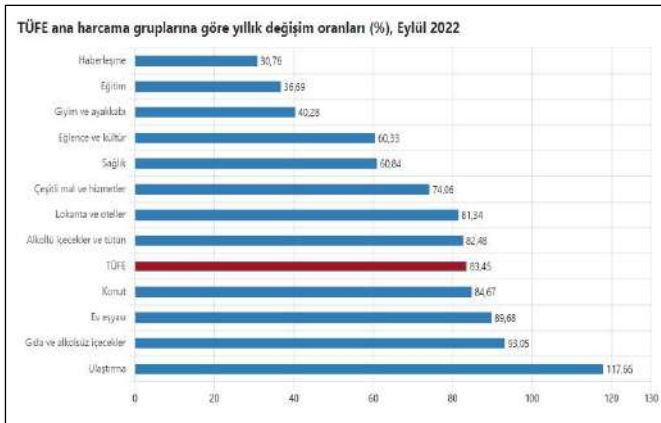
OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik değerin altındaki seyrini sürdürürken, Euro Alanı'nda 43,4 ile Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyesine indi. Haziran'da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı'nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB'nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran'da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25

aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Çin Merkez Bankası ise 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını 10’ar baz puan düşürdü. Haziran’da dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %3,1 yükseliş ile 74,9 USD seviyesinde tamamladı.OECD Haziran ayı OECD Haziran ayı Ekonomik Görünüm Raporu’nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6’dan %2,7’ye revize etti. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1’er puan artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltildi. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun halen yüksek seyrettiğinin ve küresel toparlanmanın uzun süreceğinin altını çizen Kuruluş 2024 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini %2,9 düzeyinde korudu.

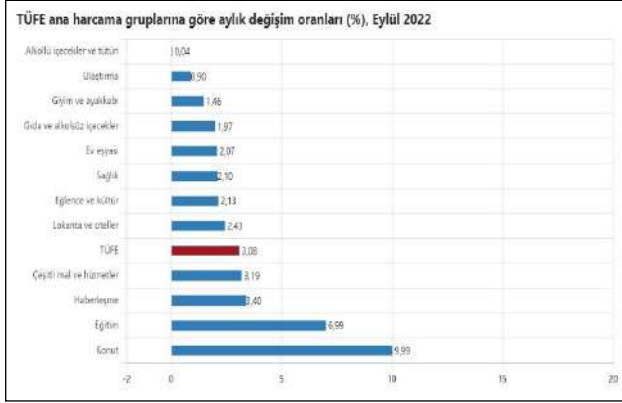
Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu’nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1’e yükseltti. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaşma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7’den %2,4’e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelerde ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi için de 2023 yılına ilişkin GSYH büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Öte yandan, OECD 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,8’den %3,7’ye düşürürken, Dünya Bankası %4’ten %4,3 düzeyine yükseltmiştir.

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşmiştir.



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller olmuştur.



Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün olmuştur.

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Haziran ayı

itibarıyla, 20 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 117 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %46,63, aylık %3,45 olmuştur.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2023

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	38,52	62,69	1 444,00
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,63	59,18	1 175,58
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	55,03	1 071,29
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74	1 209,99
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10	1 317,11
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,96	59,88	1 393,28

5.2.3 İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

Olağanüstü bir doğal afet yaşayan ülkemizde 11 şehri doğrudan etkileyerek yıkımlara neden olan depremin, hem insani hem de ekonomik olarak sonuçlar yarattığı görülmektedir. Yaşadığımız deprem faciasının gerek yıkılan şehirlerin tekrar imarı gerekse yarattığı göç süreci, inşaat sektörü başta olmak üzere tüm ekonomik faaliyetleri etkileyecektir. Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne aldığımızda 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşadık. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep

düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne çevrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kırılgan Bir Toparlanma') raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 2,7, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,6 olarak tahmin edilmiştir. IMF Ekim(2022) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 ve 2024'te Türkiye'nin yüzde 3 büyüyeceğini öngörmüştü. Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, 2023 yılı TÜFE tahminini yüzde 50,6 olarak belirlerken 2024'te ortalama TÜFE'yi yüzde 35,2 olarak öngörmüştür. IMF Ekim raporunda 2023 için ortalama TÜFE'yi yüzde 51,2, 2024'ü ise yüzde 24,2 olarak tahmin etmiştir. 2023 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 2,9'dan yüzde 2,8'e düşüren kurum, sıkı para politikası ve Ukrayna'daki savaşın neden olduğu finansal sektör geriliminin yüksek belirsizlik ve riskler oluşturduğuna dikkat çekti. 2024 büyüme tahmini ise yüzde 3,1'den yüzde 3'e indirmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon yüzde 12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, yüzde 50,5 düzeyinde gerçekleşmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir. Türkiye de

inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 11,5'lik bir düşüşü işaret etmektedir.

Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 13.9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- OSB içerisinde konumda olması
- Köşe konumlu parsel olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- İlçe merkezine uzak olması
- OSB nin muhdesat hakkının bulunması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Sanayi Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %60-70
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Sanayi imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: Betonarme-Çelik
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 1 ila 5 Kat arası
Yapı Sınıfı	: 2/C
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Katirtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 9
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Yok
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Yok
Kullanım Durumu	: Fabrika
Kullanım Şekli	: Fabrika

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz, Manisa ili, Salihli ilçesi, Torunlu mahallesi sınırları içinde 104 adada, 8 parsel numaralı, 14.927 m2 yüzölçümüne sahip arsa ve üzerinde inşa edilmiş fabrikadır. Tapusunda, ARSA geçen parsel üzerindeki fabrika, idari bina, üretim alanı, lorhane, makine dairesi, kazan dairesinden oluşmaktadır. Belirli bir geometrik yapısı olmayan köşe parselin sınırları kısmen beton direkli tel ile çevrilmiş, bahçe düzenlemesi yapılmıştır. Değerleme yapıldığı tarihte faal olduğu görülen fabrika binasında yapı kalitesi orta düzeydedir.

İŞLETME BİNASI; Üretim alanı ve 2 katlı idari binadan oluşmaktadır. Proje üzerinde ve mahallinde yapılan ölçümde brüt ~1889 m2 alana sahiptir. Taşıyıcı sistemi prefabrik olan binanın brüt 1449 m2 alana sahip zemin katında, ~216 m2 idari bina, ~1233 m2 üretim alanı, ~440 m2 alana sahip 1. Katta idari binanın üst katı bulunmaktadır. İdari bina zemin katında; ofisler, yemekhane, Lavabo-WC, Soyunma odaları, 1. Katında depo, soyunma odaları, Wc-Lavabo, ofisler bulunmaktadır. ~1233 m2 alana sahip üretim alanında 2 adet soğuk hava deposu, 2 adet Laboratuvar, dinlendirme odaları, hol, pastörize, tulum bölümü bulunmaktadır.

İdari bina ofis tabanları laminant parke, duvarı saten alçı üzeri boyalıdır. Diğer mahallerin tabanı seramik, duvarı fayans kaplıdır. İdari bina giriş kapısı ve pencereler çift camlı alüminyum doğramadır. İdari bina iç kapıları Amerikan panel kapıdır. Üretim alanı tabanı seramik, duvarı fayans kaplıdır. Makas altı yüksekliği 6.50 m olan işletme binasının yapı kalitesi orta düzeydedir. Projesi bulunmayan ancak vaziyet planında gösterilen ruhsatı bulunan ~280 m2 alana sahip üretim alanıyla bir bütün olarak kullanılan hacim bulunmaktadır. Bu hacmin taşıyıcı sistemi farklı olduğu için projesi bulunan işletme alanından hariç değerlendirilecektir.

Lorhane; Projesiyle uyumlu brüt ~199 m2 alan sahip lorhanenin taşıyıcı sistemi betonarmedir. Tabanı seramik, duvarı fayans kaplı alanın, giriş kapısı ve pençeler çift camlı alüminyum doğramadır. Yapı kalitesi orta düzeydedir.

Kalorifer Kazan Dairesi; Projesiyle uyumlu brüt ~429 m2 alana sahip hacmin taşıyıcı sistemi demir profildir. Kendi içinde bölümlere ayrılmış alan içerisinde depo, jeneratörü odası ve kazandairesi bulunmaktadır. Yüksekliği 5.75 m olan taşınmazın yapı kalitesi orta düzeydedir.

Makine Dairesi; Alan ve şema olarak projesiyle uyumlu brüt ~705 m2 alana sahip taşınmaz 4 katta oluşmaktadır. Taşıyıcı sistemi demir profil olan taşınmazın brüt ~56 m2 alana sahip

bodrum katında kazan dairesi, brüt ~357 m2 alana sahip zemin katında makine daire, kömür istif alanı, brüt ~146 m2 alana sahip 1.katında makine dairesi, ofis alanı, brüt ~146 m2 alana sahip 2. Katında makine dairesi bulunmaktadır. Çatısı ve duvarları saç trapez olan yüksekliği 11.40 m olan taşınmazın yapı kalitesi orta düzeydedir.

Sundurma; Kazan dairesi ile Makine dairesi arasında yapılan ~ 200 m2 alana sahip proje harici sundurma alanı brüt alana dahil edilmemiş, değerlemede dikkate alınmamıştır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- OSB içerisinde yer alması
- Köşe konumlu parsel olması

GAYRİMENKULÜNDEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İlçe merkezine uzak olması
- OSB nin muhdesat hakkının bulunması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BUYÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, arsa için Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesinden dolayı yapılacak giderlerden düşülerek bulunanan net gelirler idikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler ruzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMAYAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özellikler sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bununla zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlarına yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucunda bulunur. Şirketin nakit akımını

sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeleri için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecekteki yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya açık ve değeri normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+), Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+), Sabit kıymet yatırımları(-)

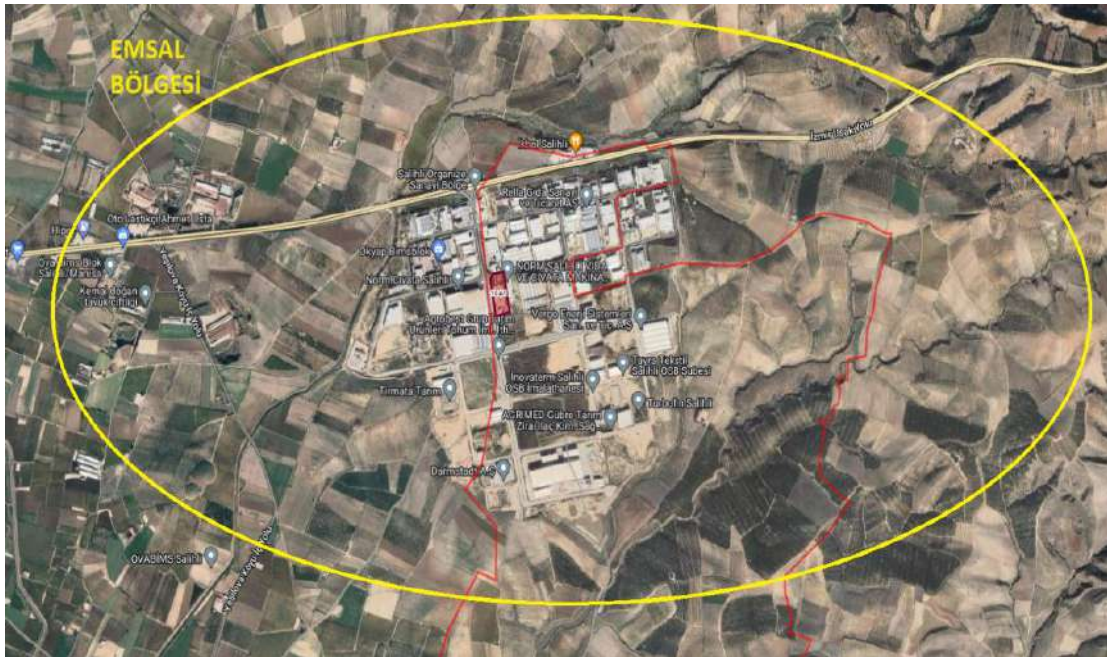
Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.12. DEĞERLEMEDEESASALINANBENZERSATIŞÖRNEKLERİNİNTANIMVESATIŞBEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMENEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterlerideğerlemeçalışmasındaesasolarakalınmıştır.Butespitlerdenhareketle raporakonutaşınmazınpiyasadeğeri,bulunanemsallerletaşınmazınsahipolduğu olumluveolumsuzetkenlerkarşılaştırılarakbelirlenmiştir.

EMSAL KROKİ



Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;

ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1- GLOBAL GAYRİMENKUL: 0 (534) 258 12 02

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, kısmen sanayi imarlı, %40 yapılaşma, 280 metre ana yola cepheli, 69.000 m2 yüzölçümlü, 29.000 m2 yüzölçümü imarlı, arsa için 175.000.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup, emsal imar durumu bakımından dezavantajlı olup, alanı büyük olduğundan m2 birim değeri düşüktür. (%5 pazarlık payı, %18 imar+konum şerefiye ile m2 birim değeri: 1975,-TL/m2)

EMSAL-2-OSB MÜDÜRLÜĞÜ: 0 (236) 715 50 53

Salihli OSB Müdürlüğünden alınan bilgide OSB içerisindeki arsaların 2024 yılının birim fiyatının henüz belirlenmediği, 2023 yılı itibariyle m2 fiyatının 550-600TL/m2 olduğu, ancak bu yıl beklentinin 1500-2000 TL/m2 civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL-3–YURTKULU EMLAK: 0 (505) 482 93 74

Değerleme konu taşınmaza yakın konumda, Yeşilova Mahallesi, Kuruçeşme Mevkiinde, 197 ada 2 parselde konumlu, tarla nitelikli, 6.113,25 m2 yüzölçümlü, yaklaşık 2 km mesafede, ana yola cepheli, Salihli OSB nin 3. Etap proje çalışmalarında proje içine alınması muhtemel arazi 7.950.000TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmakta olup, emsal imar durumu bakımından dezavantajlı olup, alanı küçük m2 birim değeri yüksektir. (%5 pazarlık payı, -%5 yüz ölçüm, +%68 imar+nitelik şerefiye ile m2 birim değeri: 1971,-TL/m2)

BEYAN-4– BÖLGEYE HAKİM EMLAKÇI:

(Telefon numarası vermekten imtina etmiştir.)

Salihli ilçesinde alım satım işleri yapmakta olan ve bölgeye hakim emlakçı ile yapılan görüşmede, bölgede arsa fiyatlarının enflasyonist etki ile hızla yükseldiği, bir-bir buçuk yıl öncesi 750-800 TL/m2 olan fiyatların arsa konum ve alanlarına göre 1900-2200 TL/m2 civarlarına çıktığı bilgisi alınmıştır.

5.13. GAYRİMENKULVEBUNABAĞLIHAKLARINHUKUKİDURUMANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMUANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREKVEYABÖLÜNMÜŞKISIMLARINDEĞERLEMEANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VE YAKAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmazın değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak taşınmaza boş arsa değeri takdir edilmiş olup değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Taşınmaz üzerindeki yapıların değerlemesi için Maliyet Analiz Yöntemi kullanılmış, Çevre Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı 2. dönem YYBM ve aşınma payı tablosu esas alınarak yapı değerlerine ulaşılmıştır. Nihai olarak taşınmaz toplam değeri arsa ve üzerindeki yapıların toplamından oluştuğundan hareketle hesaplanmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Taşınmazın bulunduğu konumda ve bölgede sınırlı sayıda benzer özelliklere sahip boş arsa vasıflı taşınmaz bulunmakta olup, karşılaştırma yapılarak, mevcut yüz ölçümü, yola cephesi, şekli, eğim durumu vb. olumlu-olumsuz özellikleri dikkate alınarak birim m² değer takdirinde bulunulmuştur. Ekspertize konu taşınmaz ile ilgili olarak olumlu-olumsuz etkenler beraber değerlendirildiğinde, yapılan emsal araştırmasına göre bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı 1.750–2.000 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Konu mülkler için emsal karşılaştırma yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumda güncel yasal ve mevcut nihai değerler tablo halinde aşağıda 7.2. maddesinde belirtilmiştir.

Konu taşınmazların değer oluşumları ve satış kabiliyeti, taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatlardan bağımsız olarak yorumlanmıştır.

6.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCAALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmazlar ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİBİRENGELOLUPOLMADIĞIHAKKINDAGÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜMSONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, arsa için “Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleri”nin seçilmesi tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 49 (Kırkdokuz) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞERTAKDİRİ

YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
104	8	ARSA	14.927,00	1.971,00	0,00%	29.421.117,00	29.420.000,00
		1-) İDARİ BİNA	656,00	9.000,00	10,00%	5.313.600,00	5.315.000,00
		2-) ÜRETİM ALANI	1.233,00	7.500,00	10,00%	8.322.750,00	8.325.000,00
		3-) ÜRETİM ALANI İLAVE	280,00	7.500,00	10,00%	1.890.000,00	1.890.000,00
		4-) LORHANE	199,00	7.500,00	10,00%	1.343.250,00	1.345.000,00
		5-) KALORİFER KAZAN DAİRESİ	429,00	3.800,00	10,00%	1.467.180,00	1.465.000,00
		6-) MAKİNE DAİRESİ	705,00	5.350,00	10,00%	3.394.575,00	3.395.000,00
ŞEREFİYE (ÇEVRE DÜZENLEMESİ)						1.000.000,00	1.000.000,00
YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)							52.155.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR) \$							1.687.547,32
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR) €							1.565.590,92
						1 DOLAR ₺	30,9058
						1 EURO ₺	33,3133

19.02.2024 Rapor tarihi ile belirlenen değer **52.155.000,00.-TL (Elliikimilyonyüzellibeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bilgi amaçlı olarak istenen değerler aşağıda Yi-ÜFE oranları kullanılarak hesaplanmıştır.

29.12.2023 yılı yaklaşık değeri: 52.155.000,00.-TL x (2915,02/3035,59) = **~50.085.000,00.-TL**

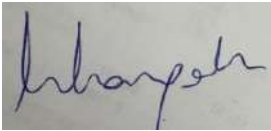
29.12.2022 yılı yaklaşık değeri: 52.155.000,00.-TL x (2021,19/3035,59) = **~34.725.000,00.-TL**

29.12.2021 yılı yaklaşık değeri: 52.155.000,00.-TL x (1022,25/3035,59) = **~17.565.000,00.-TL**

29.12.2020 yılı yaklaşık değeri: 52.155.000,00.-TL x (568,27/3035,59) = **~9.765.000,00.-TL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Halit KARAGÖZLÜ



Sorumlu Değerleme

Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- İmar Durumu
- Fotoğraflar

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020	Belge No: 911306
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca	
HALİT KARAGÖZLÜ	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.06.2021

Belge No: 2021-01.4061

Sayın Halit KARAGÖZLÜ

(T.C. Kimlik No: 42145731906 - Lisans No: 911306)

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

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-2-2024-12:15

**Kayıd Oluşturan: ZÜLKÜF KOPUZ (GÜNDOĞDU GIDA SÜT ÜRÜNLERİ SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	104/8
Taşınmaz Kimlik No:	58411764	AT Yüzölçümü(m2):	14927.00
İl/İlçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TORUNLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/588	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
334465287	(SN:8010838) GÜNDOĞDU GIDA SÜT ÜRÜNLERİ SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14927.00	14927.00	Satış 17-03-2016 4085	-

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

1 / 3

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde;Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla,bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluş satış yapabilir.Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir."ve Taşınmazın kredi alacaklısı kuruluş satışına satılması halinde,kredi alacaklısı kuruluş,satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere engeç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır."	GÜNDOĞDU GIDA SÜT ÜRÜNLERİ SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Salihli - 17-03-2016 14:19 - 4085	

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

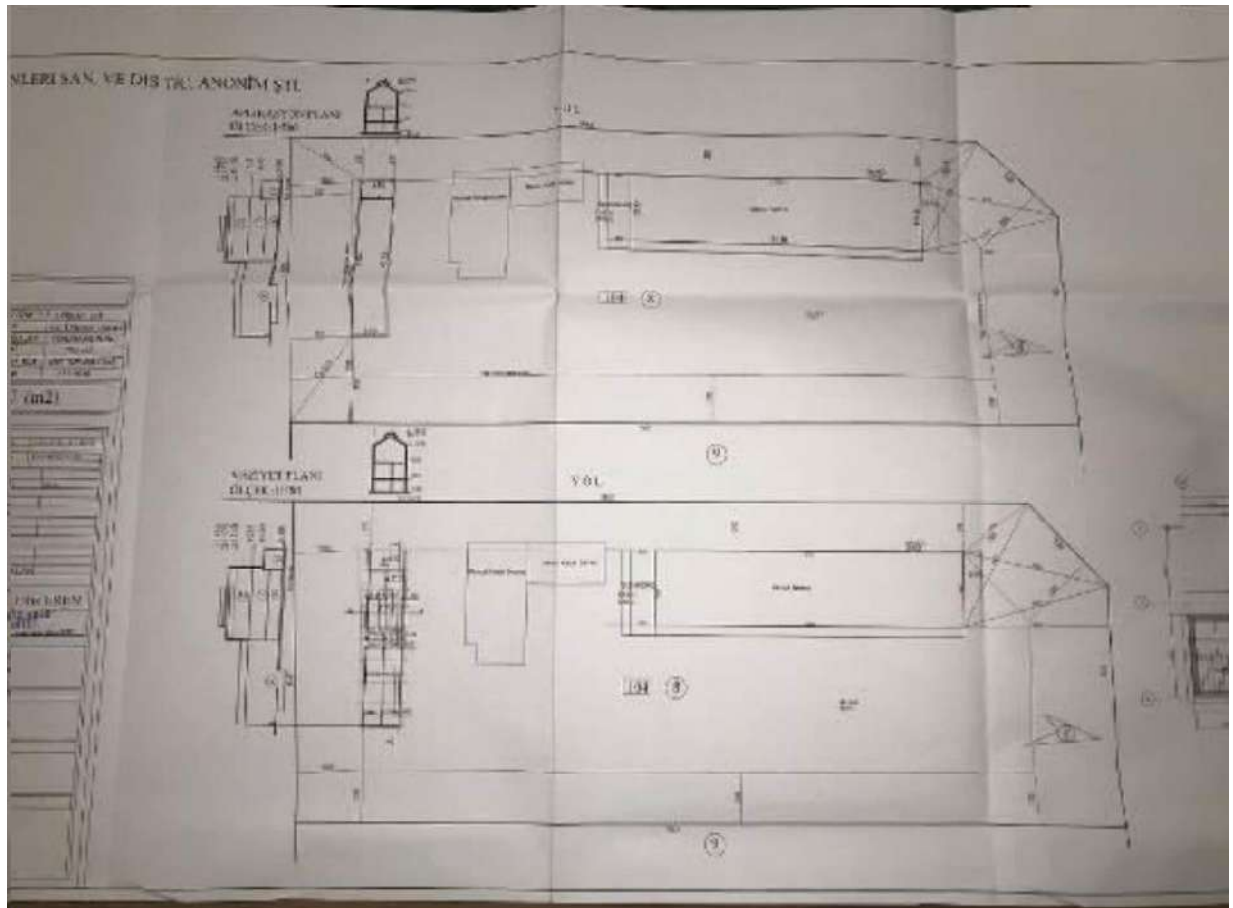
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **SqaMTİfDnX** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

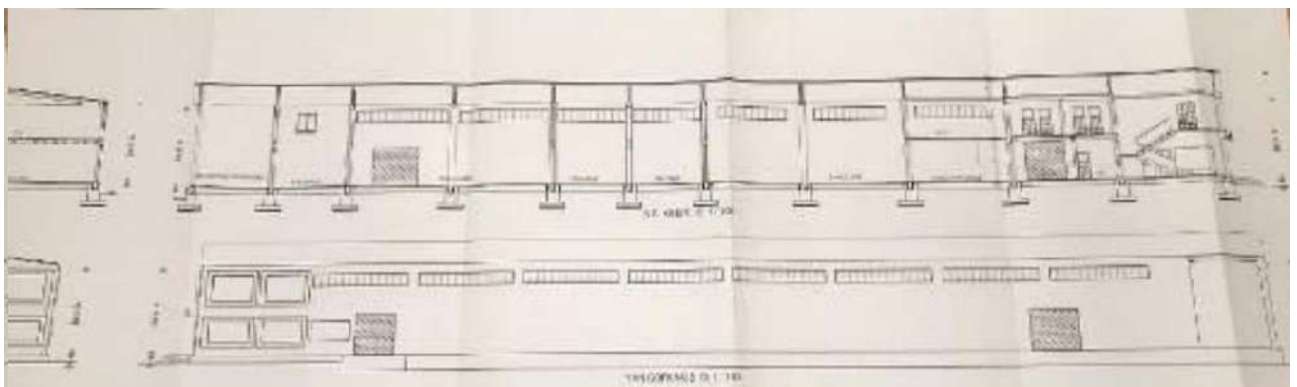
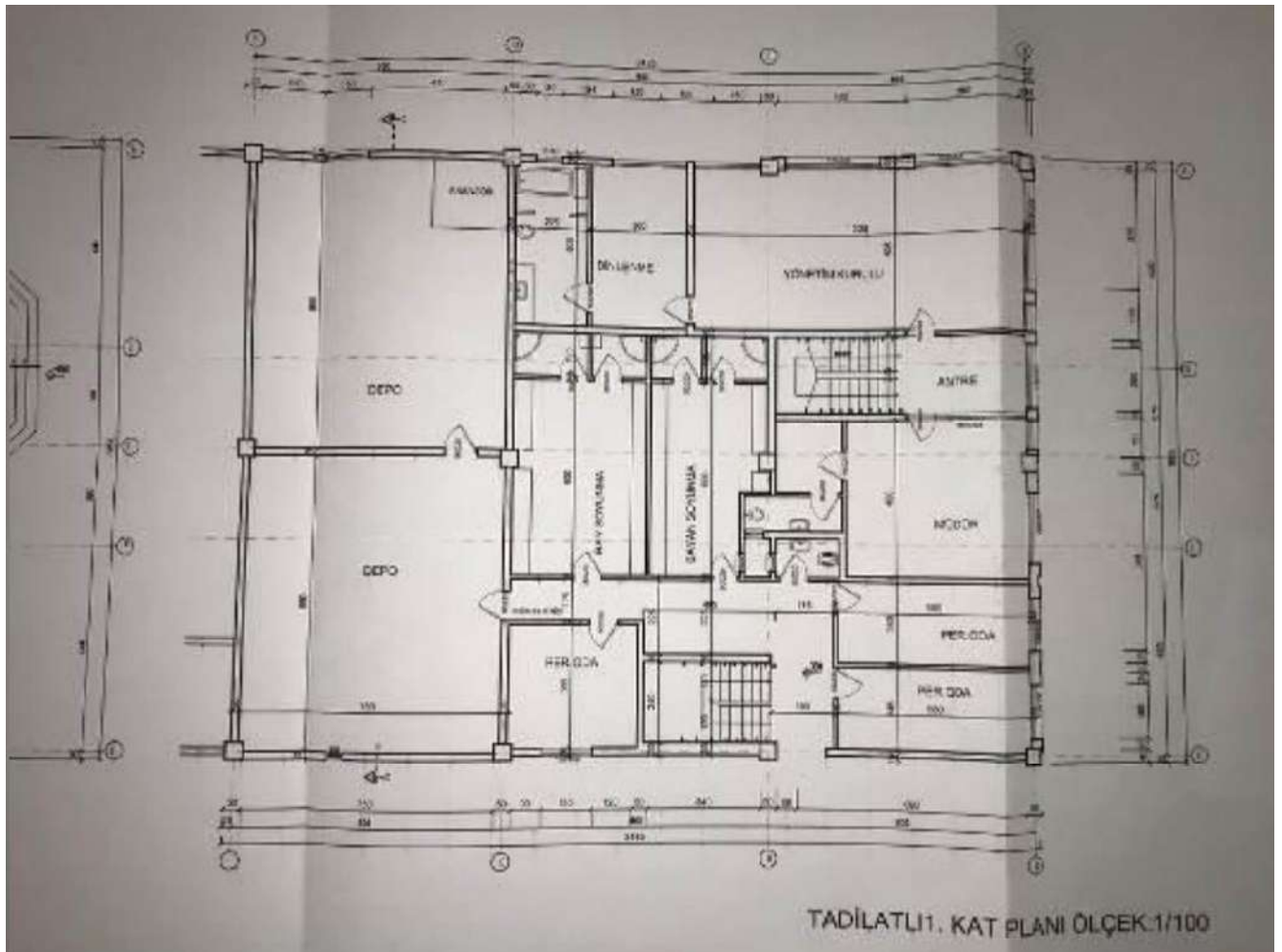
2 / 3

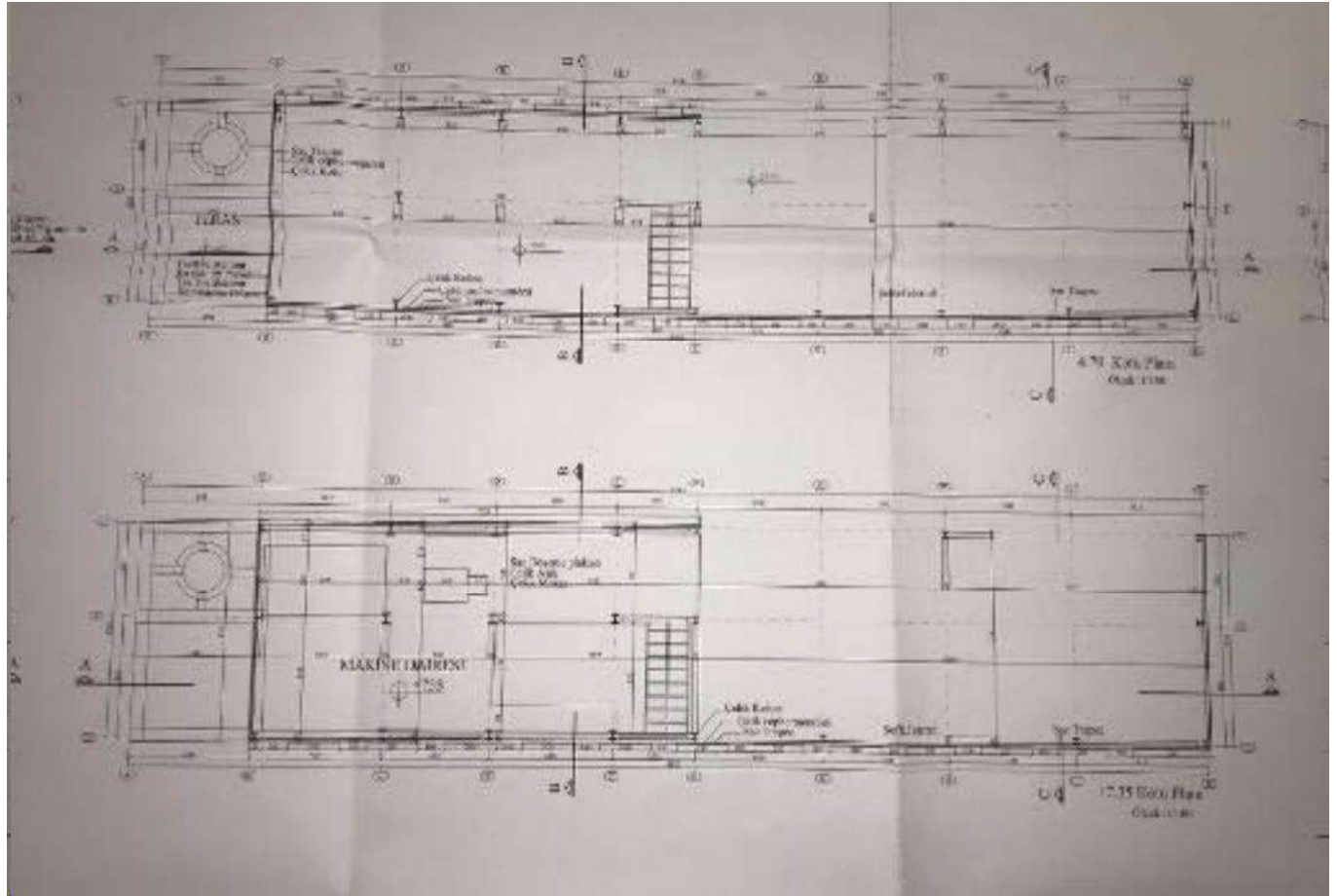
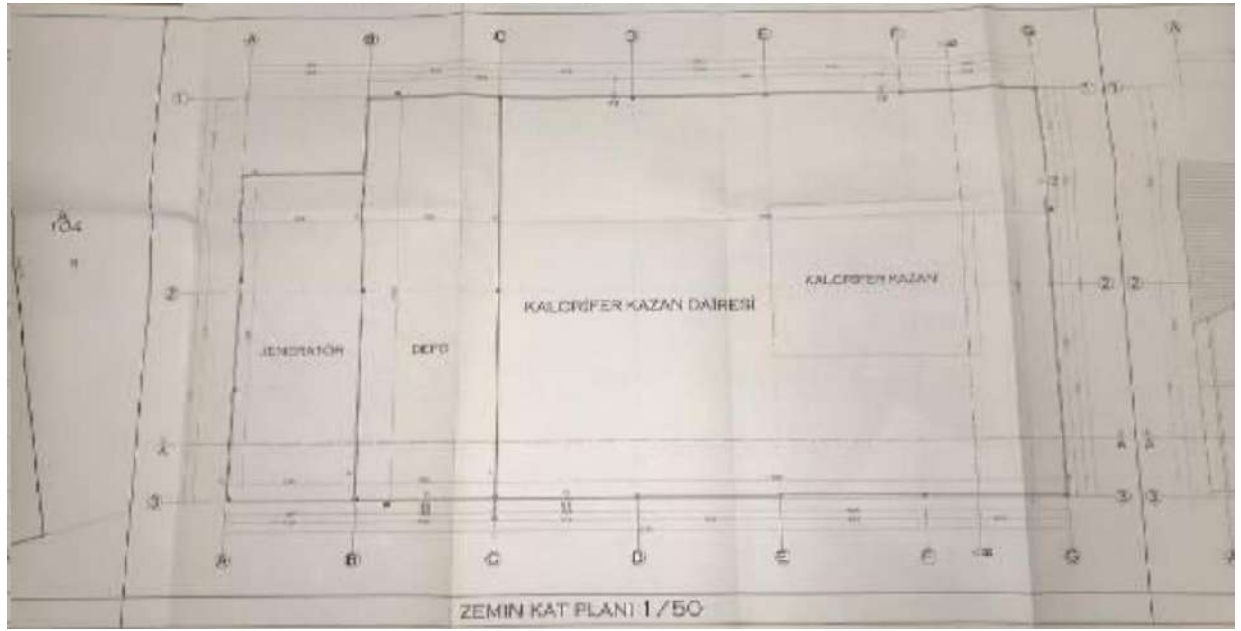


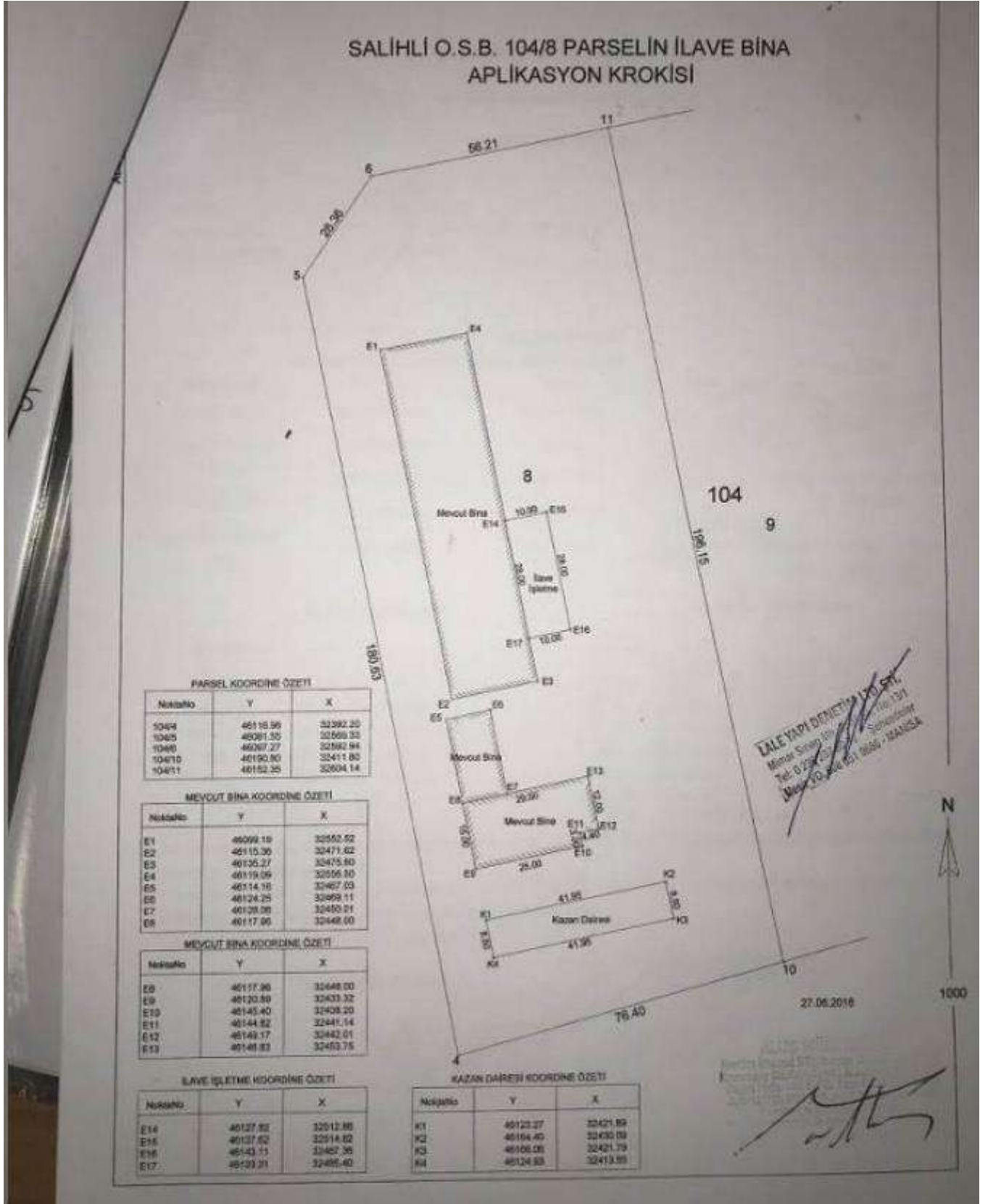




[illegible]







www.baskenttd.com.tr

123972917

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ T20802753

1. Başvuru tarihi: 04.03.2018		2. Başvuru tarihi: 04.03.2018		3. Başvuru tarihi: 04.03.2018		4. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
5. Başvuru tarihi: 04.03.2018		6. Başvuru tarihi: 04.03.2018		7. Başvuru tarihi: 04.03.2018		8. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
9. Başvuru tarihi: 04.03.2018		10. Başvuru tarihi: 04.03.2018		11. Başvuru tarihi: 04.03.2018		12. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
13. Başvuru tarihi: 04.03.2018		14. Başvuru tarihi: 04.03.2018		15. Başvuru tarihi: 04.03.2018		16. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
17. Başvuru tarihi: 04.03.2018		18. Başvuru tarihi: 04.03.2018		19. Başvuru tarihi: 04.03.2018		20. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
21. Başvuru tarihi: 04.03.2018		22. Başvuru tarihi: 04.03.2018		23. Başvuru tarihi: 04.03.2018		24. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
25. Başvuru tarihi: 04.03.2018		26. Başvuru tarihi: 04.03.2018		27. Başvuru tarihi: 04.03.2018		28. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
29. Başvuru tarihi: 04.03.2018		30. Başvuru tarihi: 04.03.2018		31. Başvuru tarihi: 04.03.2018		32. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
33. Başvuru tarihi: 04.03.2018		34. Başvuru tarihi: 04.03.2018		35. Başvuru tarihi: 04.03.2018		36. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
37. Başvuru tarihi: 04.03.2018		38. Başvuru tarihi: 04.03.2018		39. Başvuru tarihi: 04.03.2018		40. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
41. Başvuru tarihi: 04.03.2018		42. Başvuru tarihi: 04.03.2018		43. Başvuru tarihi: 04.03.2018		44. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
45. Başvuru tarihi: 04.03.2018		46. Başvuru tarihi: 04.03.2018		47. Başvuru tarihi: 04.03.2018		48. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
49. Başvuru tarihi: 04.03.2018		50. Başvuru tarihi: 04.03.2018		51. Başvuru tarihi: 04.03.2018		52. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
53. Başvuru tarihi: 04.03.2018		54. Başvuru tarihi: 04.03.2018		55. Başvuru tarihi: 04.03.2018		56. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
57. Başvuru tarihi: 04.03.2018		58. Başvuru tarihi: 04.03.2018		59. Başvuru tarihi: 04.03.2018		60. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
61. Başvuru tarihi: 04.03.2018		62. Başvuru tarihi: 04.03.2018		63. Başvuru tarihi: 04.03.2018		64. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
65. Başvuru tarihi: 04.03.2018		66. Başvuru tarihi: 04.03.2018		67. Başvuru tarihi: 04.03.2018		68. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
69. Başvuru tarihi: 04.03.2018		70. Başvuru tarihi: 04.03.2018		71. Başvuru tarihi: 04.03.2018		72. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
73. Başvuru tarihi: 04.03.2018		74. Başvuru tarihi: 04.03.2018		75. Başvuru tarihi: 04.03.2018		76. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
77. Başvuru tarihi: 04.03.2018		78. Başvuru tarihi: 04.03.2018		79. Başvuru tarihi: 04.03.2018		80. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
81. Başvuru tarihi: 04.03.2018		82. Başvuru tarihi: 04.03.2018		83. Başvuru tarihi: 04.03.2018		84. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
85. Başvuru tarihi: 04.03.2018		86. Başvuru tarihi: 04.03.2018		87. Başvuru tarihi: 04.03.2018		88. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
89. Başvuru tarihi: 04.03.2018		90. Başvuru tarihi: 04.03.2018		91. Başvuru tarihi: 04.03.2018		92. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
93. Başvuru tarihi: 04.03.2018		94. Başvuru tarihi: 04.03.2018		95. Başvuru tarihi: 04.03.2018		96. Başvuru tarihi: 04.03.2018	
97. Başvuru tarihi: 04.03.2018		98. Başvuru tarihi: 04.03.2018		99. Başvuru tarihi: 04.03.2018		100. Başvuru tarihi: 04.03.2018	

Yapı Sahibinin **Yapı Mühürhahhının** **Şantiye Şefinin**

Belge Düzenlenen Kısımda İlgili Özellikler **Yapı ile İlgili Özellikler**

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bütün Kusurları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin **Konut ile İlgili Özellikler**

www.baskenttd.com.tr

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 15-2-2024-12:15



Kayıd Oluşturan: ZÜLKÜF KOPUZ (GÜNDOĞDU GIDA SÜT ÜRÜNLERİ SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	104/8
Taşınmaz Kimlik No:	58411764	AT Yüzölçüm(m2):	14927.00
İl/İlçe:	MANİSA/SALİHLİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Salihli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TORUNLU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/588	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
334465287	(SN:8010838) GÜNDOĞDU GIDA SÜT ÜRÜNLERİ SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14927.00	14927.00	Satış 17-03-2016 4085	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.OSB'ce teminat olarak gösterilen ve bu nedenle satışına karar verilen veya katılımcıların borcundan dolayı satışına karar verilen taşınmazların icra yoluyla satışı halinde;Bakanlık ve OSB alacaklarının öncelikle ödenmesi koşuluyla,bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip alıcılara veya kredi alacaklısı kuruluşa satış yapılabilir.Satış ilanlarında kuruluş protokolünde yer alan katılımcı niteliklerine de yer verilir."ve Taşınmazın kredi alacaklısı kuruluşa satılması halinde,kredi alacaklısı kuruluş,satın aldığı taşınmazı sadece bölgenin kuruluş protokolünde öngörülen niteliklere sahip gerçek veya tüzel kişilere engeç iki yıl içerisinde satmak veya aynı nitelikteki gerçek veya tüzel kişilere kiraya vermek zorundadır."	GÜNDOĞDU GIDA SÜT ÜRÜNLERİ SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Salihli - 17-03-2016 14:19 - 4085	

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

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

2 / 3



3 / 3



MANİSA / SALİHLİ / SALİHLİ OSB MAHALLESİ



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	
268514221	104	6	-	-	Tahsis	-	-	11							
271346629	104	8	21 R 4A-21 R 4D	-	Bina Ana Giriş	-	GÜNDOĞDU GIDA	12	2290048376	-	Sanayi	Özel	İskan	-	Doğrula