*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

girişim gayrimenkul değerleme

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÇAĞDAŞ GLASS REIMAGINED

Bu rapor; "ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET A.Ş." için hazırlanmıştır.

Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)



2024-SPK-0032

28.06.2024

İş bu rapor kapak+87 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Erman ERGÜN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 407550)

Mustafa TATARCIM
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 405020)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(SPK Lisans No: 410944)

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ **3**

BEYANLAR **4**

1. RAPOR BİLGİLERİ **6**

1.1. Raporun Tarihi 6
1.2. Raporun Numarası 6
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 6
1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 6
1.5. Değerleme Tarihi 6
1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi ve Numarası 6
1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6
1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER **8**

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler 8
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 8
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 8
2.4. İşin Kapsamı 8

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER **9**

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler 9
3.2. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14
3.3. Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgiler 15
3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 15
3.5. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 15
3.6. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 16
3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Ta ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 16
3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 16
3.9. 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 İlişkinAçıklama 16
3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 16

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ **17**

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 17
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 24
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 30
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 30
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 32
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasına Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 32

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, DEĞER TANIMLARI VE ANALİZ 33

5.1. PAZAR YAKLAŞIMI 33
5.2. GELİR YAKLAŞIMI 34
5.3. MALİYET YAKLAŞIMI 35
5.4. PAZAR DEĞERİ 36
5.5. PAZAR KİRASI 37
5.6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR VE SEÇİLME NEDENLERİ 37
5.7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER 41

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 42

6.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI 42
6.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 42
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 42
6.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 42
6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 42
6.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ 42
6.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 42
6.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 43

7. SONUÇ 44

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 44
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 44

8. RAPOR EKLERİ 45

8.1. GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI 45
8.2. GAYRİMENKULÜN YASAL BELGELERİ 52
8.3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ 86

YÖNETİCİ ÖZETİ

Şirket Bilgileri	Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirket Adresi	Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sitesi, B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL
Sözleşme Tarihi / Numarası	27.06.2024 (Çoklu Rapor Sözleşmesi)
SPK Listesine Giriş Tarihi	19.06.2008
BDDK Listesine Giriş Tarihi	15.06.2011
Müşteri Bilgileri	Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	Fatih Mahallesi, Denizli Karayolu Caddesi, No: 29A / Z01 Kuyucak / AYDIN
Rapor Tarihi	28.06.2024
Değerleme Tarihi	27.06.2024
Rapor Numarası	2024-SPK-0032
Raporun Konusu	Aydın İli, Nazilli İlçesi, Sümer Mahallesi, 9.999,80 m² yüzölçümlü, 2000 Ada 36 No.lu Parselde, tapu kayıtlarına göre "Bir Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin takdir edilmesi bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Müşteri Kısıtlamaları	Bulunmamaktadır.
Gayrimenkulün Adresi	Nazilli OSB Mahallesi, 8. Cadde, No: 11, Nazilli / AYDIN
Malik / Hisse	Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Tam)
Kullanım Şekli	Fabrika olarak kullanılmaktadır.
Tapu Kayıtları	Tapu kayıtları 3.1.4.'te yer almaktadır.
İmar Durumu	Nazilli OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel, 14.01.2022 onay tarihli "Nazilli OSB 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında 'Sanayi Alanı' lejantında kalmaktadır. Ayrık nizam, Emsal: 0.70, Yençok: Serbest (Yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik), ön bahçe mesafesi: 8 m, yan ve arka bahçe mesafesi: 7 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Brüt Alan	**7.086 m²**
Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	**170.190.000.-TL**
Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	**204.228.000.-TL**
Raporu Hazırlayan Uzman	Erman ERGÜN SPK Lisans No: 407550
Raporu Hazırlayan Uzman	Mustafa TATARCIM SPK Lisans No: 405020
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Soner GÖKDAĞLI SPK Lisans No: 410944

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığının varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerleme raporunun, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- İşveren tarafından ibraz edilen belgelerin, sorumluluğu tarafımıza ait olmamak üzere, doğru, yasal ve geçerli olduğu kabul edilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

28.06.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-SPK-0032

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Erman ERGÜN (SPK Lisans No: 407550)

Mustafa TATARCIM (SPK Lisans No: 405020)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (SPK Lisans No: 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

27.06.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi ve Numarası

27.06.2024 (Çoklu Rapor Sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği eki formatta ve 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanan değerleme raporu bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır. İlgili raporlardan 2024-ÖZEL-0001 no.lu rapor, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmamıştır.

Rapor Numarası	Rapor Tarihi	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Pazar Değeri (TL)
2024-ÖZEL-0001	16.01.2024	Mustafa TATARCIM Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405020) Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	134.300.000
2024-SPK-0004	07.03.2024	Mustafa TATARCIM Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405020) Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	143.240.000
2024-SPK-0025	22.05.2024	Mustafa TATARCIM Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405020) Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	149.730.000

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sitesi, B Blok No:4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No. : 622070
Vergi Dairesi : Büyükçekmece
Vergi No. : 396 059 3711
Mersis No. : 0396 0593 7110 0015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : Çağdaş Cam San. ve Tic. A.Ş.
Adres : Fatih Mahallesi, Denizli Karayolu Caddesi, No: 29A / Z01 Kuyucak / AYDIN
Vergi Dairesi : Nazilli
Vergi No. : 217 000 4321
Mersis No. : 0217 0004 3210 0011
Web/E-posta : tr.cagdascam.com / emrebarin@cagdas.com.tr
Tel : 0256 371 45 60 – 0553 775 29 99

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Aydın İli, Nazilli İlçesi, Sümer Mahallesi, 9.999,80 m² yüzölçümlü, 2000 Ada 36 No.lu Parselde, tapu kayıtlarına göre "Bir Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin takdir edilmesi bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

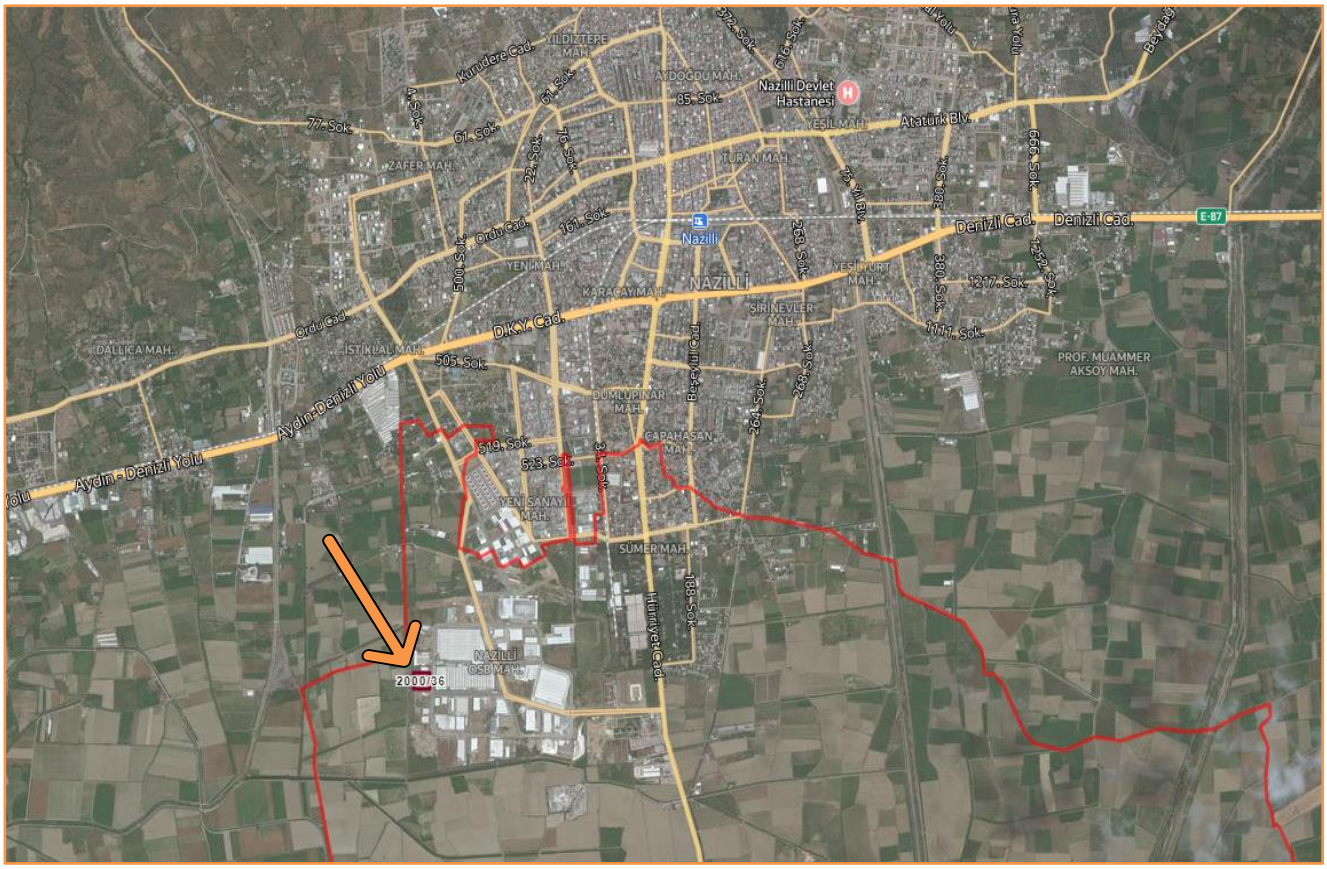
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Gayrimenkulün konumu ve yakın çevre özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Nazilli OSB Mahallesi, 8. Cadde, No: 11, Nazilli / AYDIN adresinde yer almaktadır.

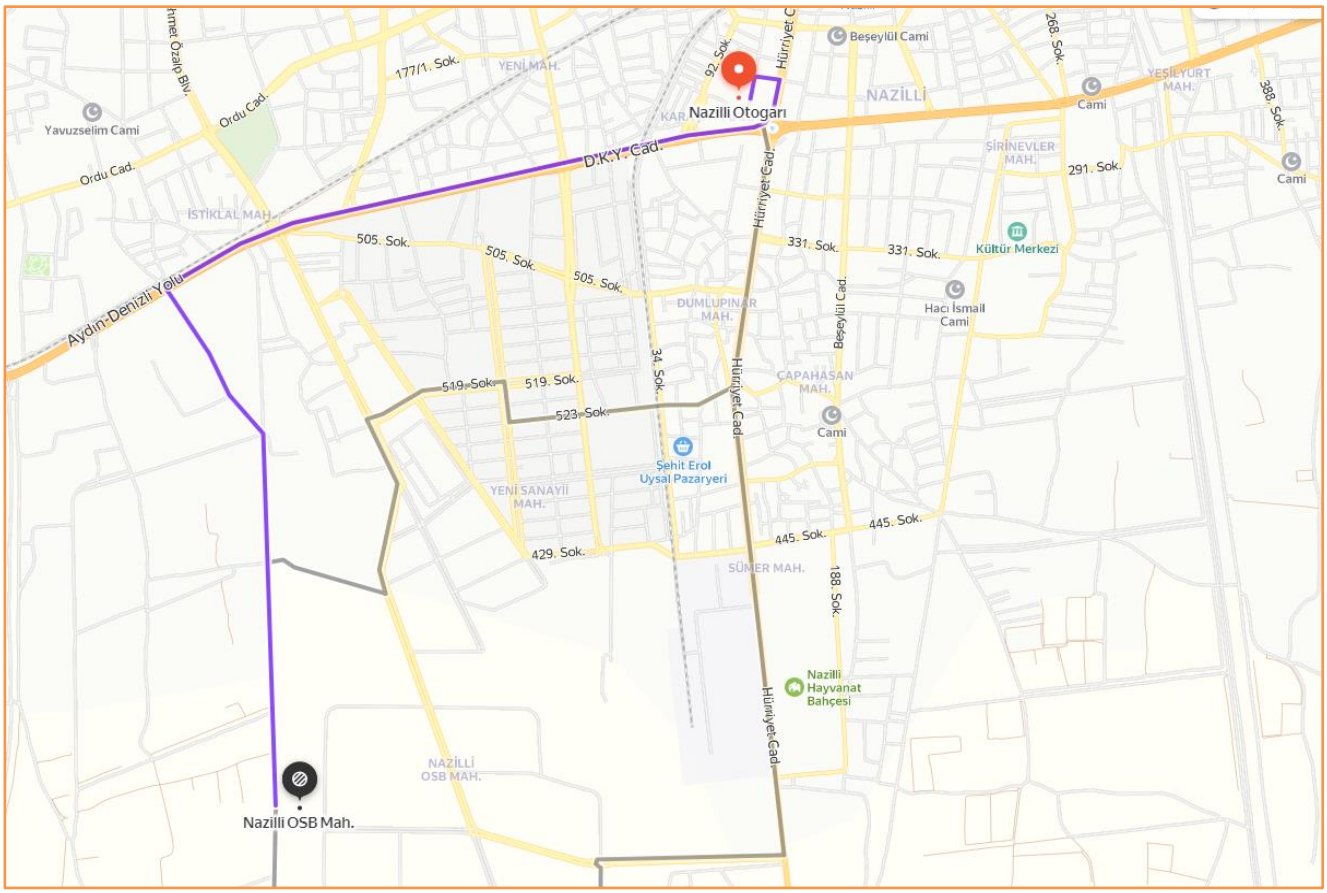
Taşınmaz Nazilli Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer almakta olup yakın çevresi sanayi fonksiyonlu gelişmiştir. Planlı yapılaşan bölgenin (yol, su, elektrik, doğal gaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır. Taşınmazın çevresinde sanayi tipi yapılar, boş parseller ve park alanları bulunmaktadır. Taşınmaz tüm altyapı ve belediye hizmetlerinden faydalanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın bağlı bulunduğu mahalleye ulaşım için Aydın Çevre Yolu kullanılmaktadır. OSB içinde 8. Cadde üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.

Lokasyon	Yaklaşık Mesafe
Adnan Menderes Üniversitesi Sümer Kampüsü	2,40 km
Nazilli Otogarı	4,00 km
Nazilli Devlet Hastanesi	7,60 km

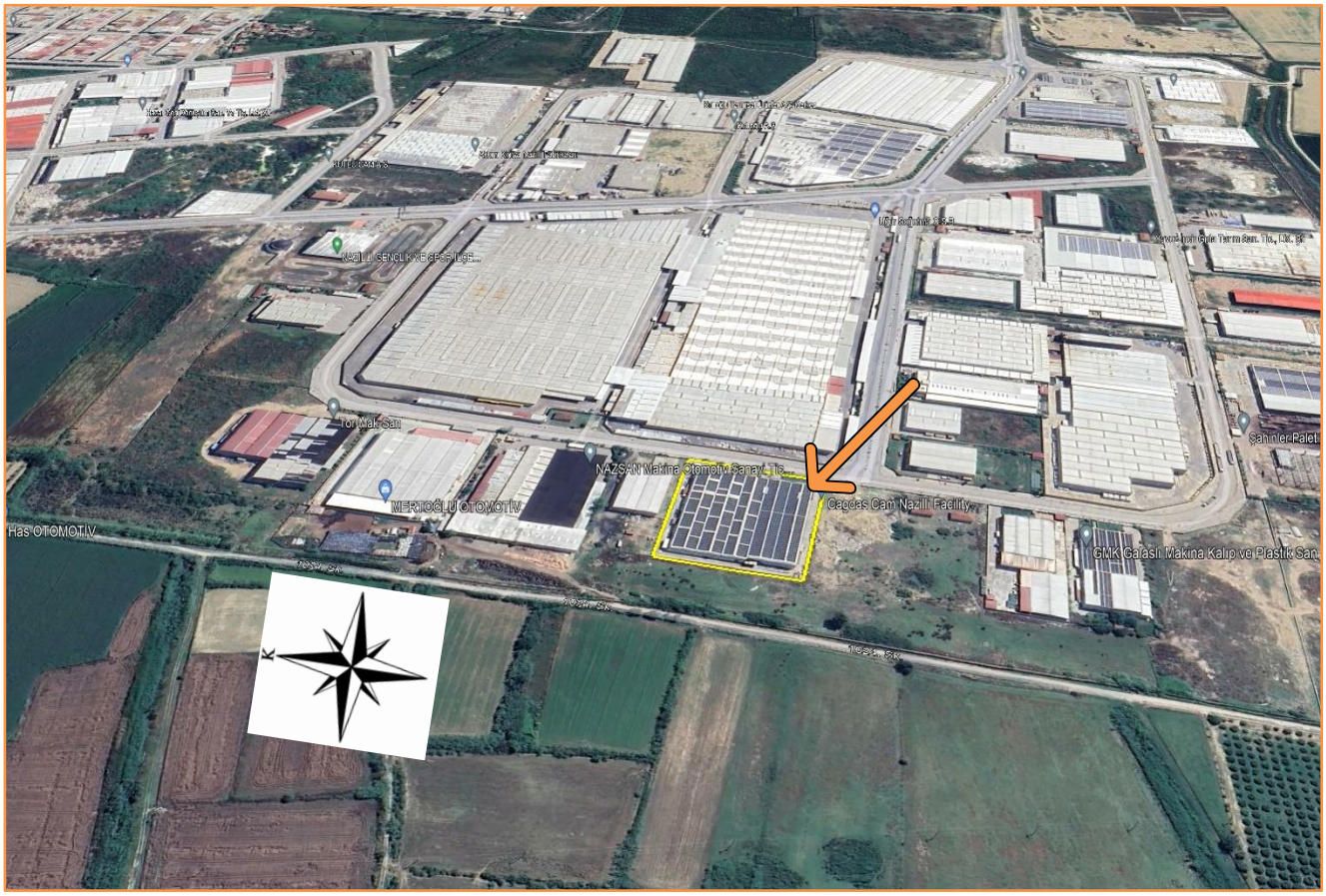


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*





Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



3.1.2. Gayrimenkulün tanımı

Rapora konu taşınmaz; tapu kaydına göre Aydın ili, Nazilli ilçesi, Sümer Mahallesi, Eğrek Mevkii, 9.999,80 m² yüz ölçümüne sahip, 2000 ada 36 parsel, "Bir Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" vasıflı taşınmazdır.

İl	Aydın
İlçe	Nazilli
Mahalle/Köy	Sümer
Mahalle No	149939
Ada	2000
Parsel	36
Tapu Alanı	9.999,80
Nitelik	Bir Katlı Prefabrik Fabrika Binası Ve Arsası
Mevkii	Eğrek
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	M20b12a1c

3.1.3. Gayrimenkulün tapu kayıtları

MÜLKİYET BİLGİLERİ	
İli	Aydın
İlçesi	Nazilli
Mahallesi	Sümer
Mevkii	Eğrek
Pafta No.	M20b12a1c
Ada No.	2000
Parsel No.	36
Yüz ölçümü (m²)	9.999,80
Ana Taşınmazın Niteliği	Bir Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası
Blok No.	-
Kat No. / Giriş	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Taşınmaz ID	109362188
Cilt No. / Sayfa No.	50 / 4887
Tarih / Yevmiye No.	23.06.2023 / 14095
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği
Malik ve Hisse	Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Tam)

3.1.4. Takyidat bilgileri

Tarafımızdan taşınmaza ait güncel tapu kaydı alınmamıştır. 28.06.2024 tarih, saat 10:44 itibariyle müşteriden temin edilmiş olan tapu kaydına göre taşınmazın tapu kaydında aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyanlar

- (SN:8104581) EGE ÇAĞDAŞ TOPTAN CAM PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:3250588121 (24.06.2019 tarih, 8217 yevmiye)

Şerhler

- Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (08.03.2022 tarih, 5285 yevmiye)

3.1.5. Gayrimenkule ait yasal evraklar

İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	**Lejant**	Sanayi
İnşaat Nizamı	Ayrık	**Yençok**	Serbest (Yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik)
TAKS	-	**KAKS (Emsal)**	0.70
Açıklama	Nazilli OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel, 14.01.2022 onay tarihli "Nazilli OSB 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında 'Sanayi Alanı' lejantında kalmaktadır. Ayrık nizam, Emsal: 0.70, Yençok: Serbest (Yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik), ön bahçe mesafesi: 8 m, yan ve arka bahçe mesafesi: 7 m yapılaşma koşullarına sahiptir.		

Değerlemeye konu taşınmazın ada parsel bazında konumunun doğruluğu imar paftasından ve CBS Sisteminden kontrol edilmiştir. Nazilli OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 2000 ada 36 parsel 2000 ada 8 ve 9 parselin tevhidi ile oluştuğu bilgisi edinilmiştir.

Nazilli OSB Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda, değerleme konusu taşınmaza ait ulaşılan yasal evraklar aşağıda sıralanmıştır.

- 14.09.2020 tarih ve 42/3 no.lu ilave yapı ruhsatına esas 20.02.2020 onay tarihli mimari proje bulunmaktadır. Projede mevcut bina gösterimleri ile ek bina (C Blok) gösterimi yer almaktadır.
- 18.01.2017 tarih ve 55 no.lu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı, 2/C yapı sınıfı, toplam 1.466,00 m² inşaat alanı, ofis ve işyeri, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. 2000 ada 8 parsel için düzenlenmiştir. İlgili ruhsatla bir yapı yapılmadığı diğer yasal evraklardan anlaşılmaktadır.
- 12.03.2020 tarih ve 63 no.lu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı, 2/C yapı sınıfı, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. Toplam inşaat alanı ve nitelik bilgisi bulunmamaktadır. Ancak taban alanı 2.867,00 m² olarak belirtilmiştir. 2000 ada 8 parsel için düzenlenmiştir.
- 28.07.2015 tarih ve 42 no.lu yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı, 2/C yapı sınıfı, toplam 2.914,00 m² inşaat alanı, ofis ve işyeri, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. 2000 ada 9 parsel için düzenlenmiştir.
- 18.04.2019 tarih ve 42/2 no.lu isim değişikliği yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı, 2/C yapı sınıfı, toplam 2.914,00 m² inşaat alanı, ofis ve işyeri, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. 2000 ada 9 parsel için düzenlenmiştir.
- 15.05.2019 tarih ve 33 no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi, 2/C yapı sınıfı, toplam 2.914,00 m² inşaat alanı, ofis ve işyeri, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. 2000 ada 9 parsel için düzenlenmiştir.

- 14.09.2020 tarih ve 42/3 no.lu ilave yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yapı ruhsatı, 2/C yapı sınıfı, toplam 1.305,00 m² inşaat alanı, fabrika, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. 2000 ada 36 parsel için düzenlenmiştir.
- 11.12.2020 tarih ve 40 no.lu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi, 2/C yapı sınıfı, toplam 1.305,00 m² inşaat alanı, fabrika, yol kotu üstü kat sayısı 1 kat için düzenlenmiştir. 2000 ada 36 parsel için düzenlenmiştir.

Taşınmaza ait yasal evrakları gösteren özet tablo aşağıda sunulmuştur.

Ada / Parsel	Yasal Evrak	Tarih	No.	Nitelik	İnşaat Alanı (m²)	Toplam Kat Sayısı / Toplam Yapı Yüksekliği (m)
2000 / 36	Mimari Proje	20.02.2020	-	Fabrika	1.305,00	1 / 9,00
2000 / 8	Yeni Yapı Ruhsatı	18.01.2017	55	Ofis ve İşyeri	1.466,00	1 / 8,10
2000 / 8	Yeni Yapı Ruhsatı	12.03.2020	63	-	2.867,00	1 / 9,00
2000 / 9	Yeni Yapı Ruhsatı	28.07.2015	42	Ofis ve İşyeri	2.914,00	1 / 8,00
2000 / 9	İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı	18.04.2019	42/2	Ofis ve İşyeri	2.914,00	1 / 8,00
2000 / 9	Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.05.2019	33	Ofis ve İşyeri	2.914,00	1 / 8,00
2000 / 36	İlave Yapı Ruhsatı	14.09.2020	42/3	Fabrika	1.305,00	1 / 9,00
2000 / 36	Yapı Kullanma İzin Belgesi	11.12.2020	40	Fabrika	1.305,00	1 / 10,00

3.2. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine ilişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait takyidat bilgileri 3.1.4. bölümünde açıklanmıştır.

Taşınmazın tapu kaydında yer alan 'OSB'den uygunluk görüşü' şerhi şarta bağlı olarak taşınmazın devir ve temlik edilebileceğini belirtmektedir. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun ilgili maddesi aşağıdadır.

Arsa tahsisleri

Madde 18 – (Değişik: 18/6/2017-7033/51 md.) – Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması hâlinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Ancak arsa tahsisi yapılan firmanın tasfiyesi hâlinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir.

Bu hususstaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti hâlinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

Değer takdirinde, taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar dikkate alınmamıştır.

3.3. Gayrimenkul ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza iletilen tapu senedi ile tapu kayıt örneği karşılaştırıldığında; tapu senedinin 08.03.2022 tarih ve 5285 yevmiye numarası ile satış işlemi için Ege Çağdaş Toptan Cam Pazarlama Anonim Şirketi (1/2 hisse) adına tescil edildiği, 20.05.2024 tarihli tapu kaydının ise 23.06.2023 tarih ve 14095 yevmiye numarası ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği için Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edildiği anlaşılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın güncel plan onay tarihi 14.01.2022'dir. Bu tarihten önce alınmış yasal evrakları bulunmakta olup, 24.08.2020 tarihli imar durumu belgesinde de aynı yapılaşma koşullarına sahip olduğu gözlenmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaza ait imar durumu bilgileri 3.1.5. bölümünde açıklanmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Sanayi Alanı" lejantına sahip ve Nazilli OSB içerisinde yer alan taşınmazın yakın çevresinde de "Sanayi Alanı" lejantlı parseller yer almaktadır.

3.5. Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Nazilli OSB Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda, taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlara rastlanmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Tarafımıza 01.11.2023 başlangıç, 31.12.2030 bitiş tarihli kira sözleşmesi iletilmiştir. Sözleşmede mal sahibi (kiralayan) Çağdaş Cam Sanayi Ticaret A.Ş., kiracı ise ILVA Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. olarak gözükmektedir. Aylık kira bedeli 10.327,50 EURO + KDV, yıllık artış oranı EURO bölgesi yıllık enflasyon oranı olarak belirlenmiştir. Sözleşmeye göre ekli krokide yer alan kısmın kira sözleşmesine konu olduğu anlaşılmaktadır. Ancak ekli krokiden hangi kısmın kiralandığı tam olarak anlaşılmamaktadır. Sözleşmenin görselleri rapor ekinde yer almaktadır.

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Fakat, 2000 ada 8 parsele ait 12.03.2020 tarih ve 63 no.lu yeni yapı ruhsatına esas yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Yasal evraklar harici yapılan imalatlarla ilgili yasal evraka rastlanmamıştır. Taşınmazın cins değişikliğinin yapılmış olduğu gözlenmiştir.

3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinden alınan bilgilere göre, taşınmazın 3 adet yapı denetim firması bulunmaktadır. Bunlar; Sırakapılar Mah. 1583. Sk. No: 13/5, Merkezefendi / DENİZLİ adresinde, 1670549782 vergi no.lu ve 1796 izin belge no.lu 'Beyazkent Yapı Denetim Ltd. Şti.' Altıntaş Mah. 129 Sk. No: 4/201, Nazilli / AYDIN adresinde, 9960355639 vergi no.lu ve 2053 izin belge no.lu 'Nazdem Yapı Denetim Müşavirlik ve Hiz. Ltd. Şti.', Kurtuluş Mah. 2025. Sk. No: 6, Kat: 2, Efeler / AYDIN adresinde, 1150842514 vergi no.lu ve 2263 izin belge no.lu 'Aydın Ege Zeybek Yapı Denetim Ltd. Şti.'dir.

3.9. 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

Tamamlanmış yapı değeri çalışmasıdır.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler[1]

TÜRKİYE

Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

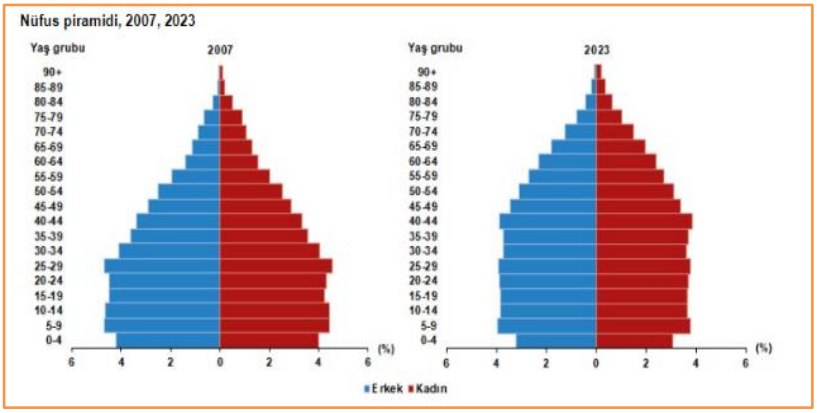
				Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

[1] TÜİK, tr.wikipedia.org/wiki/Aydın, tr.wikipedia.org/wiki/Nazilli, ayto.org.tr, aydin.ktb.gov.tr, nufusune.com, cografyaharita.com, sanayigazetesi.com.tr, meydip.sanayi.gov.tr

Nüfusu en az olan il 86 bin 47 kişi ile Bayburt oldu.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti.

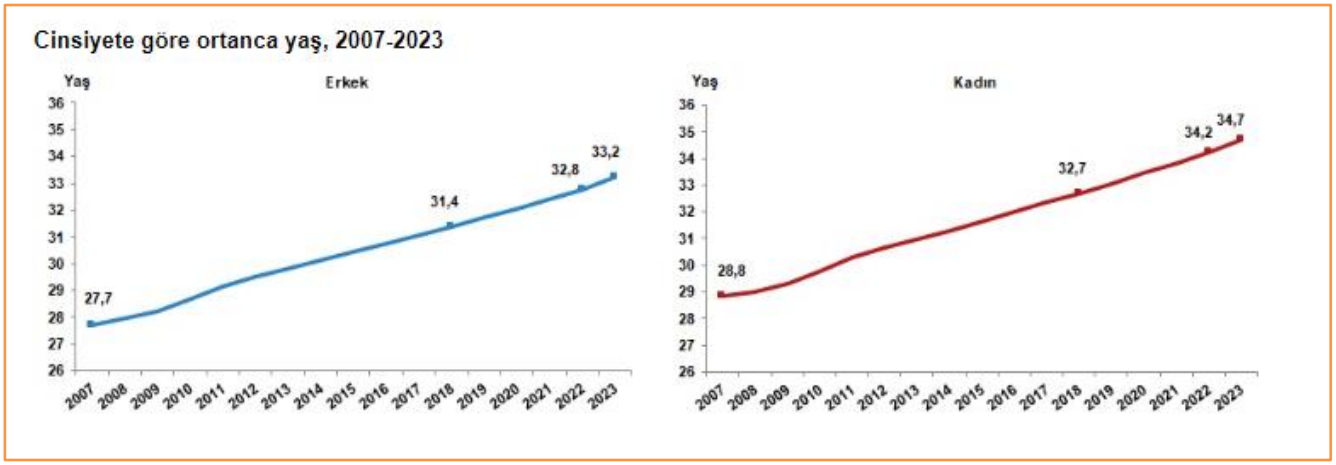


Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34'e yükseldi

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.



Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,3 oldu.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Aydın İli

Aydın, binlerce yıl önce Büyük Menderes Irmağının suladığı bereketli ovalar üzerine kurulmuş, doğanın kültürle kucaklaştığı ve Türkiye'de turizmin başladığı ilk illerden biridir. Aydın, eşsiz nitelikteki antik çağın kent ve tapınakları ile muhteşem doğal güzelliklere sahiptir. Kent coğrafi konumundan ötürü çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmış ve her bir uygarlık bölgede kendi izlerini bırakmıştır. Antik çağın Afrodisias, Milet, Alinda, Didyma, Nysa, Priene, Magnesia gibi önde gelen kentlerinde doğa filozofları Thales, Anaksimender ve Anaksimenes'i, tarihçi ve coğrafyacı Hekatais'u, şehir plancısı ve mimar Hippodamos ile İsidoros'u yetiştirmiş olan Aydın; Kuşadası ve Didim gibi sahil ilçeleriyle turizm açısından Türkiye'nin önde gelen kentlerinden biridir.



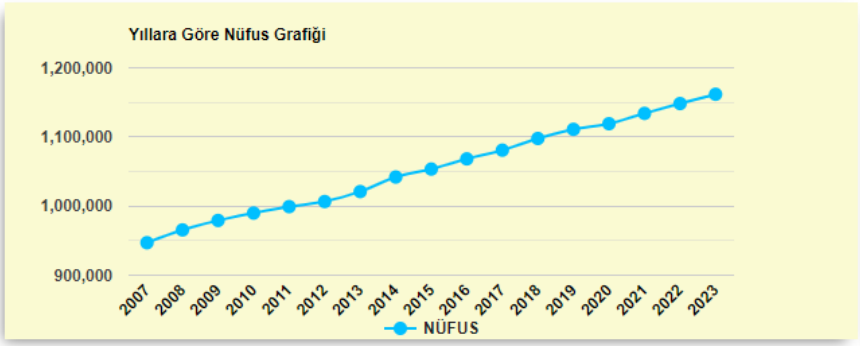


AYDIN NÜFUSU: 1.161.702

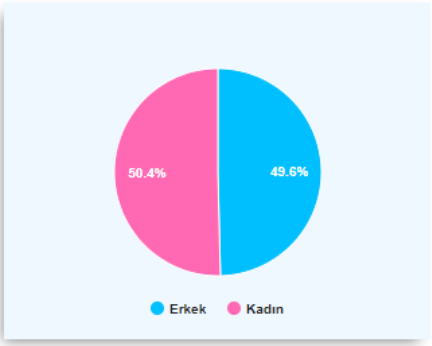
ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,16
ARTIŞ MİKTARI 13.461

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
9	AYDIN	1.161.702	576.262	585.440

AYDIN Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



AYDIN Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



AYDIN iline ait diğer bilgiler

AYDIN bağlı İlçe sayısı:	17	AYDIN Nüfusu En büyük ilçesi:	EFELER (308.039)
AYDIN bağlı Mahalle sayısı:	671	AYDIN Nüfusu En küçük ilçesi:	KARPUZLU (10.616)
		AYDIN Yüzölçümü:	8.116 Km²
		AYDIN Nüfus Yoğunluğu:	143 /Km²

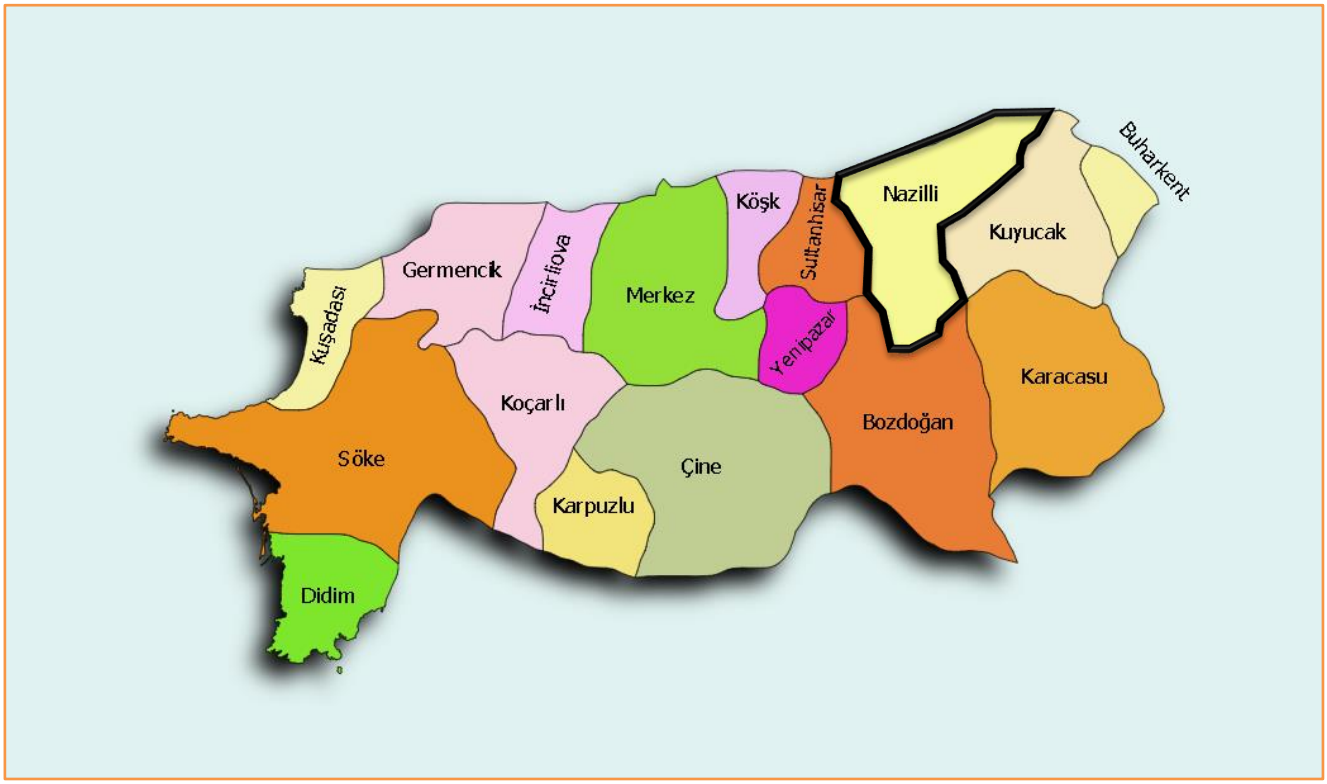
Nazilli İlçesi

Nazilli, Ege Bölgesi'nde Aydın ilinin en büyük nüfusa sahip olan ikinci ilçesidir. Aydın-Denizli Karayolu, İzmir-Denizli demiryolu üzerinde; Efeler ilçesine 45 km, Denizli'ye 81 km uzaklıkta bulunmaktadır.

Nazilli, Ege Bölgesinin en eski yerleşim merkezlerinden birisidir. İlçe merkezinin ilk yerleşim yeri hakkında kesin bilgiler bulunmamaktadır. Ancak Karya bölgesinde kalan Menderes Vadisine Luviler'in yerleştiği bilinmektedir.

İlçenin yüzölçümü 664 km²'dir. Ortalama deniz seviyesi 64 metredir. Batısında Sultanhisar, güneyinde Bozdoğan, güneydoğusunda Karacasu, doğusunda Kuyucak, kuzeyinde de İzmir'in Beydağ ve Kiraz ilçeleri bulunmaktadır.

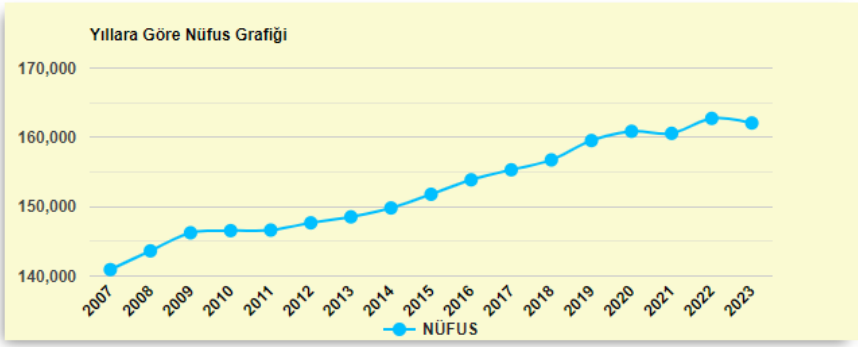
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

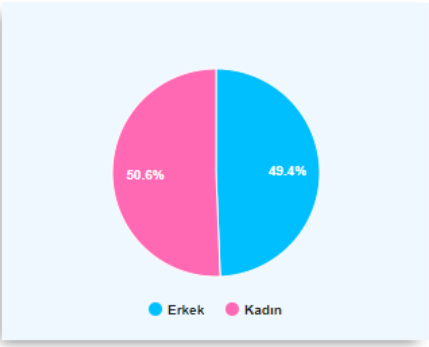


AYDIN NAZİLLİ NÜFUSU: 162.074

ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %0,41
AZALIŞ MİKTARI 663

AYDIN NAZİLLİ NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



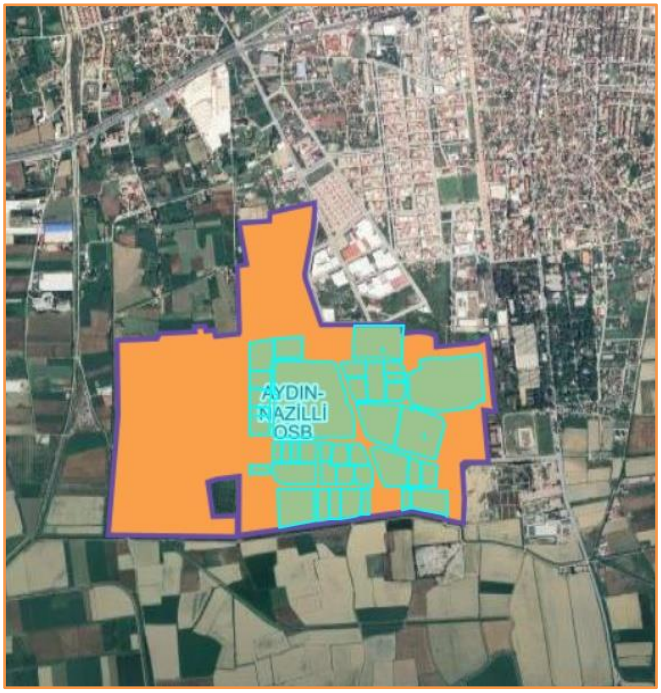


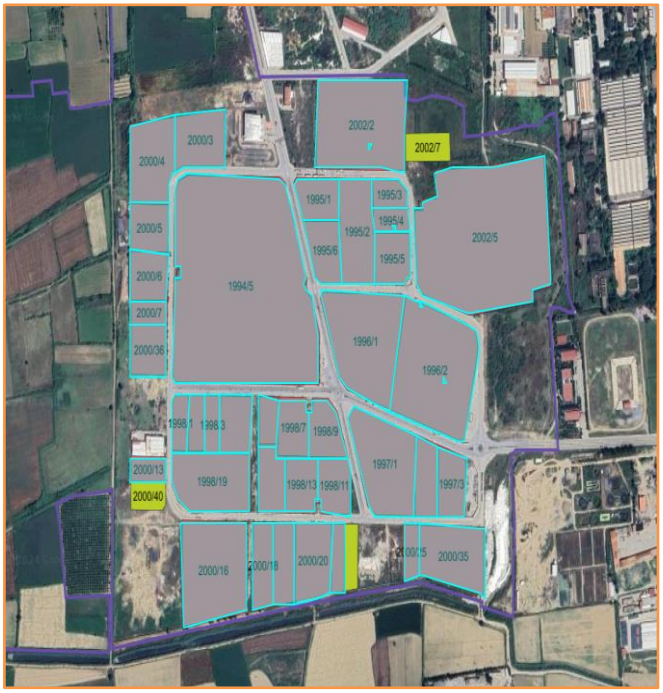
AYDIN NAZİLLİ NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	AYDIN	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	82.078
Toplam Nüfus	162.074	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	79.996	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	82.078	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	162.074	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez ErkekNüfusu	79.996	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	82

Nazilli Organize Sanayi Bölgesi







*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

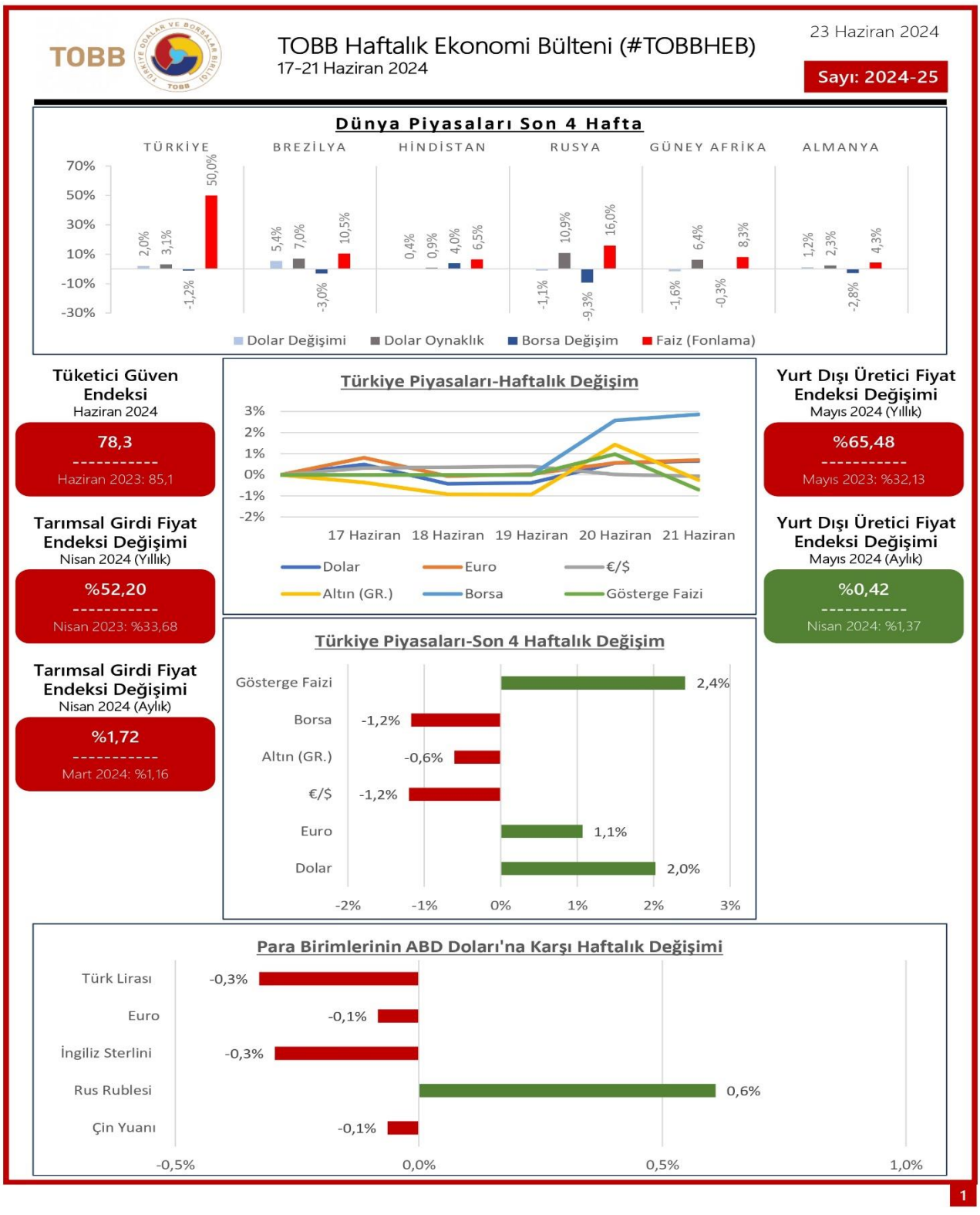
OSB Adı	AYDIN-NAZİLLİ OSB	OSB Türü	Karma
İl	Aydın	Kuruluş Tarihi	02.02.2001
İlçe	Nazilli	Sanayi Parsel Sayısı	42
Sicil No	64	Boş Sanayi Parsel Sayısı	3
Tahsis Ortalama Birim Fiyatı(TL)	600,00	Tahsis Bedel Durumu	Bedelli Tahsis
Alanı(ha)	126,21	İstihdam Sayısı	2.500
OSB m² Fiyati	600,00	Kadın İstihdam Sayısı	1.000
Tanıtım Videosu		Sanayi Parseli Üretim Doluluk Oranı	85.71%
		Sanayi Parseli Doluluk Oranı	92.86%



En Yakın Karayolu	En Yakın Demiryolu
320-01	Aydın-Goncalı
En Yakın Karayoluna Uzaklık	En Yakın Demiryoluna Uzaklık
1 km	1 km
En Yakın Liman	En Yakın Havalimanı
Güllük Limanı	Milas Bodrum Havaalanı
En Yakın Limana Uzaklık	En Yakın Havalimanına Uzaklık
120 km	114 km

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri[2]



[2] TOBB Haftalık Ekonomi Bülteni, TÜİK

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TOBB

TOBB Haftalık Ekonomi Bülteni (#TOBBHEB)
17-21 Haziran 2024

23 Haziran 2024

Sayı: 2024-25

Ekonomide bu hafta ne oldu?

Yurtiçinde merkezi yönetim bütçesi, yurtdışında ABD'de ve Euro Bölgesi'nde gerçekleşen öncü PMI verileri konuşuldu.

Yurt İçi Gelişmeler

- Merkezi yönetim bütçesi Mayıs ayında 219,4 milyar TL fazla verdi. Ocak-Mayıs döneminde ise bütçe açığı 471,9 milyar TL'ye geriledi.
- Mayıs ayında 80,51 olan mevsimsellikten arındırılmış Tüketici Güven Endeksi, Haziran 2024'te bir önceki aya göre %2,7 azalarak 78,3 seviyesinde gerçekleşti. Aynı dönemde hanenin maddi durumu endeksi %2,2 azaldı, hanenin maddi durum beklentisi endeksi %4,4 azaldı, genel ekonomik durum beklentisi endeksi %2,8 azaldı.
- Mayıs ayında Yurt Dışı Üretici Fiyat Endeksi (YD-ÜFE) yıllık %65,48, aylık %0,42 arttı. Sanayinin iki sektörünün yıllık değişimleri; madencilik ve taş ocakçılığında %73,45 artış, imalatta %65,34 artış olarak gerçekleşti.
- Nisan 2024'te Tarımsal Girdi Fiyat Endeksi (Tarım-GFE) yıllık %52,2, aylık %1,72 arttı. Yıllık değişimin en yüksek olduğu alt grup %143,26 ile veteriner harcamaları, aylık değişimin en yüksek olduğu alt grup %7,73 ile bina bakım masrafları oldu.

Yurt Dışı Gelişmeler

- Euro Bölgesi'nde Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) Mayıs ayında aylık bazda %0,2, yıllık bazda %2,6 arttı.
- Euro Bölgesi'nde Tüketici Güven Endeksi, Haziran ayında beklentilere paralel olarak -14,0 seviyesinde gerçekleşti.
- Euro Bölgesi'nde İmalat Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) Haziran ayı öncü verisi 45,6 ile piyasa beklentilerinin altında gerçekleşti.
- Euro Bölgesi'nde Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) Haziran ayı öncü verisi 52,6 seviyesine gerileyerek beklentilerin altında gerçekleşti.
- ABD'de perakende satışlar Mayıs ayında bir önceki aya kıyasla %0,1, bir önceki yılın aynı ayına kıyasla ise %2,27 arttı.
- ABD'de sanayi üretimi Mayıs ayında aylık bazda %0,9, yıllık bazda %0,39 yükseldi.
- ABD'de Üretim Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) Haziran ayı öncü verisi 51,7 ile 51,0 olan piyasa beklentilerinin az üzerinde gerçekleşti.
- ABD'de Hizmet Satın Alma Müdürleri Endeksi (PMI) Haziran ayı öncü verisi 55,1 seviyesinde gerçekleşti. Piyasa beklentileri 53,4 olması yönündeydi.
- ABD'de geçtiğimiz hafta işsizlik haklarından yararlanma başvuruları 238 bin oldu. Piyasa beklentileri 235 bin kişi olması yönündeydi.

24 Haziran 2024 Pazartesi	25 Haziran 2024 Salı	26 Haziran 2024 Çarşamba	27 Haziran 2024 Perşembe	28 Haziran 2024 Cuma	29 Haziran 2024 Cumartesi	30 Haziran 2024 Pazar
Hizmet, Perakende Ticaret ve İnşaat Güven Endeksleri Açıklanacak	Konut Fiyat Endeksi Açıklanacak	Motorlu Kara Taşıtları İstatistikleri Açıklanacak	Ekonomik Güven Endeksi Açıklanacak	TOBB Kurulan ve Kapanan Şirket İstatistikleri & Dış Ticaret İstatistikleri Açıklanacak		

Uyarı: Bu bülten güvenilir olduğuna inanılan kamuya açık kaynaklardan elde edilen bilgiler kullanılmak suretiyle sadece bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, bu bültende yer alan bilgilerin doğru ve tam olması konusunda herhangi bir garanti vermemektedir. Bülten içinde yer alan bilgilerin kullanılması nedeniyle doğrudan veya dolaylı olarak oluşabilecek zararlardan ötürü sorumluluk kabul etmemektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL
☏: 0 (212) 872 16 36
: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

Tüketici Fiyat Endeksi, Mayıs 2024

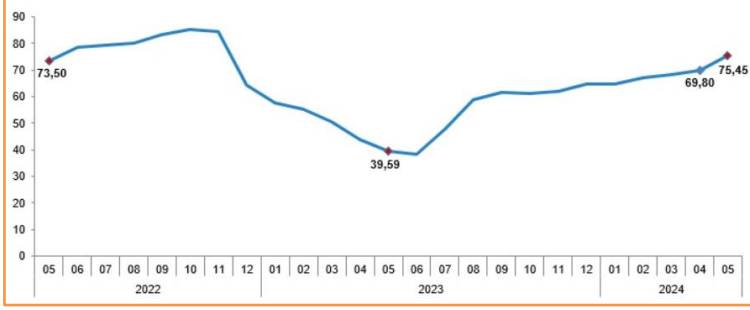
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %75,45, aylık %3,37 arttı.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,37, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,72, bir önceki yılın aynı ayına göre %75,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,51 olarak gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2024

	Mayıs 2024	Mayıs 2023	Mayıs 2022
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,37	0,04	2,98
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	22,72	15,26	35,64
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	75,45	39,59	73,50
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	62,51	63,72	39,33

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2024



Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Mayıs 2024

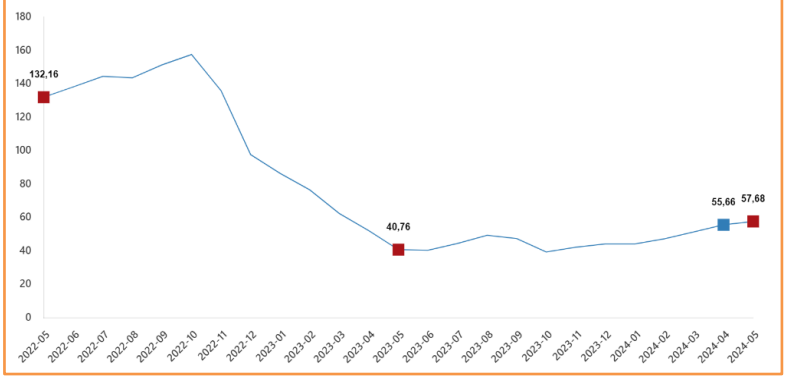
Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık %57,68, aylık %1,96 arttı.

Yİ-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,96 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %17,87 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %57,68 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %47,24 artış gösterdi.

Yİ-ÜFE değişim oranları(%), Mayıs 2024

	Mayıs 2024	Mayıs 2023	Mayıs 2022
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,96	0,65	8,76
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	17,87	7,81	51,43
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	57,68	40,76	132,16
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	47,24	95,80	80,38

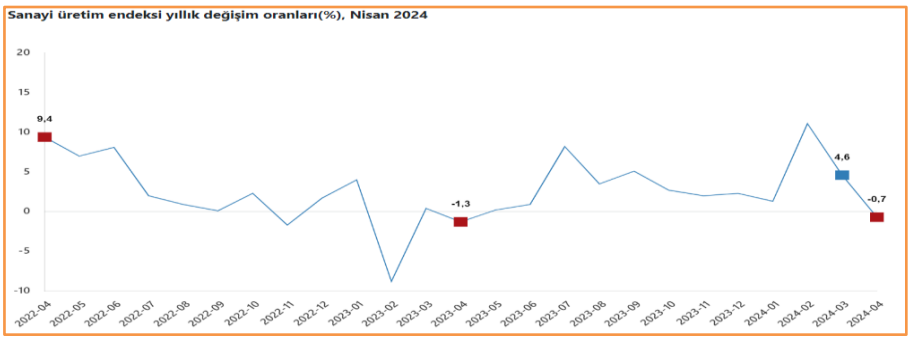
Yİ-ÜFE yıllık değişim oranı(%), Mayıs 2024



Sanayi Üretim Endeksi, Nisan 2024

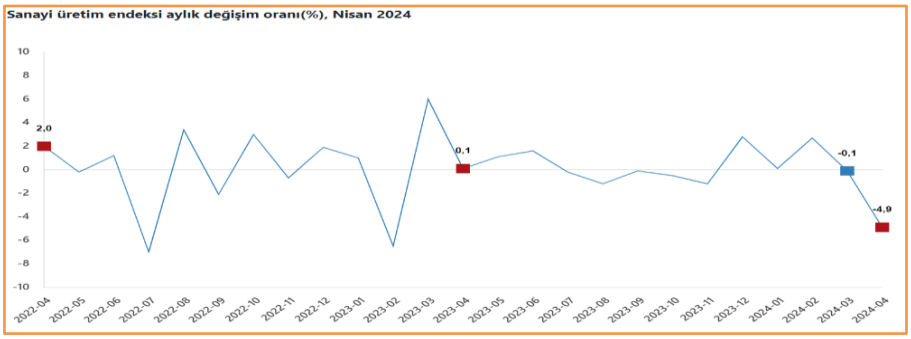
Sanayi üretimi yıllık %0,7 azaldı.

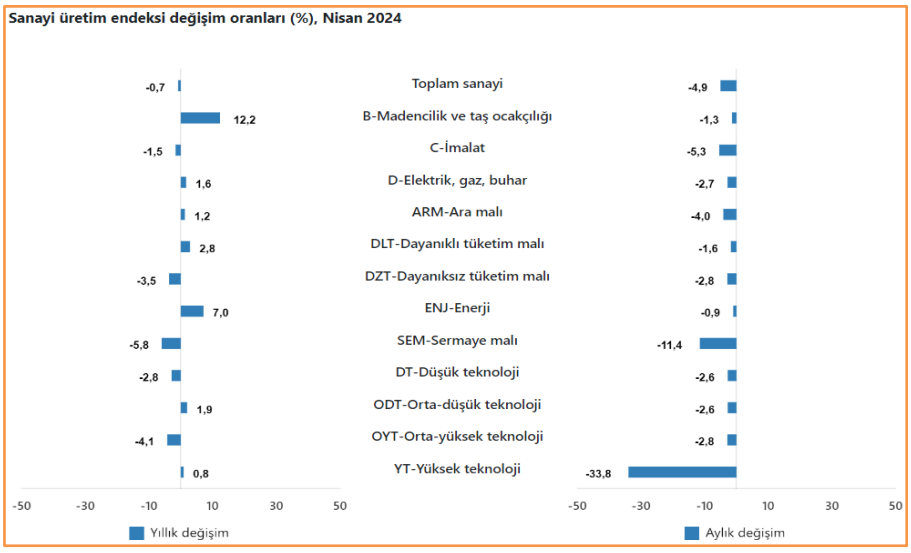
Sanayinin alt sektörleri (2021=100 referans yıllı) incelendiğinde, 2024 yılı Nisan ayında madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %12,2 arttı, imalat sanayi sektörü endeksi %1,5 azaldı ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı sektörü endeksi %1,6 arttı.



Sanayi üretimi aylık %4,9 azaldı.

Sanayinin alt sektörleri incelendiğinde, 2024 yılı Nisan ayında madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi bir önceki aya göre %,1,3 azaldı, imalat sanayi sektörü endeksi %5,3 azaldı ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı sektörü endeksi %2,7 azaldı.



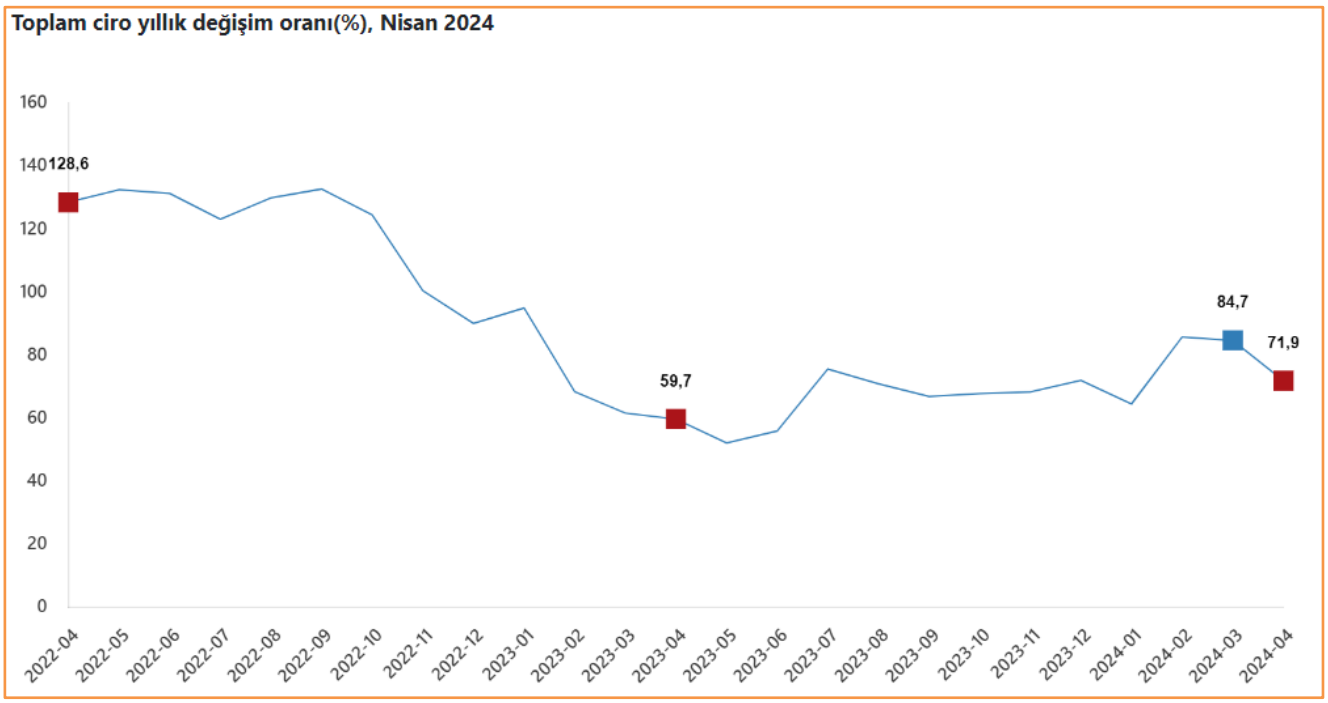


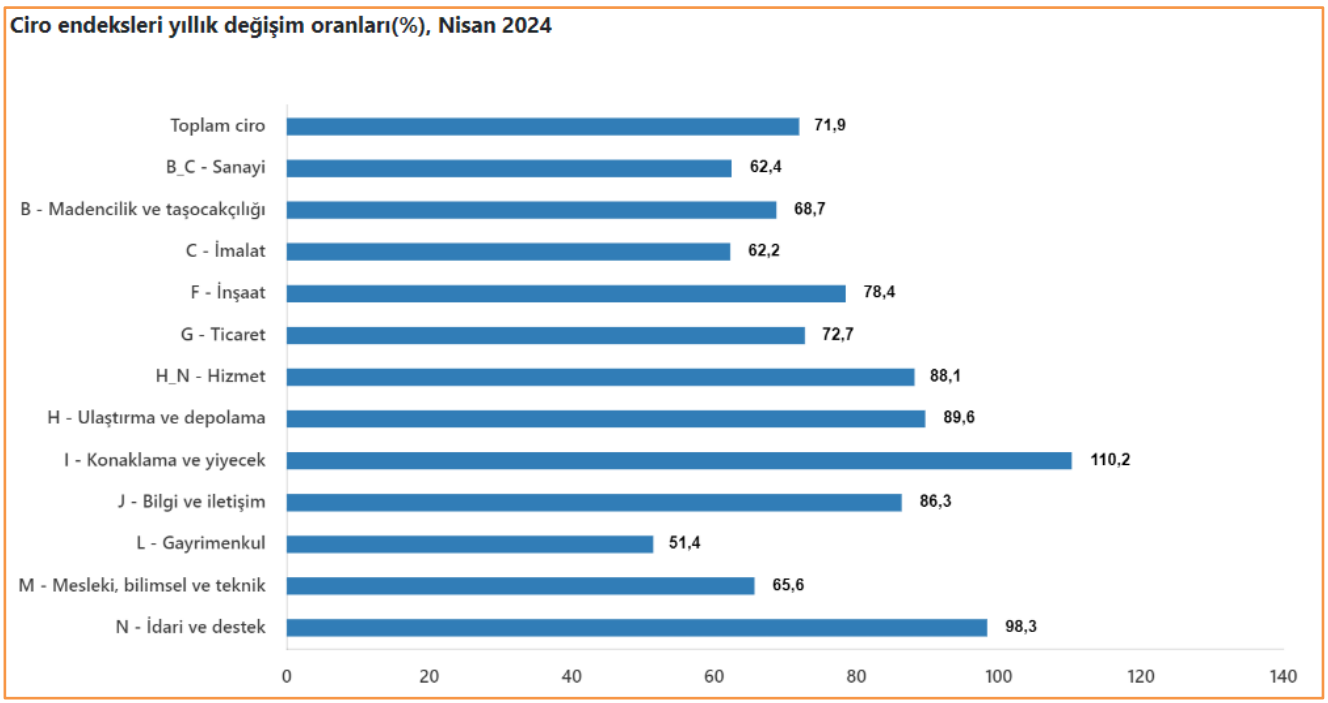
Ciro Endeksleri, Nisan 2024

Toplam ciro yıllık %71,9 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Nisan ayında yıllık %71,9 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Nisan ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %62,4 arttı, inşaat ciro endeksi %78,4 arttı, ticaret ciro endeksi %72,7 arttı, hizmet ciro endeksi %88,1 arttı.

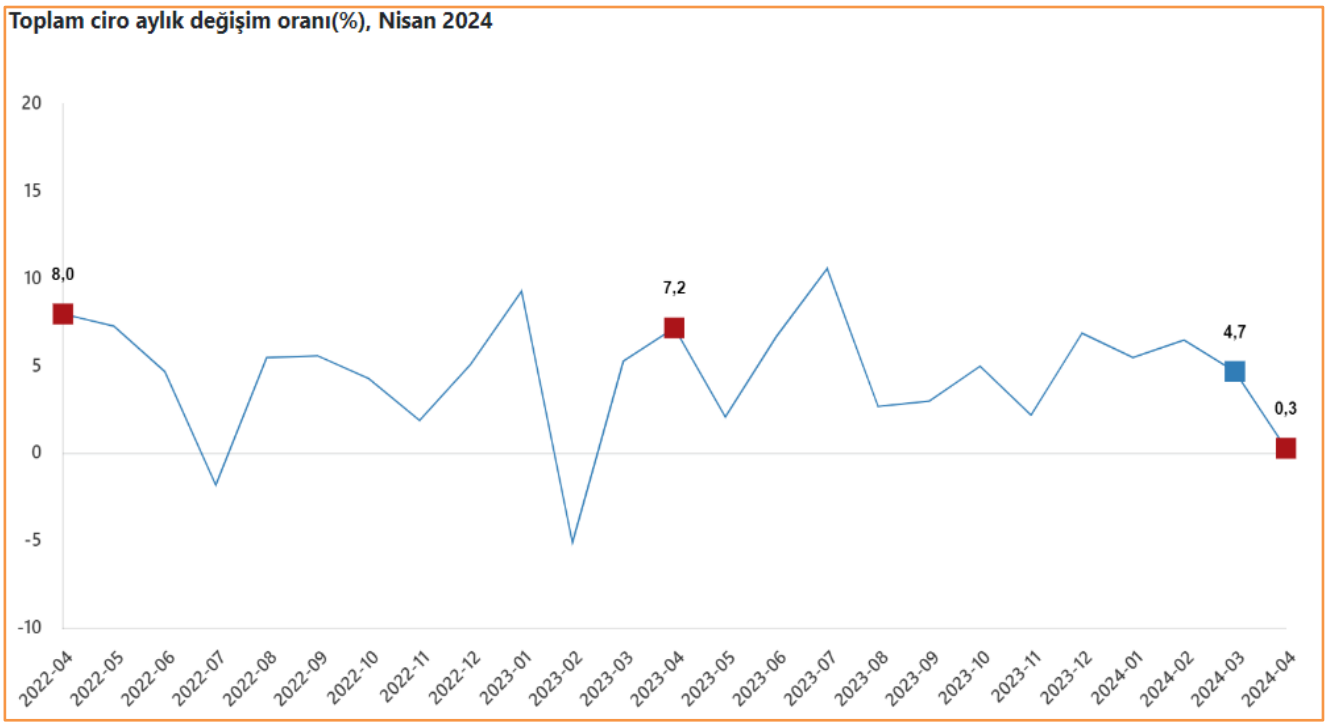


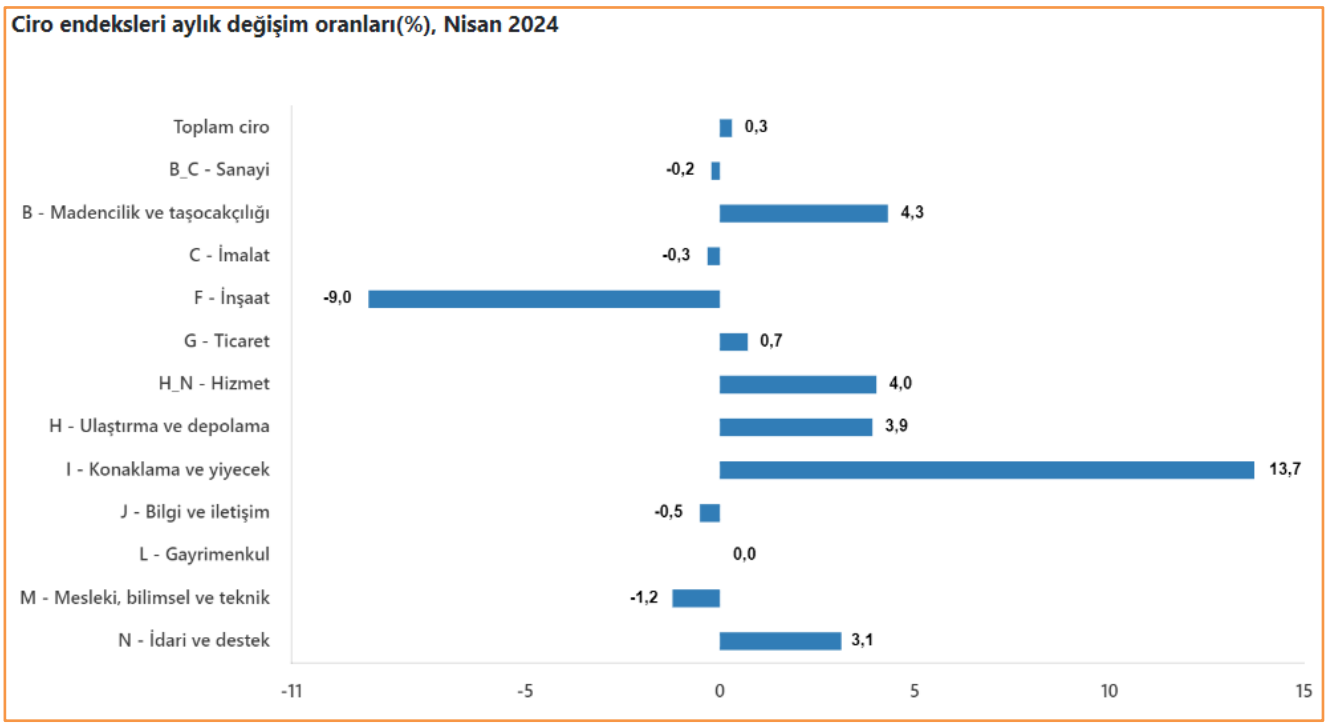


Toplam ciro aylık %0,3 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Nisan ayında aylık %0,3 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Nisan ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %0,2 azaldı, inşaat ciro endeksi %9,0 azaldı, ticaret ciro endeksi %0,7 arttı, hizmet ciro endeksi %4,0 arttı.





4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Aydın ili, Nazilli ilçesi, Sümer Mahallesi, 2000 ada 36 parsel 9.999,80 m² yüz ölçümlü parsel ve parsel üzerinde yer alan fabrika binasıdır. Parsel net imar parselidir. Parsel topografik olarak çoğunlukla düz bir arazi yapısında, geometrik olarak dörtgen formludur. Parsel doğuda 8. Cadde'ye cephelidir. Parselin doğu cephesi ~95 m, kuzey cephesi ~105 m, batı cephesi ~94 m, güney cephesi ~104 m'dir.

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / Parsel No.	2000 / 36
Yüz ölçümü	9.999,80 m²
Geometrik şekli	Dörtgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Evet
Yola cephesi (m)	~95 m
Parsel derinliği (m)	~105 m (kuzey) ~104 m (güney)
Arazi Yapısı	Düz / Engebesiz
Altyapı hizmetleri var mı?	Var
Arsa üzerinde yapı var mı?	Var
Yakın çevredeki yapılaşma var mı?	Evet
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır

ANA TAŞINMAZ ÖZELLİKLERİ			
İnşaat Tarzı	Prefabrik Betonarme	**Yapının Sınıfı ve Grubu**	2/C – 3/A
Yapım Yılı	2019 - 2020	**Yapı Nizamı**	Ayrık
Deprem Derecesi	1. Derece	**Deprem Hasar Durumu**	Yok
Toplam Kat Adedi	1 (Zemin Kat + Asma Kat)	**Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**	-
Otopark	Mevcut (Açık)	**Asansör**	-
Yüzme Havuzu	-	**Özel Güvenlik**	Mevcut
Diğer:			

Nazilli OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, 2000 ada 36 parsel 2000 ada 8 ve 9 parselin tevhidi ile oluştuğu bilgisi edinilmiştir. Parsel üzerinde fabrika binası ile fabrika binasının içinde bulunan idari bina mevcuttur. Fabrika binası; zemin katlı olarak inşa edilmiş olup prefabrik kolonlar ile yan duvarları betonarme, tavanı sandviç paneldir. Bu bina içerisinde ayrıca inşa edilen idari hacimlerin kendi özgü bölmeleri bulunmaktadır. İdari hacimler zemin ve zemin+asma kat olarak prefabrik ve betonarme kolonlarla desteklenerek inşa edilmiştir. Fabrika binasının doğu kısmı, hâlihazırda kiralık olarak kullanılmakta olup idari hacimler zemin katlı olarak 159,00 m² alanlı, fabrika kısmı yaklaşık 4.060,00 m² olmak üzere toplam 4.219,00 m² alanlıdır. Fabrika binasının batı kısmı idari hacimler zemin+asma katlı olarak 367,00 m² alanlı, fabrika kısmı yaklaşık 2.500,00 m² alanlı olmak üzere toplam 2.867,00 m² alanlıdır. **Toplam Brüt Alan: 7.086 m² (526 m² idari bina + 6.560 m² fabrika)** Mimari proje vaziyet planında binalar A, B ve C Blok olarak gösterilmiştir. **(A Blok Brüt Alan: 2.867 m² (Fabrika), B Blok Brüt Alan: 2.914 m² (526 m² İdari Bina + 2.388 m² Fabrika), C Blok Brüt Alan: 1.305 m² (Fabrika))**

Binaların çatısında 8 Adet 100 kW Solar Inverter, 28044 adet Alüminyum Taşıyıcı Konstrüksiyon Seti, 22000 m 6mm² Solar Kablo, 339 m 1x120 mm² NAYY Kablo, 100 m 1x70 mm² NAYY Kablo, 100 m 1x240 mm² NYY Kablo ve 1 set GES AG Panosu ve ekipmanlarından oluşan elektrik üretimi için güneş enerji santrali kurulmuş olup bu tesis binanın mütemmim cüzü kabul edilmiştir. Yapı yüksekliği 8 m ve 9 m olarak değişkendir. Bina oturumları haricinde parselin açık alanları kilitli parke taşı ile kaplıdır. Parsel çevresi, bahçe duvarı üzeri panel çitle çevrilidir. Çevre düzenlenmesi tamamlanmıştır. Kilitli parke taşı, bahçe duvarı, çevre düzenlemesi vb. imalatlar harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir. Proje haricinde ise, iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler yapılarak yeniden dizayn edildiği, binalara bitişik vaziyette basit imalatlar ve küçük alanlı trafo binası, sundurmalar gibi yapılaşmalar bulunduğu gözlenmiştir. Basit imalatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

Dış cepheler; idari bina bölümlerinde alüminyum kompozit panel kaplama ve cam giydirme, diğer bölümlerde prefabrik (PVC) giydirmelidir. İç hacim zeminleri; idari bina kısmında seramik, laminat parke ve halıfleks kaplama, fabrika bölümlerinde zeminler güçlendirilmiş beton kaplamadır. İç hacim duvarları; idari bina kısmında alçı sıva üzeri boyalı, fabrika bölümlerinde duvarlar sıvalı brüt betondur.

GZFT (SWOT) Analizi

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

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmaza ait yapı ruhsatlarından aykırı olarak iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler yapılarak yeniden dizayn edildiği, binalara bitişik vaziyette basit imalatlar ve küçük alanlı trafo binası, sundurmalar gibi yapılaşmalar bulunduğu gözlenmiştir. Basit imalatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasına Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmaza ait yapı ruhsatlarından aykırı olarak iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler yapılarak yeniden dizayn edildiği, binalara bitişik vaziyette basit imalatlar ve küçük alanlı trafo binası, sundurmalar gibi yapılaşmalar bulunduğu gözlenmiştir. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler için yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum söz konusu değilken, yasal evraklarından farklı olarak kapalı alan oluşturulan yapılar için yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.

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

Konu taşınmaz, fabrika olarak kullanılmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, DEĞER TANIMLARI VE ANALİZ

Uluslararası Değerleme Standartları'nda (UDS) üç farklı değerleme yaklaşımı kullanılmaktadır. Bu yaklaşımlar, "Pazar Yaklaşımı", "Gelir Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" olarak bilinmektedir. UDS kapsamında bu yaklaşımlar ile değer tanımları aşağıda sunulmuştur.

5.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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 sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

5.2. Gelir Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

5.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın,

tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

5.4. Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- ***"Tahmini tutar"*** ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- ***"El değiştirmesinde kullanılacak"*** ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;
- ***"Değerleme tarihi itibarıyla"*** ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;
- ***"İstekli bir alıcı arasında"*** ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- ***"İstekli bir satıcı"*** ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

- ***"Muvazaasız bir işlem"*** ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- ***"Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda"*** ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
- ***"Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri"*** ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- ***"Zorlama altında kalmaksızın"*** ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

5.5. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

5.6. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar ve Seçilme Nedenleri

Taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli sayıda satılık arsa/arazi bulunması, var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi, değerleme konusu taşınmazın spesifik özelliklere sahip olması, sürekli alım-satıma konu olmaması, binaların birim maliyetlerinin hesaplanabilir olması gibi nedenlerden dolayı değerlemede "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, satılık-kiralık yeterli sayıda fabrika emsallerine ulaşılamamış olmasından dolayı 2. bir yaklaşım uygulanamamıştır.

Satılık Arsa Emsalleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsal 1: Taşınmaza yakın konumda, Sümer Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.50 yapılaşma koşullarına sahip olacak ancak parselasyon planı onaylanmamış, 1.632,00 m² olduğu beyan edilen parsel için 3.750.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Nazilli OSB girişinde yer aldığı belirtilmektedir. Ada parsel bilgisi paylaşılmamıştır.

Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda, Çapahasan Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı, 3 kat izinli yapılaşma koşullarına sahip, 252,00 m², 1351 ada 104 parsel için 1.590.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

Emsal 3: Taşınmaza yakın konumda, Karaçay Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.50 yapılaşma koşullarına sahip olacak ancak parselasyon planı onaylanmamış, 1.879,72 m², 754 ada 138 parsel için 3.100.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

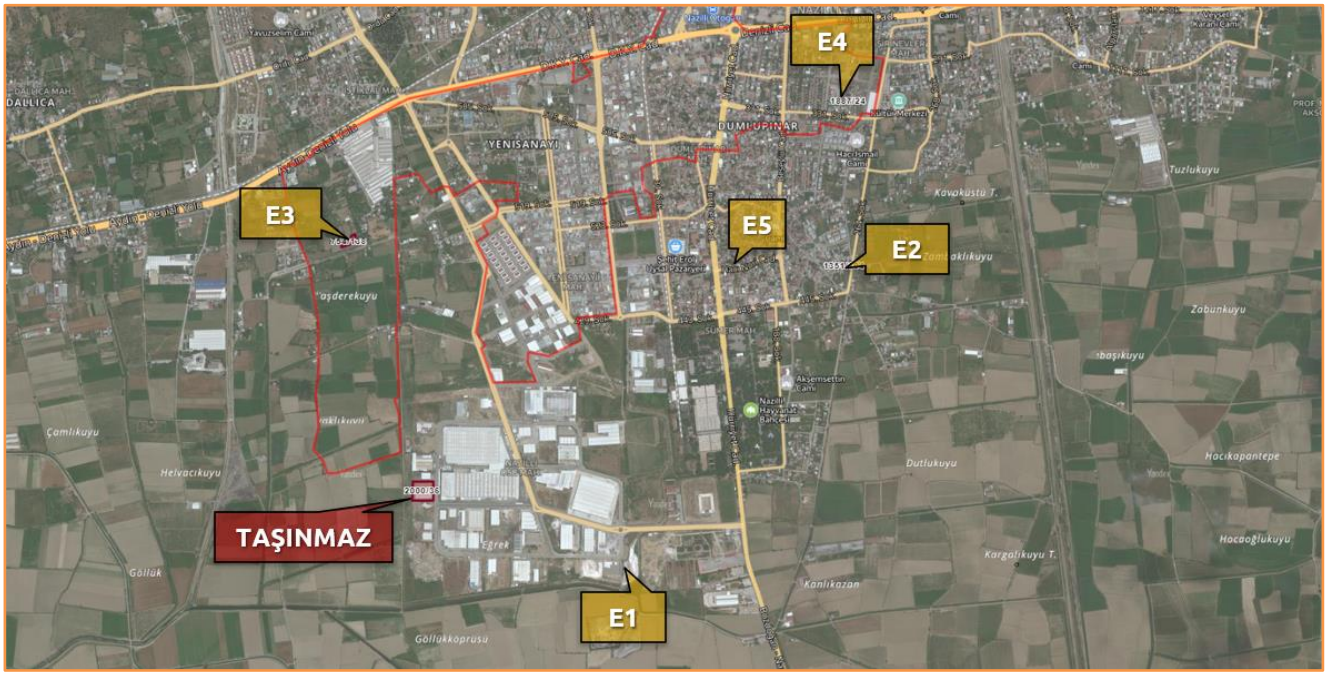
Emsal 4: Taşınmaza yakın konumda, Karaçay Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı, 3 kat izinli yapılaşma koşullarına sahip, 232,86 m², 1887 ada 24 parsel için 1.300.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

Emsal 5: Taşınmaza yakın konumda, Sümer Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı, 3 kat izinli yapılaşma koşullarına sahip, 710,00 m² parsel için 4.750.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Ada parsel bilgisi paylaşılmamıştır.

Beyan: Bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın OSB içerisinde yer alması, net imar parseli olması, son dönemde OSB parsellerine olan talepte artış bulunması vb. kriterler dikkate alınarak 5.000 TL/m² - 5.500 TL/m² aralığında arsa birim değerine sahip olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Emsal No.	Mahalle	İmar Durumu	Ada/Parsel No.	Fiyat (TL)	Yüz ölçümü (m²)	Birim Fiyat (TL/m²)	Satıcı / Kaynak	İletişim
1	Sümer	Sanayi E: 0.50	-	3.750.000	1.632,00	2.298	Erenler Gayrimenkul	(555) 860-6099
2	Çapahasan	Konut 3 Kat	1351/104	1.590.000	252,00	6.310	Acartürk Emlak	(536) 480-9909
3	Karaçay	Sanayi E: 0.50	754/138	3.100.000	1.879,72	1.649	Başak Emlak Ofisi	(532) 233-8368
4	Karaçay	Konut 3 Kat	1887/24	1.300.000	232,86	5.583	Myra Gayrimenkul	(530) 707-6377
5	Sümer	Konut 3 Kat	-	4.750.000	710,00	6.690	Çarşı Emlak	(256) 314-1020

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Emsallerin Değerlendirilmesi

Arsa değeri tespitinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış arsalar dikkate alınarak arsa değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, OSB içerisinde yer alıp almama, yüz ölçümü, imar durumu, parselasyon durumu gibi kıstaslar dâhilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak ofisleri ve mal sahipleri ile görüşülmüş, ayrıca tecrübelerimizden faydalanılmıştır.

Nazilli OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu Nazilli OSB'de tahsis edilebilecek boş parsel kalmadığı öğrenilmiştir. Arsa tahsis bedeli hakkında bilgi alınamamıştır.

Emsal No.	Fiyat (TL)	Yüz ölçümü (m²)	Birim Fiyat (TL/m²)	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	İmar Durumu Düzeltmesi	Parselasyon Düzeltmesi	Konum / OSB Düzeltmesi	Alan Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m²
1	3.750.000	1.632,00	2.298	5%	2.194	-35%	-55%	-10%	0%	5.066
2	1.590.000	252,00	6.310	15%	5.332	-20%	0%	-10%	15%	5.924
3	3.100.000	1.879,72	1.649	3%	1.600	-35%	-55%	-30%	0%	4.398
4	1.300.000	232,86	5.583	10%	5.024	-20%	0%	0%	15%	5.079
5	4.750.000	710,00	6.690	15%	5.654	-20%	0%	0%	15%	5.710
ORTALAMA			**4.506**		**3.961**					**5.236**

KONU TAŞINMAZ	Ada/Parsel No.	Yüz ölçümü (m²)	İmar Durumu	Ortalama Birim Değeri (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlanmış Arsa Değeri (TL)
	2000/36	9.999,80	Sanayi E: 0,70	5.235,54	52.354.362	52.350.000

** Yuvarlama 10.000'in katına göre yapılmıştır.*

Pazar Değeri

Maliyet yaklaşımı kapsamında, karşılaştırmalı analizler ile hesaplanan arsa değeri ile parsel üzerinde yer alan yapıların maliyet değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, son olarak 20 Şubat 2024 tarihinde güncellenerek Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Binaların yeni ve bakımlı olması, yapı yüksekliği, iç özellikleri vb. dikkate alınarak birim maliyetlerde artış yapılmıştır. Parsel üzerindeki yapıların yaşına ek olarak iç özellikleri, taşıyıcı sistemi, dış cephesi, dekorasyon özellikleri vb. hususlar dikkate alınarak yıpranma oranı (amortisman oranı) belirlenmiştir.

Binaların çatısında 8 Adet 100 kW Solar Inverter, 28044 adet Alüminyum Taşıyıcı Konstrüksiyon Seti, 22000 m 6mm² Solar Kablo, 339 m 1x120 mm² NAYY Kablo, 100 m 1x70 mm² NAYY Kablo, 100 m 1x240 mm² NYY Kablo ve 1 set GES AG Panosu ve ekipmanlarından oluşan elektrik üretimi için güneş enerji santrali kurulmuş olup bu tesis binanın mütemmim cüzü kabul edilmiştir. Bina oturumları haricinde parselin açık alanları kilitli parke taşı ile kaplıdır. Parsel çevresi, bahçe duvarı üzeri panel çitle çevrilidir. Çevre düzenlenmesi tamamlanmıştır. Kilitli parke taşı, bahçe duvarı, çevre düzenlemesi vb. imalatlar harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir. Proje haricinde, iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler yapılarak yeniden dizayn edildiği, binalara bitişik vaziyette basit imalatlar ve küçük alanlı trafo binası, sundurmalar gibi yapılaşmalar bulunduğu gözlenmiştir. Basit imalatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

MALİYET YAKLAŞIMI				
Değer Konusu	**Alan (m²)**	**Birim Fiyatı (TL/m²)**	**Yıpranma Oranı**	**Değer (TL)**
Arsa	9.999,80	5.236		52.350.000
Fabrika	6.560,00	12.250	5,00%	76.342.000
İdari Bina	526,00	15.000	5,00%	7.495.500
Çevre düzenlemesi, harici ve müteferrik işler, şerefiye vb.				14.000.000
Parsel üzerinde yer alan binaların çatısına kurulan güneş enerji santrali (1953 adet Panel, 8 Adet 100 kW Solar Inverter, 28044 adet Alüminyum Taşıyıcı Konstrüksiyon Seti, 22000 m 6mm² Solar Kablo, 339 m 1x120 mm² NAYY Kablo, 100 m 1x70 mm² NAYY Kablo, 100 m 1x240 mm² NYY Kablo ve 1 set GES AG Panosu ve ekipmanları)				20.000.000
Toplam Yapı Değeri (TL)				**117.837.500**
Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Değeri (TL)				**170.187.500**
Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Pazar Değeri (TL)				**170.190.000**

** Toplam değer 5.000'in katına göre yapılmıştır.*

*** Parsel üzerinde yer alan binaların çatısına kurulan güneş enerji santrali için müşteriden proforma faturalara ulaşılmıştır. Proforma faturalara göre; 8 adet 100 kW inverter, 28044 adet alüminyum taşıyıcı konstrüksiyon seti, 22000 m 6 mm² solar kablo, 339 m 1x120 mm² NAVY kablo, 100 m 1x70 mm² NAVY kablo, 100 m 1x240 mm² NVY kablo ve 1 set GES AG panosu ve ekipmanları için toplam tutar 191.441,25 $, Sirius ELNSM72M-HC-HV PV modül 1953 adet panel için 455.439,60 $'dır. Toplam maliyetin 646.880,85 $ olduğu gözlenmektedir. Güncel kur ve amortisman dikkate alınarak Çatı GES için 20.000.000 TL değer takdir edilmiştir. GES'e ilişkin faturalar ve bilgiler rapor ekindedir.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.7. Diğer Tespit ve Analizler

5.7.1. Takdir edilen kira değerleri

Kira değeri hesaplaması yapılmamıştır.

5.7.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Tamamlanmış yapı değerlemesidir.

5.7.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Tamamlanmış yapı değerlemesidir. Proje geliştirilmemiştir.

5.7.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Uygulanmamıştır.

5.7.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge, çevre özellikleri ve mevcut izinleri dikkate alındığında, mevcut durumunun en verimli ve en iyi kullanımı olduğu düşünülmektedir.

5.7.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Uygulanmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Hazırlanan değerleme raporunun konusu, pazar değerinin belirlenmesidir. Taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli sayıda satılık arsa/arazi bulunması, var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi, değerleme konusu taşınmazın spesifik özelliklere sahip olması, sürekli alım-satıma konu olmaması, binaların birim maliyetlerinin hesaplanabilir olması gibi nedenlerden dolayı değerlemede Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, satılık-kiralık sağlıklı fabrika emsallerine ulaşılamamış olmasından dolayı 2. bir yaklaşım uygulanamamıştır.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Dosya muhteviyatında yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur. Fakat, 2000 ada 8 parsele ait 12.03.2020 tarih ve 63 no.lu yeni yapı ruhsatına esas yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır. Yasal evraklar harici yapılan imalatlarla ilgili yasal evraka rastlanmamıştır. Taşınmazın cins değişikliğinin yapılmış olduğu gözlenmiştir.

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

Taşınmaza ait takyidat bilgileri 3.1.4. bölümünde açıklanmıştır.

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

Değer takdirinde, taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar dikkate alınmamıştır.

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

Bu madde kapsamında taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Tamamlanmış yapı değerlemesidir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Düzenlenen rapor, 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) eki formatta, sermaye piyasasına konu olabilecek işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmıştır. GYO ve GYF Tebliği'ni ilgilendirmemektedir.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Rapor içeriğinde yer alan açıklamalar kapsamında, değerleme konusu gayrimenkulün **pazar değeri** aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Rapor / Değer Tarihi	28.06.2024
Pazar Değeri (KDV Hariç)	170.190.000.-TL Yüzyetmişmilyonyüzdoksanbin Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	204.228.000.-TL İkiyüzdörtmilyonikiyüzyirmisekizbin Türk Lirası

** Güncel mevzuatlar kapsamında KDV oranı %20 olarak dikkate alınmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

8. RAPOR EKLERİ

8.1. Gayrimenkulün Fotoğrafları











