



# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**SANICA ISI SANAYİ.A.Ş.**

MANİSA İLİ, AKHİSAR İLÇESİ, KAYALIOĞLU OSB  
MAHALLESİ,  
109 ADA 4 PARSELDE KAYITLI "ARSA" NİTELİKLİ  
TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ

2021\_SP\_000017

31.12.2021

**SANICA ISI SANAYİ A.Ş.**

Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Sanics Blok

No:10-1 Beşiktaş/İSTANBUL

TEL: +90 212 855 80 80

Fax: +90 212 855 80 90

Marmara Kurumlar V.D.: 460 001 7516

## İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI .....	3
1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	4
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	4
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER .....	5
3.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	5
3.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	6
3.3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER .....	8
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler .....	8
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	8
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	9
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler .....	11
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ .....	11
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	11
4.2. EKONOMİK VERİLER .....	12
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum .....	12
4.3. BÖLGE VERİLERİ .....	25
4.3.1. Manisa İl .....	25
4.3.2. Akhisar İlçesi .....	27
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ .....	27
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....	27
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	28
5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı .....	29
5.2.2. Gelir İndirgeme yaklaşımı .....	29
5.2.3. Maliyet yaklaşımı .....	30
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ .....	31
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) .....	31
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	32
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....	32
6.3.1. Pazar araştırmaları .....	33
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi .....	35
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	35
6.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.
6.4. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	38
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	38
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	38
7.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	38
7.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER .....	38
7.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	38
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ .....	38
9. RAPOR EKLERİ .....	40
9.1. GAYRİMENKULÜN TAPU VE TAKYİDAT BELGESİ, İMAR DURUMU .....	40
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI .....	42
9.3. PROJE, RUHSAT, YAPI KULLANMA FOTOĞRAFLARI .....	56
10. SERTİFİKASYONLAR .....	74

## UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatiniz ve ilginiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına hâz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksil belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 27.07.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Encan AYDOĞDU yönetiminde, Gökhan USLU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Çiçek ÇAĞLAR tarafından hazırlanmıştır.

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı (III-62.3) tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; Manisa İli, Akhisar İlçesi, Kayalıoğlu OSB içinde, 109 ada 9 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı ana taşınmaz için 31.12.2021 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.	
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.	
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.	
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Çiçek ÇAĞLAR Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 409420	Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

### 1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: 17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: SANİCA ISI SANAYİ A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: ÇUBUKÇALI Mevki, KAYALIOĞLU OSB, KAYALIOĞLU Mahallesi, 3. Cadde/si, Bina No: 5B, AKHISAR- MANİSA
<b>MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ</b>	: SANİCA ISI SANAYİ A.Ş. üretim faaliyetlerini, toplam 150.000 metrekare kapalı alana sahip tesislerinde, İstanbul, Manisa-Akhisar ve Elazığ olmak üzere 3 ilde sürdürmektedir. 1987 yılında kurulan SANİCA, Panel radyatör, boru ve bağlantı parçaları ve kombi olmak üzere toplam 3 ana grupta üretimine devam etmektedir.
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 31.12.2021 tarihli değerinin takdiri edilmesini talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

### 2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

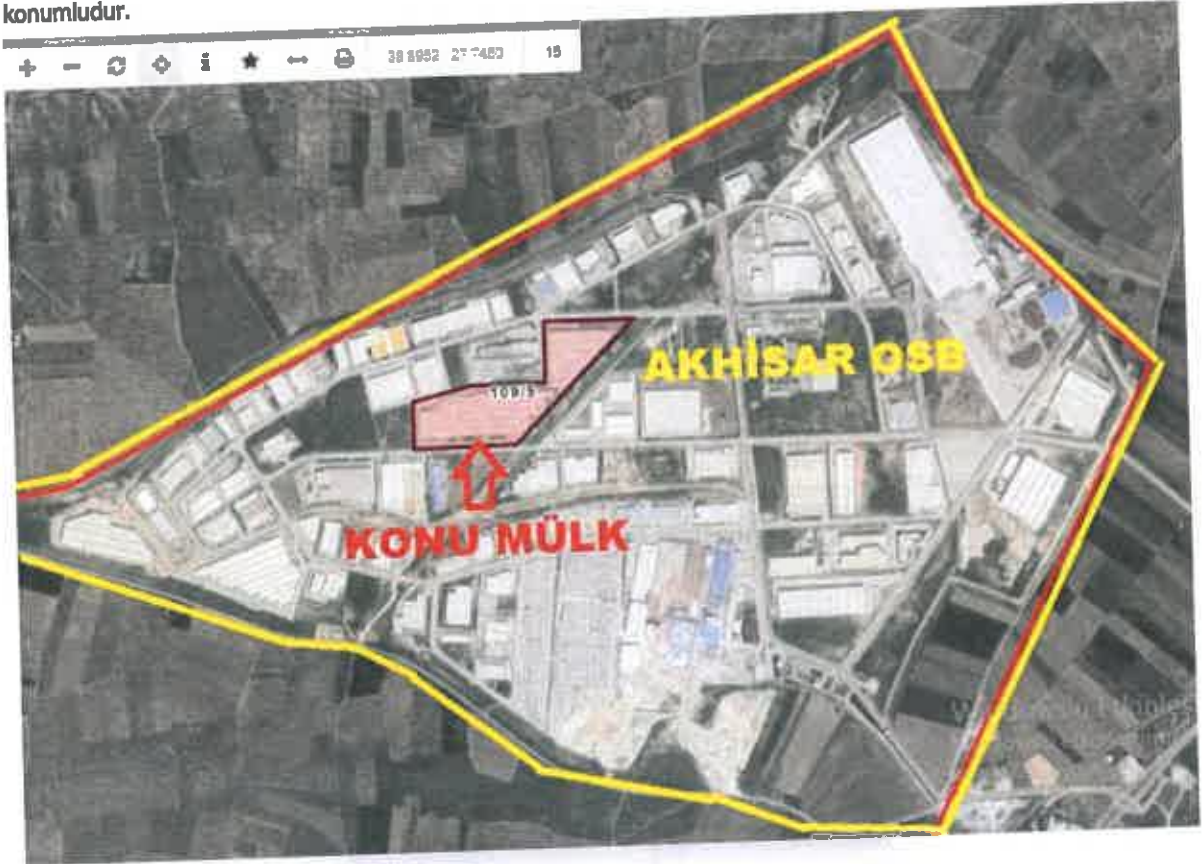
<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 2021_SP_00017
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 12.10.2021
<b>SAHA İNCELEME TARİHİ</b>	: 01.12.2021
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 01.12.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 31.12.2021
<b>GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>	: MANİSA İLİ, AKHISAR İLÇESİ, KAPAKLI KÖYÜ MAHALLESİ, 109 ADA 9 PARSELDE KAYITLI "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ MAHALİNDE KOMBİ VE PANEL RADYATÖR ÜRETİM TESİSİ
<b>GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİC)</b>	: 121.585.000-TL
<b>GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)</b>	: 143.470.300-TL
<b>GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİC)</b>	: 123.220.000-TL
<b>GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)</b>	: 145.399.600-TL



### 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Manisa İli, Akhisar İlçesi, Kayalioğlu ( Tapuda Kapaklı ) Mahallesi, Akhisar OSB 109 ada 9 parsel de kayıtlı "ARSA" nitelikli olup Kayalioğlu Mahallesi, 3. Caddesi, No: 5B Akhisar / MANİSA posta adresinde konumlanmaktadır.



Taşınmaz, Akhisar İlçesi'nin batısında konumlu, genellikle zeytinlik olarak kullanılan tarım arazileri sınırları oluşmuş, Akhisar İlçesi'nde konumlanmaktadır. Tapu kaydında Kapaklı Mahallesi 109 ada 9 parsel numaralı Kayalioğlu Akhisar OSB sınırları içinde bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz Akhisar İlçe merkezine kuş uçuşu yaklaşık 5km uzaklıkta bulunan Kayalioğlu Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Taşınmaza ulaşım Manisa Balıkesir D565 karayolu üzerinde bulunan Kayalioğlu Mahallesi girişi ve OSB kavşağından kuzey yönünde 10. cadde üzerinden ilerlenir 1100m sonra OSB Müdürlüğü önünden sağa dönülür ve 565 metre sonra sola 3. caddeye dönülür, 1000m sonra sağda konumlu SANİCA ISI SANAYİ A.Ş. tesisine ulaşılır.

Konu mülkün bulunduğu bölge genelde OSB içi sanayi tesislerinin ve depoların yoğun olduğu bir bölgedir. Bölgede altyapı (Yol, su, elektrik, kanalizasyon vs.) olanakları bulunmakta olup parsel ulaşım kadastral yolları açıktır. Konu mülke ulaşım özel araç ve Akhisar Mecidiye köy minibüsleri ile sağlanabilmektedir. Bölge orta ve üst gelir grubuna sahip yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

**Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

LOKASYON	*MESAFE
Adnan Menderes Havalimanı	120,0 km
Akhisar İlçe Merkez	5,0 km
Manisa-Balıkesir-Uşak Yolu bağlantı noktası	2,2 km
Manisa İl Merkez	56 km

\*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

### 3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeyle İlgilin Değerleme Yapılıyorsa Projeyle Hakkında Detaylı Bilgi

Konu taşınmaz yerinde incelenmiş olup, taşınmaz üzerinde inşa edilmiş yapılar ve yapılara yönelik bilgiler aşağıdaki verilmiştir.

**Tablo. 2 Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri - 109 ada 9 parsel**

Yapı Tarzı	Kismen Betonarme karkas – Kismen Çelik Konstrüksiyon	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam, komşu parselde Bitişik	Su Deposu	Var
Yapı Sınıfı	3 – A / 2 - C	Hidrofor	Var
Kullanım Amacı	Fabrika	Asansör	Yok
Isıtma Sistemi	Fan Coil, Split Klima	Paratoner	Var
Çatı Tipi	Betonarme çatı, Alüminyum Çatı	Jeneratör	Var
Manzarası (Baki Analizi)	Yok	Su	Var
Cephesi	Kuzey-Güney-Doğu-Batı	Elektrik	Var
Deprem Bölgesi	1. Derece	Yangın Tesisi	Var

Değerleme konusu gayrimenkul; 109 ada 9 parselde kayıtlı "ARSA" nitelikli kombi, panel radyatör ve duşa kabini üretimi yapılan fabrika özelliğindeki ana taşınmazdır. Ana taşınmazı oluşturan arsa ve fabrika binası taşınmazın toplam değerine etki eden özgün vasıf ve unsurları aşağıda sırası ile verilmiştir.

### 109 ADA 9 PARSEL

#### Arsa Bölümü;

77.141,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup geometrik olarak L formda, kot olarak yol seviyesinde, topoğrafik olarak düzlük bir arazi yapısındadır. Güney yönünde İmar yoluna 270 metre, kuzey yönünde İmar yoluna 235 metre, doğu yönünde İmar yoluna 475 metre ve komşu parsel olan 109 ada 6,7 ve 10 parsel 510 metre cephelidir. Arsa bölümünün değerine tesir eden İmar özellikleri raporun "İmar Durumu" bölümünde verilmiştir.



## Fabrika bölümü;

Yerinde ve yapılan incelemelere göre; parsel üzerine 3 ayrı parça olarak inşa edilmiş kombi ve panel radyatör üreten üretim bölümü ve idari bölümlerden oluşan fabrika binası ve binayı çevreleyen sundurma yapıları mevcuttur.

109 ada 9 parsel üzerinde yer alan yapılardan ;

### 1 Nolu Fabrika Binası :

Parselin batı cephesinde konumlu olup ilgili müdürlükte yapılan incelemesinde 30.05.2014 tarihli 2014/15 sayılı yapı ruhsatına istinaden çizilen mimari projesinde 20.270 m2 alanlı tek kat fabrika binası + 157 m2 sığınak bölümü ve 2014/16 sayılı yapı ruhsatına istinaden çizilen mimari projesinde 2.214 m2 2 katı idari bina ekentisi olarak yer almaktadır.

Yapı zemin + 1.normal kat olmak üzere toplamda 22.641 m2 projeli ve ruhsat alanıdır.

2 Nolu Fabrika alanı parselin orta bölümünde konumlu olup ilgili müdürlükte yapılan incelemesinde 28.01.2016 tarih 2016/09 sayılı ek bina ruhsatına istinaden çizilmiş mimari projeli 4.541 m2 tek katlı fabrika binasıdır. Yapı 1 nolu fabrika binasına ek olarak yapılmış durumda olup projeli ile alan olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

3 Nolu Fabrika alanı parselin kuzey batı bölümünde konumlu olup ilgili müdürlükte yapılan incelemesinde 15.06.2016 tarih 2016/17 sayılı ilk yapı ruhsatı, 23/03/2018 tarih 2018/08 sayılı isim değişikliği için düzenlenmiş yapı ruhsatına istinaden çizilmiş mimari projeli 14.659 m2 tek katlı fabrika binasıdır. Bu yapı 2/C yapı sınıfında olup zemin katta konumlu 14.6 m2 alanlı olarak ölçülmüştür. İlgili kurumda yapılan incelemede herhangi bir ruhsat ve 2604m2 hammadde ve 11805m2 üretim bölümü ile 250m2 bay bayan soyunma odaları ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Yapı mevcut fabrika binasının kuzey batı bölgesinde yapılmış durumda olup projeli ile alan olarak uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca taşınmazın mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde 694 m2 alanlı tek katlı depo alanı , 50m2 Atölye alanı , 160 m2 Su deposu, 244 m2 Jeneratör Odası, batı cephe Sundurma 32m2, Güvenlik Binası 41m2, Sundurma Otopark 90m2, Personel Sundurma Otopark 200m2, Trafo Binası 90m2 gibi çeşitli yapılar tespit edilmiş olup bu yapılar ile ilgili kurumlarda yapılan incelemede herhangi bir ruhsat ve mimari proje dosyası bulunamamıştır.

Parsel üzerinde ruhsatlı yasal alan 41.841 m2 alanlı olup toplamda projersiz ve ruhsatsız olarak yapılmış 1.601 m2 yapı bulunmakta olup parsel üzerinde ruhsatlı ruhsatsız toplam mevcut alan 43.442 m2 olarak tespit edilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan 1.fabrika alanı Zemin+1 Normal kattan oluşan toplam 2 katlı olarak inşa edilmiştir. İdari bina, üretim ve depo yapılarında yan cephe kaplamaları prefabrik beton, depo alanlarının ve üretim tesisinin çatı kaplamaları çelik konstrüksiyon üzerine trapez sandwich levhadan oluşmaktadır.

Kazan Dairesi çelik konstrüksiyon taşıyıcı sistem üzerine trapez panel kaplama olarak imal edildiği görülmüştür. Üretim tesisinin zemin kaplamaları epoksi kaplama olup, Depo alanları kafes demir donatı ile sağlanmış beton, kaplamadır.

İşletme ve Paketleme tesisinin çevresinde bulunan %99 lık kısmın tamamında saha betonu bulunduğu, giriş kapısının otomatik kayar sistemli olarak montajlı olduğu, tespit edilmiştir.

Parsel artezyen kuyusu ve OSB iç tesisi sulama sistemi bulunmaktadır.

2021\_SP\_00017

SANCA ISI SANAYİ A.Ş.  
Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Sanca Blok  
No:10-1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: +90 212 855 80 80  
Fax: +90 212 855 80 90  
Marmara Kurumlar Y.D.: 460 001 7516

7/79

*[Handwritten signature]*



Parselin etrafı 30 cm beton duvar üzeri tel çit ile çevrili olup fabrikaya giriş güneyden olup , güney sınırından demir sürgülü kapı ile sağlanmaktadır.

### 3.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı ve İncelemeler

#### Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Manisa İl, Akhisar İlçesi, (Tapuda Kapaklı) Kayalıoğlu Mahallesi, 109 ada 9 parselde kayıtlı Sanica Isı San fabrikası olarak kullanılan "Arsa" niteliğindeki ana taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

#### 3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 3 Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri – 11127 ada 1 parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İL	: MANİSA
İLÇESİ	: AKHİSAR
MAHALLESİ/KÖYÜ	: KAPAKLI KÖYÜ MAHALLESİ
MEVKİİ	: ÇUBUKÇALI
PAFTA NO	: K19-A-15-B
ADA NO	: 109
PARSEL NO	: 9
YÜZÖLÇÜMÜ	: 77.141,00 m <sup>2</sup>
ÇİLT NO	: 46
SAYFA NO	: 4540
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ARSA
MALİK	: SANICA ISI SANAYİ A.Ş.
ARSA PAYI	: 1/1
TARİH / YEVMIYE	: 13.10.2017 / 17808

#### 3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

##### 11127 ADA 1 PARSEL

14.10.2021 tarih ve saat 16:27 itibarıyla web tapu sistemi üzerinden alınan taksit belgesi incelenmiştir. Güncel tapu kayıtlarına göre ana taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgesi ekler bölümünde paylaşılmıştır.

##### Beyan Hanesinde:

\*27/08/2018 tarih 16437 yevmiye nolu Diğir (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLU İLE SATIŞI DAHİL 3. KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR. ) Tarih: 17/08/2018 Sayı: 652( Şablon: Diğir) beyan kaydı bulunmaktadır.

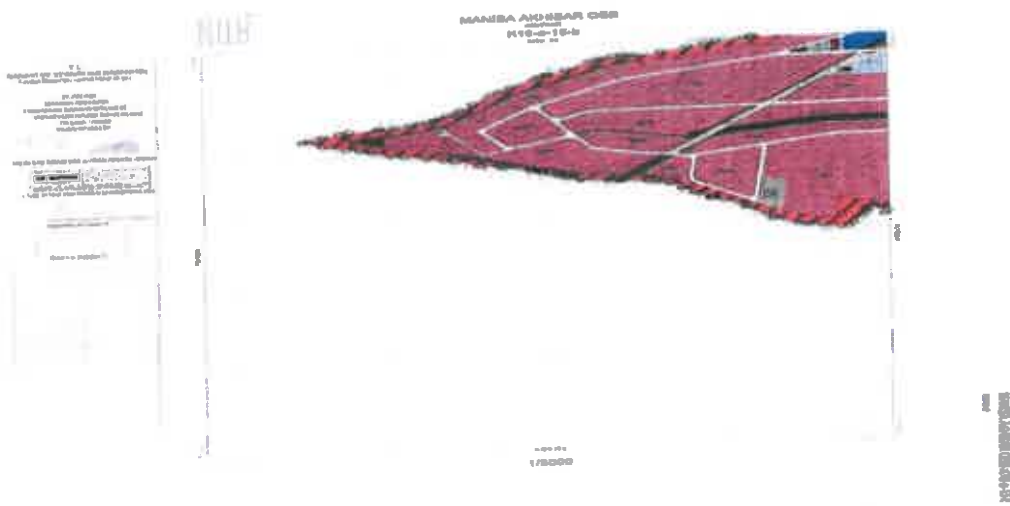
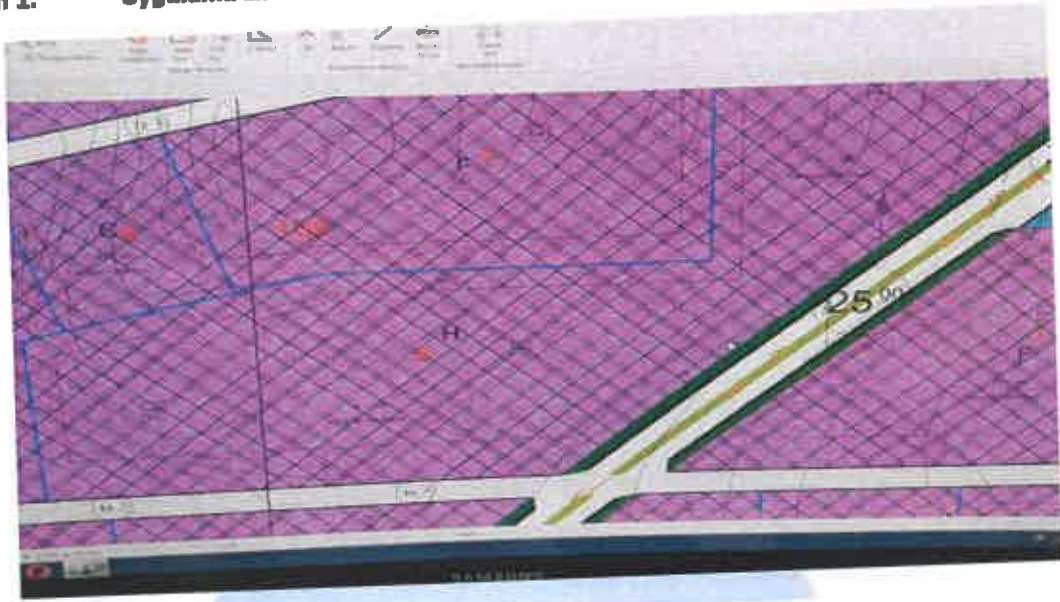


### 3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Akhisar Kayalıoğlu OSB Müdürlüğünde yer alan İmar paftası üzerinde konu mülkün bulunduğu parselin konumu teyit edilmiştir. Akhisar Belediye İmar Müdürlüğünden sözlü olarak alınan İmar durumuna göre konu mülkün bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli, 02/07/2021 tarih onaylı OSB Uygulama İmar Planına göre Sanayi Alanı lejantına sahiptir. Serbest nizam, Hmax:Serbest, Emsal:1, yapılaşma şartlarına sahip olduğu öğrenilmiştir. 15/10/2021 tarihli yazılı başvuruya cevaben hazırlanan yazıda "

Parselin kadastral konumunun doğruluğu, kadastro paftası ve CBS uydu görüntüsü yardımı ile teyit edilmiştir.

Resim 1. Uygulama İmar Planı



*[Handwritten signature]*



N

2079

Bu imar durumu bir yıl süre ile geçerlidir. Parsel ölçülerinden revizyonlarda sınıya bakılmadan yararlanılır. Çevre Yapılı ve Ring Yolları Çıkımlarına Uyacaktır. Bu imar durumu bazından dışı alınmaz.

**İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULUN**

İLÇESİ	AKHISAR	İMAR PAFTA NO	K19A 15-B -2-B
KÖYÜ	KAPAKLI	ÖLÇÜSÜ	1/3679
KADASTRO	PAFTA	ADA PARSEL	Plan Kabul Tarihi No:
	K19 A 15-B -2-B	109 9	Tanzim Tarihi
			02/07/2021 PİNNİP-45904079A/İP45437886
			14/10/2021

**Uygulama İmar Planı – (Ölçeklidir)**

### 3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınmış Olmadığı, Profesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Akhisar OSB Müdürlüğü İmar Servisi Müdürlüğünde yapılan incelemede; konu taşınmaz için;

#### 109 ADA 9 PARSEL

- 30.05.2014 tarih 2014/15 nolu yapı ruhsatı ve 22/08/2014 tarih 38 nolu isim değişikliği ruhsatına konu bla tarihli mimari proje incelenmiştir. Projede fabrikanın zemin katı 20427m2 alanlı İşletme Binası (A) ve bodrum katta 157m2 sığınak için tanzim edilmiş olduğu görülmüştür.

- 30.05.2014 tarih 2014/16 nolu yeni yapı , 22/08/2014 tarih 39 nolu isim değişikliği, ruhsatlara konu bla tarihli mimari proje incelenmiştir. Projede fabrikanın zemin ve 1. normal katı 2214m2 alanlı İdari Bina için tanzim edilmiş olduğu görülmüştür.

- 28.01.2016 tarih 2016/9 nolu ruhsata konu bla tarihli mimari proje incelenmiştir. Projede fabrikanın zemin kat 4541m2 alanlı ilave İşletme Binası (B) için tanzim edilmiş olduğu görülmüştür.

Akhisar OSB Müdürlüğünde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki mevcut yapılardan 2214m2 İdari Bina için alınmış, 13.11.2015 tarih, 22 sayılı 20427m2 İşletme Binası (A) için alınmış , 27.04.2018 tarih 2018/11 sayılı 4541m2 ilave İşletme (B) Binası için alınmış yapı kullanma izin belgeleri bulunmaktadır.

Akhisar OSB Müdürlüğünde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki mevcut yapılardan toplam 14659 m2 Kombi Üretim Binası (C ) için alınmış, 15.06.2016 tarih 2016/17 sayılı ilk yapı ruhsatı, 23/03/2018 tarih 2018/08 sayılı isim değişikliği için düzenlenmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır.

#### Özetle;

Mimari Proje;

Bla tarihli, 28.01.2016 tarih 9 nolu ruhsata konu mimari proje incelenmiştir.

Akhisar OSB Müdürlüğü İmar Servisinde bulunan dosyasında değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir encümen karar, yapı tatil tutanağı gibi belge bulunmamaktadır. İncelenen tüm belgeler ekler bölümünde paylaşılmıştır.

### 3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parsellerde ait mülkiyet haklarında ve imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

## 4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

### 4.1. Demografik Veriler

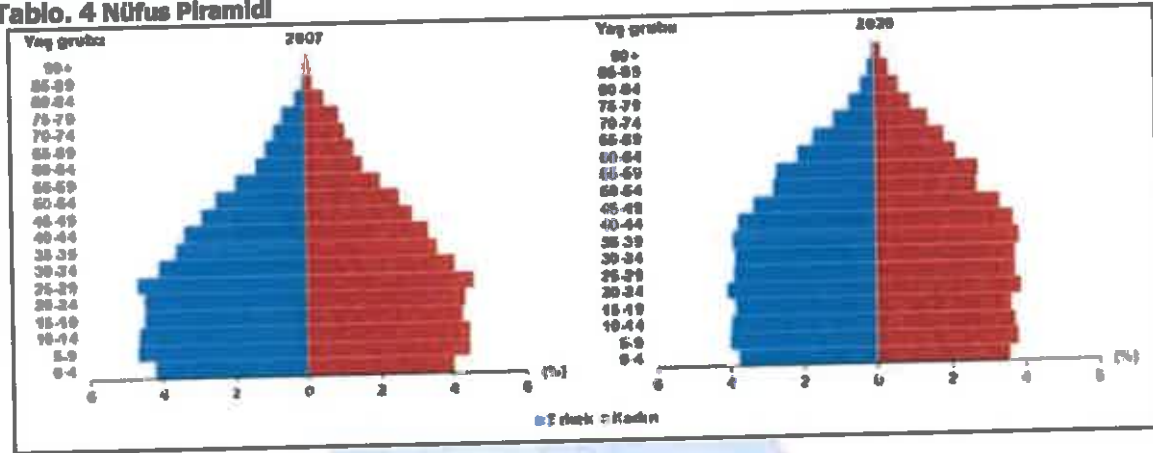
İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon

698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi. 15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

**Tablo. 4 Nüfus Piramidi**



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarıya yaşındaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK 2020 yılı sonuçları. 04.02.2021)

## 4.2. Ekonomik Veriler

### 4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

#### **DÜNYA**

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve yoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aş





konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel İktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır.

Yurt İçi İktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki İvmelenme iç talep kanalıyla İthalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında İhracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde İyileşmesi ve önemli İticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir.

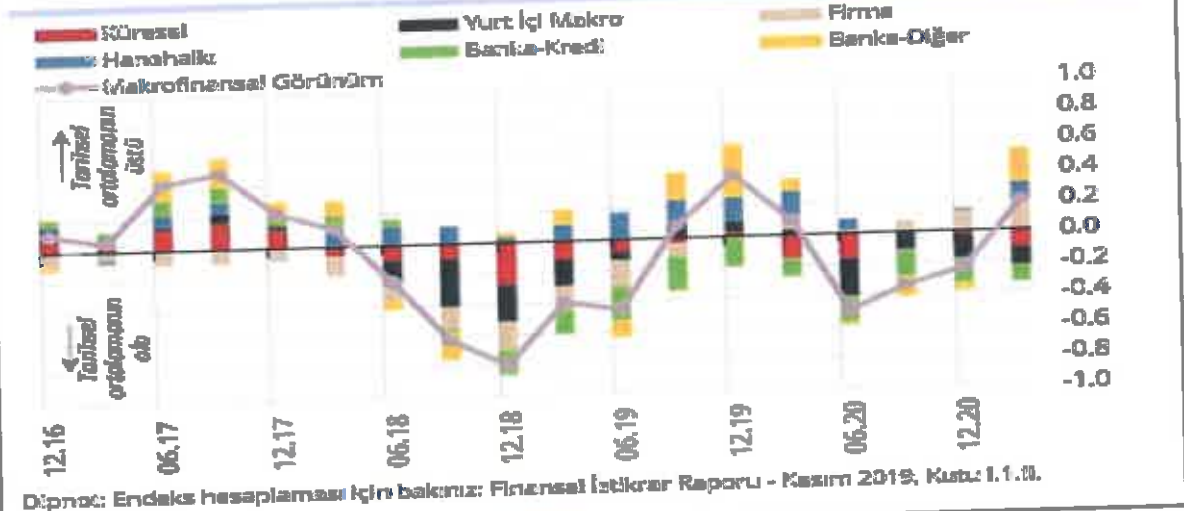
2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir.

Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatardaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün net YP açık pozisyon tutarı 2021 yılı Şubat ayı itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre 15 milyar ABD doları azalarak 155 milyar ABD doları seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır. Sermaye yeterlilik rasyosu (SYR) mevcut Rapor döneminde 143 baz puanı gerileyerek yüzde 18 düzeyinde gerçekleşmiştir. SYR hesaplanmasına ilişkin kullanılabilirlik salgın dönemi imkânlarının BDDK tarafından 30 Haziran 2021 tarihine kadar uzatılması genel olarak SYR'yi desteklerken, kredi riskine esas tutarın hesaplanmasına ilişkin imkânda kullanılabilirlik döviz kurunda yapılan güncelleme SYR'yi düşürücü yönde etkilemiştir. Kartlık mevcut Rapor döneminde azalsa da özkaynaklara olumlu katkı sağlamaya devam etmiştir.

Finansal İstikrar Raporunun alt bölümlerinde yer alan temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1). Son İki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt İçi makroekonomik ortam İktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyrile bir miktar İyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen İyileşme makrofinansal İstikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak İstikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para İkamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal İstikrar olumlu etkileyecektir.

**Grafik 1.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)**



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2021

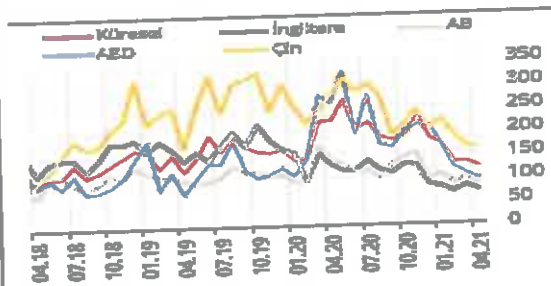
Salgına yönelik sosyal izolasyon önlemlerinin ülkelerde kademeli olarak kaldırılmasının, salgın döneminde ülkelerce ortaya koyulan önlem paketlerinin ve aşı uygulamalarının etkisiyle 2020 yılı ikinci yarısından bu yana belirsizlikler azalmaktadır.

Salgının seyri, aşı konusundaki gelişmeler ve salgına yönelik tedbirlerin süresine dair belirsizlikler, ülkeler arası toparlanmada belirgin farklılaşma, artan kredi riskinin yansımaları ile yüksek ve salgın döneminde önemli ölçüde artan küresel borçluluk küresel finansal istikrar açısından öne çıkan kırılma noktalarıdır.

Dünya çapında korona virüse karşı alınan karantina önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve çok sayıda ülkede aşılama uygulamaya başlaması sonucunda 2020 yılı Haziran ayından bu yana küresel iktisadi politika belirsizliği azalış eğilimindedir (Grafik II.1.1). Genel eğilim düşüş yönü olmakla birlikte, aşılama hızı ve salgının seyrine bağlı olarak politika belirsizliği ülkeler arasında farklılık göstermektedir. Ayrıca, ABD Başkanlık seçim sürecinin finansal piyasalar üzerinde oluşturduğu dalgalanmalara bağlı olarak ve bazı ülkelerde salgının ikinci dalgasının görülmesinin etkisiyle küresel iktisadi politika belirsizliği 2020 yılı Ekim ve Kasım aylarında geçici olarak artmıştır.

2020 yılı Mart ayından başlayarak para politikalarında yapılan genişleyici yönlü değişiklikler büyük ölçüde geçerliliğini korumaktadır. ABD Merkez Bankası (Fed) tarafından, 2020 yılı Aralık ayında ve devamında gerçekleştirilen FOMC toplantılarında aylık 120 milyar ABD doları seviyesinde olan varlık alımlarının "fiyat istikrarı ve maksimum istihdam hedeflerine ulaşılması yönünde önemli iyileşme kaydedilene kadar" sürdürüleceği vurgulanmıştır. FOMC üyeleri, politika faizinin 2023 yılı sonuna kadar yüzde 0'a yakın olmasını öngörmektedir (Grafik II.1.2). Bununla beraber, mevcut piyasa beklentisi, artan enflasyon beklentilerine paralel olarak, 2022 ve 2023 yıllarında birer defa olmak üzere toplamda iki kez faiz artırımını olacağı yönündedir.

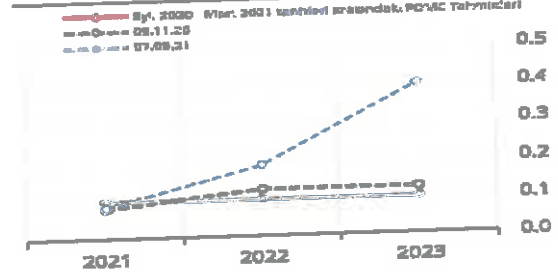
**Grifik II.1.1: İktisadi Politika Belirsizliği Endeksleri (Endeks, 2012=100)**



Kaynak: Bloomberg  
Dipnot: Endeksler seviye olarak kendi arasında karşılaştırılabilir değildir.

Son Gözlem: 04.21

**Grifik II.1.2: FOMC Üyelerinin Medyan Politika Faizi Tahminleri (Düz Çizgi) ve Piyasa Beklentileri (Kesikli Çizgiler) (%)**



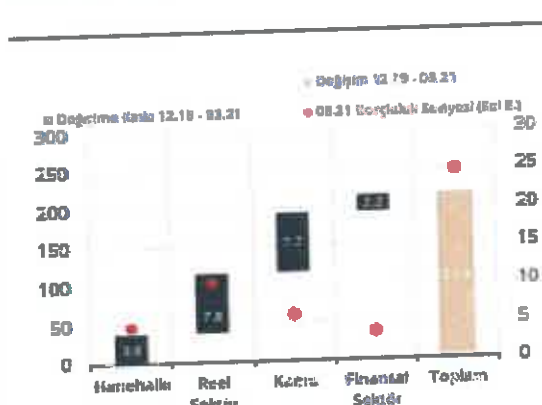
Kaynak: Bloomberg  
Dipnot: Kesikli çizgiler 30 günlük Fed fonları vadeli faiz sözleşmelerinin ima ettiği oranları göstermektedir. FOMC üyelerinin politika faizi tahminleri Eylül 2020, Aralık 2020 ve Mart 2021 toplantıları için değişmemiştir.

Son Gözlem: 07.06.21

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2021

2008 Küresel Finansal Krizinden bu yana yüksek seyretmekte olan küresel borçluluk, salgında sağlanan bol likidite desteğiyle önemli ölçüde artmıştır. Bu artışın önemli bir bölümü ekonomiyi desteklemek için alınan mali tedbirlerin etkisiyle kamu sektörü kaynaklı olurken, reel sektör borcu da hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde yüksek artış göstermiştir. Reel sektörün ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu birer küresel kırılma unsuru olarak ön plana çıkmıştır. GOÜ'lerde salgın sonrasında likidite baskısıyla karşılaşan reel sektörün kredi borcu artarken, 2019 yılı sonundan 2021 yılı ilk çeyreğine kadar tüm kesimlerde borçluluk, GSYİH'ye oranla yükselmiştir (Grifik II.1.3). Küresel Finansal Kriz sonrası getirilen düzenlemeler ile GOÜ'lerde azalan yabancı para cinsi borçluluk, özellikle hanehalkı tarafında düşük seviyede kalmaya devam etmektedir (Grifik II.1.4). 2020 yılı içerisinde ve 2021 yılı ilk çeyreğinde yabancı para cinsinden borçluluk tüm sektörlerde azalmaya devam etmiştir.

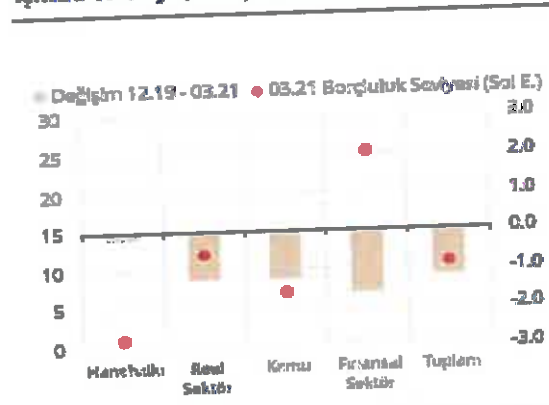
**Grifik II.1.3: GOÜ'lerde Borçluluk (% GSYİH)**



Kaynak: IIF  
Dipnot: Ülkelerin GSYİH ölçütleri esas alınarak ortalama hesaplanmıştır. GOÜler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Mısır, Gana, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Kenya, Lübnan, Malezya, Meksika, Nijerya, Pakistan, Filipinler, Polonya, Rusya, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Güney Kore, Tayland, Türkiye, Ukrayna ve Birleşik Arap Emirlikleri.  
2020 yılı dördüncü çeyreği ve 2021 yılı III. çeyreği tahminidir.

Son Gözlem: 03.21

**Grifik II.1.4: GOÜ'lerde Toplam Borçluluk İçinde YP Payı (% Toplam Borçlanma)**



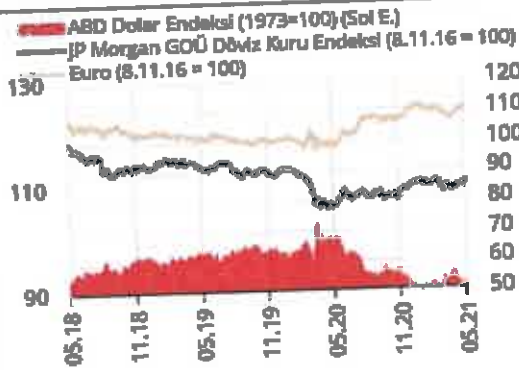
Kaynak: IIF  
Dipnot: GOÜler: Arjantin, Brezilya, Şili, Çin, Kolombiya, Çekya, Hong Kong, Macaristan, Hindistan, Endonezya, İsrail, Güney Kore, Malezya, Meksika, Polonya, Rusya Federasyonu, Suudi Arabistan, Singapur, Güney Afrika, Tayland, Türkiye, Ukrayna.  
2020 yılı dördüncü çeyreği ve 2021 yılı ilk çeyreği tahminidir.

Son Gözlem: 03.21

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2021

2020 yılı Mayıs ayından 2021 yılı Şubat ayı sonuna kadar ABD doları, önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybı yaşamıştır (Grafik II.1.8). Mart ayından itibaren ABD doları endeksi dalgalı bir seyir izlemiştir ve bu durum mevcut Rapor döneminde GOÜ para birimleri endeksine yansımıştır. Hem gelişmiş ülke hem de Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantına önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir (Grafik II.1.9). Son Rapor döneminde de ülke borsalarının güçlü performanslarını korudukları gözlemlenmiştir.

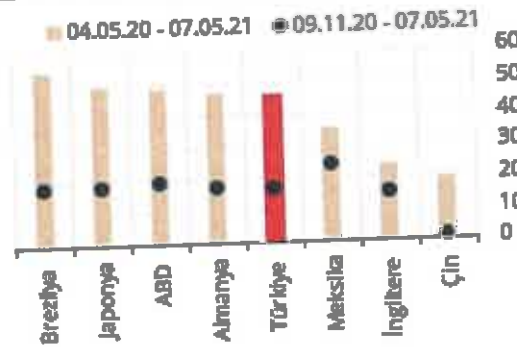
**Grafik II.1.8: Döviz Kuru Endeksleri (Endeks)**



Kaynak: Bloomberg

Son Gözlem: 07.05.21

**Grafik II.1.9: Borsa Endeksleri (% Değişim)**



Kaynak: Bloomberg

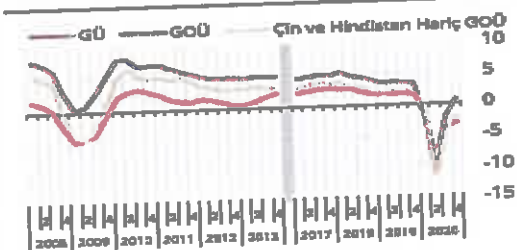
Son Gözlem: 07.05.21

Dipnot: Türkiye - BIST100, Almanya - DAX, İngiltere - FTSE 100, Meksika - IPC, Japonya - Nikkei 225, Çin - Şanghay Kompozit, ABD - S&P 500, Brezilya - IBOV endeksleri kullanılmıştır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2021

2020 yılının ilk yarısında, salgına ilişkin kısıtlamaların etkisiyle küresel iktisadi faaliyet önemli ölçüde daralmıştır. Mayıs ve Haziran aylarında karantina önlemlerinin azaltılması ve takip eden dönemde aşılardan devreye girmesiyle küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır (Grafik II.1.10). Toparlanmanın seviyesi ve hızı ülkeler arasında farklılaşmakta olup, Çin diğer ülkelerden olumlu yönde ayrılmaktadır. Büyümeye ilişkin öncü göstergeler de hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde 2021 yılı ilk çeyreğinde toparlanmanın devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik II.1.11).

**Grafik II.1.10: Gelişmiş Ülke ve GOÜ'lerde Yıllık Büyüme Oranları (%)**

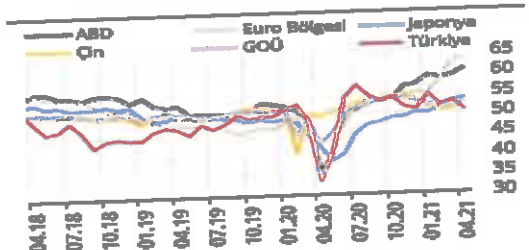


Kaynak: Bloomberg, TCMB

Son Gözlem: 12.20

Dipnot: Gelişmiş Ülkeler: ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, Danimarka, İsrail. GOÜ'ler: Çin, Brezilya, Hindistan, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Arjantin, Tayland, Malezya, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler, Ukrayna, SİL, Peru, Fas.

**Grafik II.1.11: İmalat Sanayi PMI (Endeks)**



Kaynak: Bloomberg, TCMB

Son Gözlem: 04.21

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2021

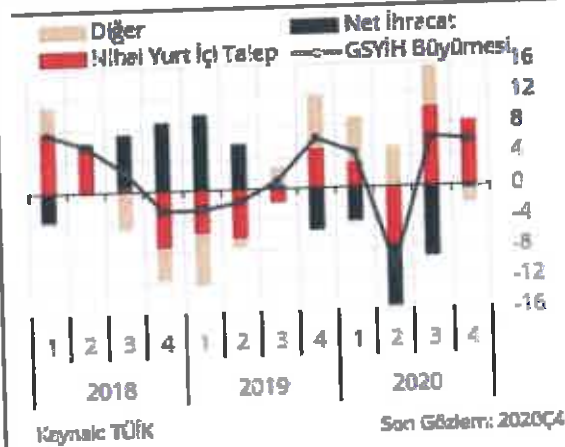


## TÜRKİYE

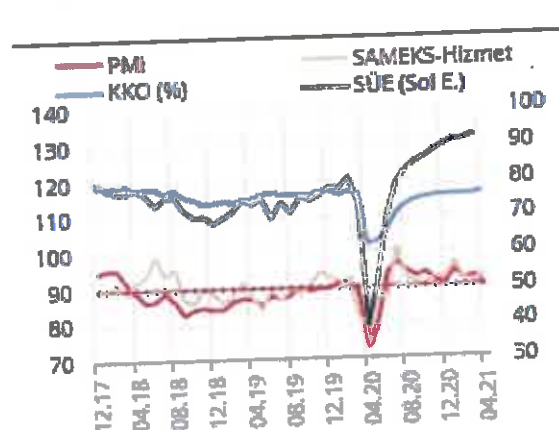
İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde salgın kısıtlamaları ve finansal koşullardaki sıkışmanın etkisiyle bir miktar ivme kaybederken, üçüncü çeyrekte dış talebin desteği ve hizmet sektörlerindeki toparlanmayla birlikte güçlü bir seyr izlemiştir.

İktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren, iç talepte daha belirgin olmak üzere güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Bu dönemde salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerinin sınırlandırılmasına yönelik alınan tedbirlerin ve kredilerdeki büyümenin desteklediği iç talepteki canlı seyrin devam etmesi ithalata artırmış, küresel altın fiyatlarındaki yükselişin de etkisiyle güçlenen altın talebi özellikle 2020 yılında ithalata belirgin katkı yapmıştır. Öte yandan, net ihracatın büyümeyi sınırlayıcı etkisi 2020 yılı son çeyreği itibarıyla azalmış (Grafik II.2.1), çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Güncel göstergeler, iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin 2021 yılı Ocak-Nisan kontrollü normalleşme döneminde devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.2.2). Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgın yayılımının devam etmesi başta turizm sektörü olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Son dönemde uygulanan düşük faiz yüksek yatırım iklimi ve dinamik genç üretken nüfus sayesinde dünya çapında Türk mallarında rekabetçi fiyat yaratarak sanayi üretim endekslerinin hızla yükseleceği düşünülmektedir. Diğer taraftan, yüksek kur, küresel salgın ve aşılama süreçleri iktisadi faaliyete ilişkin her iki yönde belirsizlik oluşturmaya devam etmektedir.

**Grafik II.2.1: GSYİH Yıllık Büyümesi ve Harcama Yönünden Büyümeye Katkılar (% Puan)**



**Grafik II.2.2: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Endeks, %)**



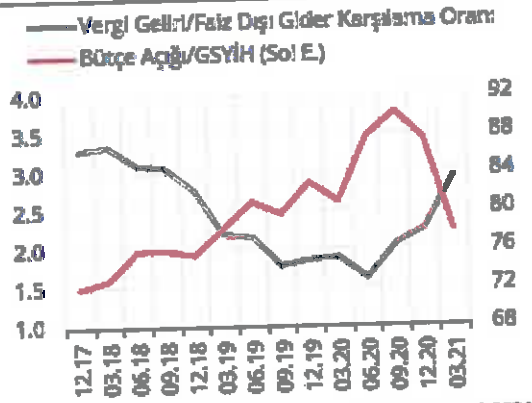
Dipnot: İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) mevsim etkilerinden, Sanayi Üretim Endeksi (SÜE) ve Hizmet Sektörü Satınalma Müdürlüğü Endeksi (SAMEKS-Hizmet) mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır. Kesikli çizgi, İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksi (PMİ) ve SAMEKS endekslerinin önceki aya göre stabil durumunu gösterir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2021

Salgınla birlikte kamu harcamalarında artış yaşanmış olsa da iç talebin güçlü seyrine bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinden itibaren vergi gelirlerinde artış ve faiz dışı harcamalarda gerileme görülmüş, bu gelişme bütçe dengesini olumlu etkilemiştir (Grafik II.2.7).). İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası

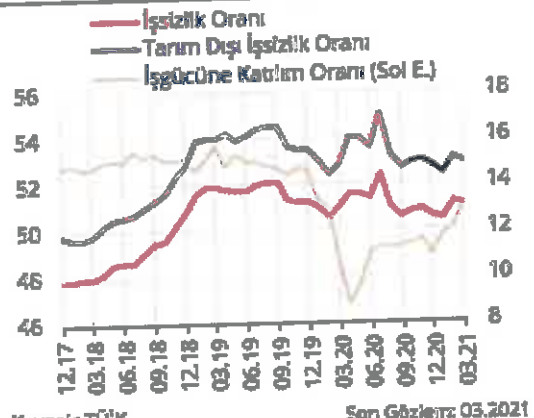
Üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, İlgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda İşsizlik oranını artırıcı etki yapmıştır (Grafik II.2.8).

**Grafik II.2.7: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri (12 Ay Birikimli, %)**



Kaynak: HMB  
Dipnot: 2020 yılı üçüncü çeyrek GSYİH verisi, SÜE yıllık büyüme oranı kullanılarak hesaplanmıştır.  
Son Gözlem: 03.2021

**Grafik II.2.8: İlgücü Piyasası Göstergeleri (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)**



Kaynak: TÜİK  
Son Gözlem: 03.2021

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2021

### Hanehalkı Gelişmeleri

Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıklaşması ve azalan ihtiyat nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır (Grafik III.1.1).

2020 yılı Temmuz ayından itibaren birbirine yakın seyreden varlık ve yükümlülük büyümelerine bağlı olarak hanehalkı finansal kaldıraç oranı, 10 yıllık ortalaması olan yüzde 47'nin altında, yüzde 36 seviyesinde yatay seyrine devam etmiştir. Düşük seviyelerdeki kaldıraç oranı, bu dönemde varlık ve yükümlülük artışlarının dengeli bir seyir izlediğini göstermektedir. Mevcut Rapor döneminde, varlık tarafında tasarruf mevduatı ile hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri, yükümlülük tarafında ise ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı (BKİ) hareketleri büyümelerde belirleyici olmuştur.

Tablo III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlıkları

	03.20		03.21		Yıllık Değişim	Değişim Puanı
	Milyar TL	Yüzde Pay	Milyar TL	Yüzde Pay		
<b>Toplam Varlıklar:</b>	<b>2436,9</b>	<b>18,0</b>	<b>3022,4</b>	<b>18,0</b>	<b>19,9</b>	<b>18,0</b>
TL Tasarruf Mevduatı	820,3	23,6	900,4	23,0	9,8	3,3
Yabancı Mevduatı	820,3	23,6	887,1	23,1	8,1	2,7
- (Milyar ABD doları)	105,0		106,5			
Kıymetli Maden Depozosu	227,1	9,3	258,4	8,6	13,8	1,3
- (Milyar ABD doları)	29,1		31,0			
Tahvil ve Bonolar	58,3	2,4	54,8	2,2	1,0	0,0
- Karne	36,0	1,5	37,0	1,4	3,0	0,0
- Özel Sektör	22,3	0,9	21,8	0,8	-2,3	0,0
Yatırım Fonları	232,7	9,8	262,5	8,9	9,5	0,9
Emeklilik Yat. Fon.	139,7	5,7	150,2	5,0	7,5	0,4
Diğer Yat. Fon.	100,0	4,1	112,4	4,2	12,4	0,5
Hisse Senedi	187,8	6,9	238,8	8,0	42,3	2,9
Depo	3,5	0,1	5,7	0,2	62,1	0,1
Değerlendirmede Para	100,9	4,1	70,6	2,6	-20,1	-1,2

Son Gözetim: 03.21

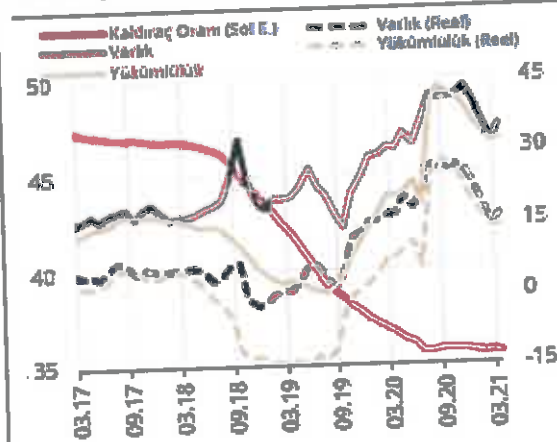
Kaynak: TCMB, MKK, EĞM

Dipnot: Ay sonu kuru kullanılmıştır. Emeklilik yatırım fonları katılımcılarının BES ve Otomatik Katılım Sistemi'ndeki devlet katkısı hariç toplam fonlarını ifade etmektedir.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2021

2020 yılı Eylül ayı itibarıyla yüzde 18 olan Türkiye'nin toplam hanehalkı borçluluğu GOÜ ortalaması olan yüzde 51 seviyesinin belirgin şekilde altındadır (Grafik III.1.2). Salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlamak amacıyla alınan tedbirler kapsamında kredilerde yaşanan artışın etkisiyle Türkiye'de hanehalkı borçluluğu ilk yıl öncesine göre 2,6 yüzde puan, yıl başına kıyasla 2,9 yüzde puan yükselmiş, döneme özgü nedenlerle diğer GOÜ'lerde de benzer artışların yaşandığı dikkat çekmiştir.

Grafik III.1.1: Hanehalkı Finansal Varlık ve Yükümlülük Büyüme Oranları ve Finansal Kalırcı Oranı (Yıllık % Değişim, % Pay)

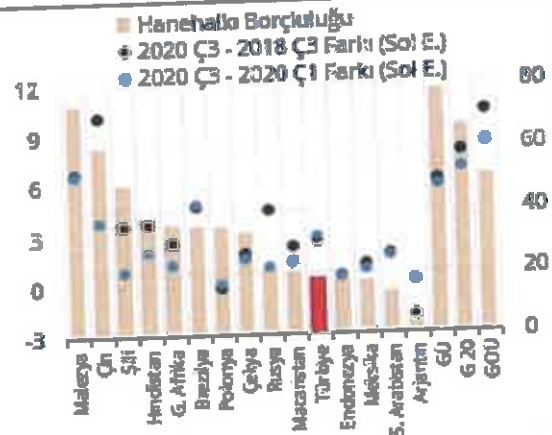


Kaynak: TCMB, BDDK, SPK, MKK, TOGG Son Gözetim: 03.21

Dipnot: Kalırcı oranı, yükümlülüklerin varlıklara oranının 12 aylık ortalamasını ifade etmektedir. Reel büyüme oranları TÜFE kullanılarak hesaplanmıştır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2021

Grafik III.1.2: Ülkelerin Borçluluk Gelişimleri (% Puan)



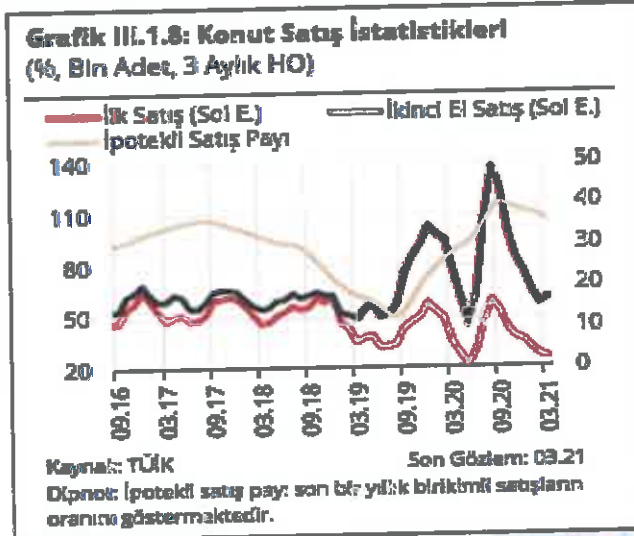
Kaynak: BIS, TCMB

Son Gözetim: 03.20

Dipnot: Fark değerleri borçluluk oranının 6 aylık ve 12 aylık değişimini ifade etmektedir. Hindistan geçmiş verisi güncellenmiştir.

2020 yılı Haziran-Temmuz döneminde kamu bankaları öncülüğünde uygulanan görece uygun koşullu konut kredisi kampanyalarının etkisiyle ikinci el konut satışları uzun dönem ortalamasının üzerine çıkmış, takip eden dönemde

finansal koşullardaki sıkılaşmayla birlikte önemli ölçüde zayıflamıştır. Yeni konut satışlarında kampanya döneminde görülen ortalamaya yakınsama eğilimi ise mevcut Rapor döneminde yerini zayıf bir seyre bırakmıştır (Grafik III.1.8)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2021

#### Gayrimenkul Sektörü

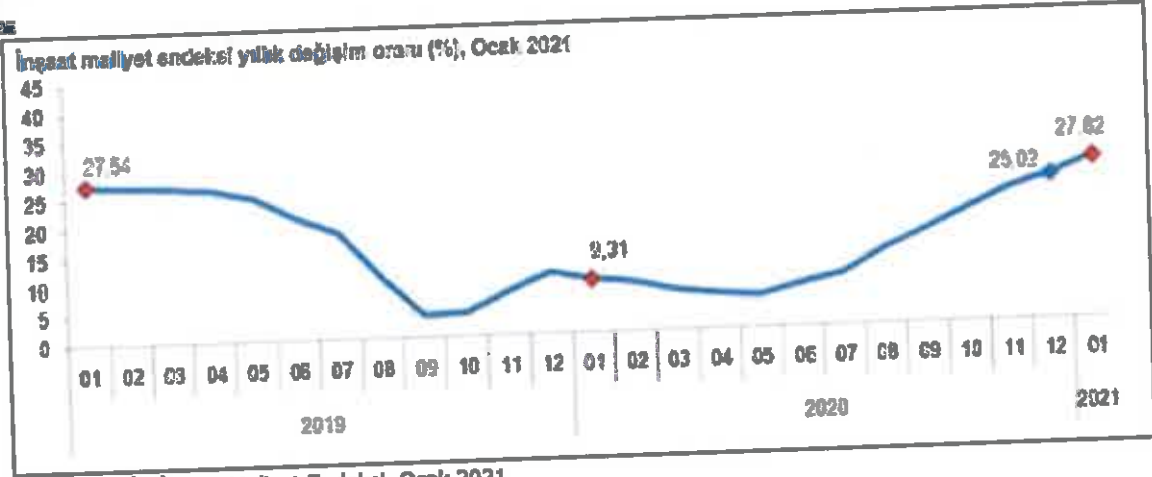
2020 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi İnşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

TÜİK tarafından Kasım ayında açıklanan ülkemize ait büyüme rakamına baktığımızda ise; GSYH 2020 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,7 artmıştır. Bu artış da salgın süreci boyunca alınan canlandırıcı tedbir ve teşviklerin önemli bir rolü olduğu unutulmamalıdır. 2020 yılı son çeyrek verileri henüz açıklanmamış olup yılın pozitif bir büyüme ile kapatılacağı anlaşılmaktadır. 2020 yılı başında pek çok kurumun %5-6 civarında küçülme beklediği Türk ekonomisinin her türlü olumsuz şarta rağmen pozitif bir büyüme becerisi göstermesi dikkat çekicidir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri %41,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %15,0, sanayi %8,0, İnşaat %6,4, tarım %6,2, diğer hizmetler faaliyetleri %6,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,8, kamu yönetimi, eğitim, İnsan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ile hizmetler %0,8 artmıştır.

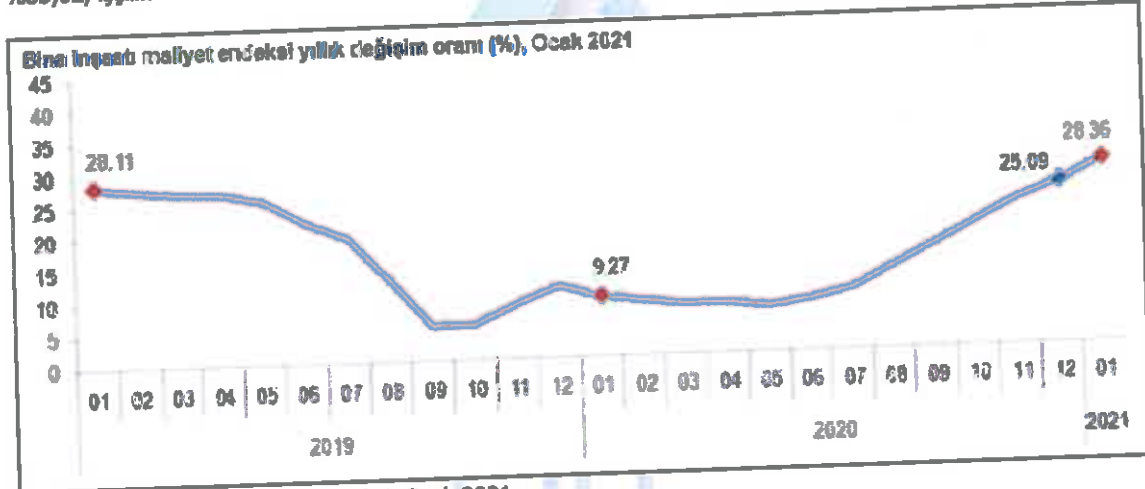
İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %7,44 bir önceki yılın aynı ayına göre %27,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,22, işçilik endeksi %17,69 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,17, işçilik endeksi %19,45 arttı.





Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %7,78, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,36 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,32, işçilik endeksi %18,35 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,02, işçilik endeksi %19,70 arttı.



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,30, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,00 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,90, işçilik endeksi %15,29 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %29,46, işçilik endeksi %18,51 arttı.



Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ocak 2021



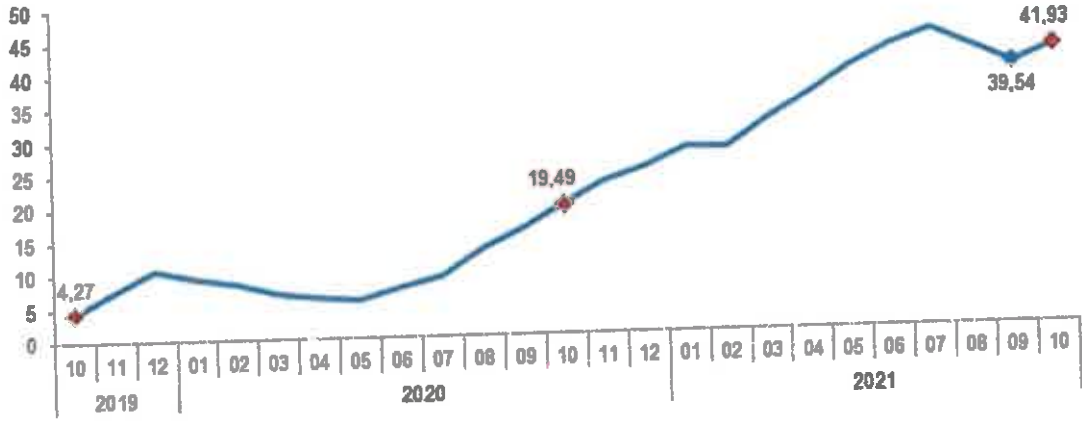
EGE  
TASIRMAZ DEGERLEME



EGE  
TAŞIMAZ DEĞERLEME

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.

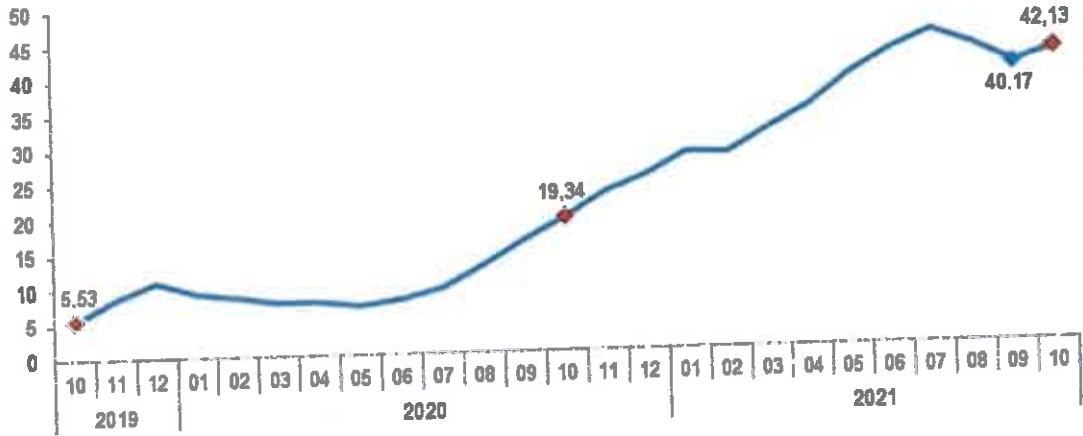
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2021



Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %42,13, aylık %4,37 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98, işçilik endeksi %22,64 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Ekim 2021



İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mall desteklerin devam eden etkili ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir.

2021\_SP\_00017

SANİTATİ SANAYİ A.Ş. 23779

Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Sanica Blok

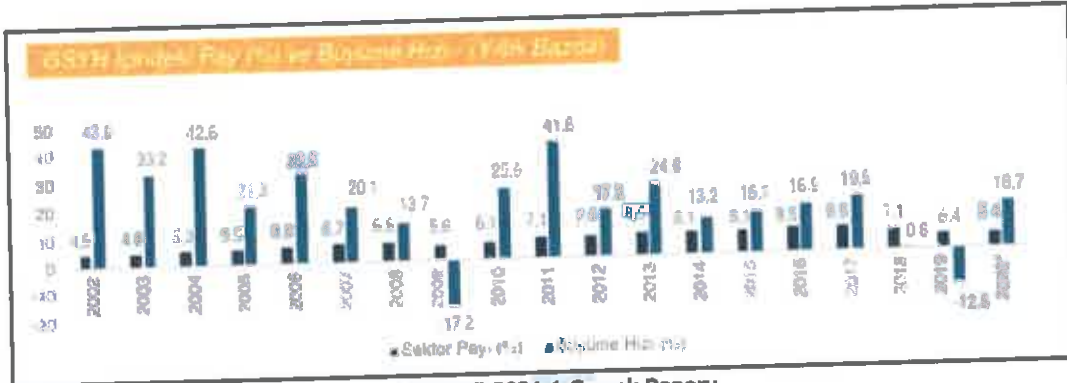
No:10 - Beşiktaş/İSTANBUL

Tel: +90 212 855 80 80

Fax: +90 212 855 80 90

Marmara Kurumları V.D.: 466 001 23779

İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir.



Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 1.Çeyrek Raporu

2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılgan bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılganlıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçid unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.





#### 4.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo-ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

##### 4.3.1. Manisa İli



Manisa İl'inin Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Manisa, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer almaktadır.

Manisa, Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü şehridir. 2020 TÜİK verilerine göre nüfusu 1.450.616 kişidir.[3] Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, güneyden Aydın ve Denizli, kuzeyden Balıkesir ve batıdan İzmir ile komşudur. 27°08' ve 29°05' doğu boylamları ile 38°04' ve 39°58' kuzey enlemleri arasında yer alır. 17 ilçesi bulunur. Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra Ege Bölgesi'nin 2. büyük ili ve ticaret merkezidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur. Manisa ilinin yüz ölçümü 13.339 km<sup>2</sup>'dir.[2] Manisa'nın komşu illere olan uzaklıkları, Aydın 156 km, Balıkesir 137 km, Denizli 208 km, İzmir 36 km, Kütahya 317 km ve Uşak 195 kilometredir. Önemli merkezlere olan uzaklığı ise kilometre olarak Adana 884 km, Ankara 563 km, Antalya 428 km, Bursa 286 km, Gaziantep 1.089 km, İstanbul 525 km, Konya 534 km, Kayseri 832 kilometredir. İl alanı doğal açıdan kuzey ve kuzeydoğudan Demirci Dağları ve uzantıları, doğudan Kula - Gördes - Uşak platoları, güneyden Bozdağ kütesli, batıdan Spil Dağı, Yamanlar Dağı uzantıları, Menemen Boğazı ve

Yunt Dağı'nın uzantılarıyla kuşatılmış durumdadır. İl topraklarının %54,3'ü dağlardan oluşmaktadır. Bunu %27,8 ile platolar ve %17,9 ile ovalar izlemektedir.[11]

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



#### Manisa'nın İlçeleri

(Kaynak:www.wikipedia.org)

Manisa, Batı Anadolu için önemli bir ulaşım merkezidir. Manisa'nın kapsamlı bir otobüs sistemi, gelişmekte olan bir banliyö demiryolu sistemi bulunmaktadır. Ayrıca kenti İzmir, İstanbul ve Aydın'a (Otoyol 31) bağlayan otoyolları ve kentin çevresini halka gibi saran bir Çevre Yolu bulunmaktadır. Manisa İzmir İstanbul Ankara İstikametindeki yolların taksim noktasıdır. Kentteki toplu taşıma hizmeti, tamamı Manisa Büyükşehir Belediyesi'nin sahip olduğu Manulaş isimli kamu kuruluşu tarafından yürütülmektedir.

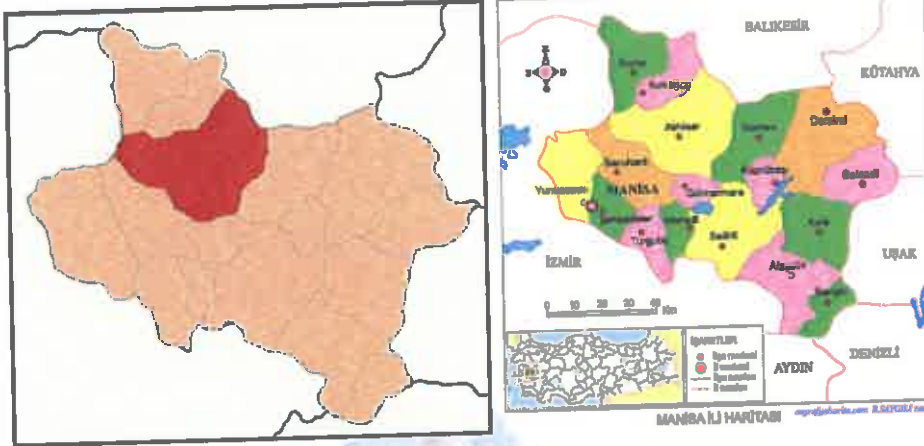
Manisa'daki organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoloji geliştirme bölgesi yatırımcılara birçok olanak tanımaktadır. Türkiye'nin en yüksek ticaret hacmine sahip beşinci serbest bölgesi Manisa Serbest Bölgesi Manisa'dadır. Jeotermal kaynakları ve rüzgar ve güneş enerjisi potansiyeli ile Manisa'da alternatif enerji kullanımına yönelik yatırımlar yapılmaktadır.

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



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

#### 4.3.2. Akhisar İlçesi



Akhisar İlçesinin Konumu (Kaynak:www.wikipedia.org)

Akhisar, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde bulunan Manisa iline bağlı bir ilçedir. Şehir merkezinde on dört, kırsalda doksan altı mahallesi bulunan Akhisar, 174.850 kişilik nüfusu ile Manisa'nın il merkezi dışında nüfusu en yüksek, Türkiye'nin ise yüz otuz sekizinci nüfusu en yüksek ilçesidir. Orta Gediz Havzası'nda bulunan Akhisar Ovası üzerinde kurulu olan şehir, güneyde Gölçümlü, güneybatıda Saruhanlı, batıda İzmir'in Alağa ilçesi, kuzeyde Balıkesir'in Sındırgı ilçesi, kuzeybatıda Kırkağaç ve Soma, doğusunda ise Gördes ile komşudur. Akhisar, 1645 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Manisa genelinde en fazla yüzölçümüne sahip ilçe konumundadır. İlçenin en önemli geçim kaynağı tarımdır. Tarım dışında hammaddeye dayalı sanayi ve ticaret ilçenin diğer ekonomik faaliyetlerindedir. İlçenin topraklarının %47'si tarım arazisi olarak kullanılırken bu arazilerde daha çok zeytin ve üzüm üretimi gerçekleştirilmektedir.

## 5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

#### 5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farkı olarak, bir emtia, mal veya hizmet yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik



değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdir yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer termi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdir yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

## 5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

**Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

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

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilyarararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- *Pazar Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.





- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişki den etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değeri nin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımını ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değeri ni tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

#### 5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dâhil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satış ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

#### 5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkte ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkiler (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getir veya iskonto oranlarını (yatırım getirisini ölçümünü yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer in gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir



İndirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dâhil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlendirmeleri de gerektirmektedir.

### 5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşaa edilebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da içerir.*

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşaa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziksel bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiden kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni İken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlendirilmesinde de fayda sağlar.

#### **Sonuç olarak;**

- Hepsini olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarılmanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, piyasadaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birleşmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasadaki hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değeri'nin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değeri'nin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yada yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

## **6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ**

### **6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)**

#### **GÜÇLÜ YANLAR**

- Ulaşım imkânlarının kolaylığı
- Ana ulaşım yollarına yakın olması
- Tesisin faaliyette olması
- Alt yapı olanakların tam olması

#### **ZAYIF YANLAR**

- Genel ekonomik durgunluk
- Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmesi

- Yerinde projesinden farklı olarak büyütülmelerin yapılmış olması

#### **FIRSATLAR**

- Ana ulaşım yollarına olan yakınlıkla yeni üretim ekonomisinin dinamosu olmaya aday Manisa ilinin güçlü bir sanayi üretim noktası olacağıın beklenmesi

#### **TEHDİTLER**

- Ülke genelinde yaşanan kur bazında ekonomik dalgalanmaların ticari gayrimenkul ve sanayi sektörü üzerindeki olumsuz etkileri

#### **6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

"Bir mülkün fizik olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilen yapılan mülk en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

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

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlilerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının imar durumuna bağlı olarak "Konut Projesi" olduğu düşünülmektedir.

#### **6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri**

Yapılan kapsamlı incelemede değerlendirme konusu gayrimenkulün geçerli imar durumu, inşaa amacı, fiziksel inşaat özellikleri ve mevcut kullanımı dikkate alınarak ve bölge içerisinde halihazırda satılık/satılmış gayrimenkullerin bulunmasından dolayı taşınmazın arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi ile taşınmazın değeri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan satılık/satılmış arsalar, fabrikalar ve meskenler araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanı, ulaşım imkânları, ana yola olan cepheleri, araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadığı, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.



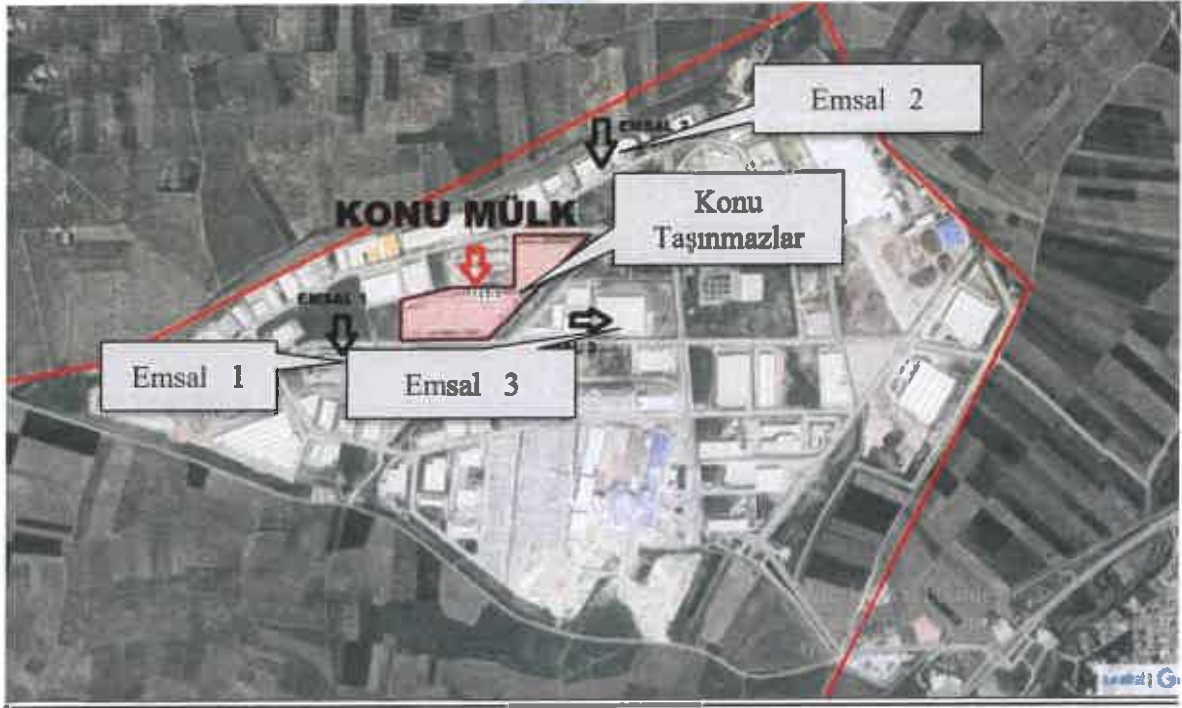
Gelir yöntemi ile arsa üzerinde imar yapılaşma şartları kapsamında bölgenin ihtiyaçlarını ve arz-talep dengesi dikkate alınarak proje geliştirme yapılmıştır. Geliştirilecek projede ortak alanların, sosyal tesislerle birlikte açık ve kapalı havuzun da kullanımında olduğu düşünülerek satılabilir alan hesabı yapılmıştır. Projenin yıllara sari gelirleri ve maliyetleri hesaplanarak arsaya bırakıldığı değer hesaplanmıştır.

Maliyet yönteminin uygulanmasında ise arsa üzerinde yer alan taşınmazın yapısal özellikleri, kat durumları, kullanım amaçları ile birlikte yapı yaşına ve kullanım durumuna göre amortisman uygulanarak taşınmazlar için yerine koyma maliyet değeri hesaplanmış ve arsa değeri eklenerek taşınmazın toplam değerine ulaşılmıştır.

### 6.3.1. Pazar araştırmaları

Emsal karşılaştırma yöntemi için taşınmazların yakın çevresinde bulunan satılık/satılmış fabrika, arsa ve konut emsalleri incelenmiş ve bulunan emsallerin konum, alan gibi çeşitli fonksiyonlar göz önünde bulundurularak birim satış değerlerine ulaşılmıştır.

### **SATILIK EMSALLER – FABRİKA**



NO	ALAN, m <sup>2</sup>	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m <sup>2</sup>	ÖZELLİKLER	İLETİŞİM
Emsal 1	4800	15.000.000 TL	3.125 TL/m <sup>2</sup>	SATILIK: Konu mülkle yakın konumlu Kayalıoğlu OSB Bölgesi içinde bulunan 13.750 m <sup>2</sup> arsa üzerinde 4.800 m <sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı prefabrik beton yapıda boş sanayi tesisinin pazarlıklı olarak 15.000.000TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. ( arsa m <sup>2</sup> birim değeri,; 15.000.000 TL – (4.800 m <sup>2</sup> x 1.500 TL/m <sup>2</sup> : 7.200.000 TL) ; 5.850.000 TL/ 13.750 m <sup>2</sup> : 425 TL/m <sup>2</sup> )	ERDENİZ EMLAK TEL: 0552 763 37 35

Emsal 2	1.500	3.550.000	2366TL/m2	<b>SATILMIŞ:</b> Konu mülke yakın konumlu Akhisar Kayalıoğlu OSB yönetimi ile yapılan görüşmelere göre söz konusu OSB de yakın zamanda 8000 m2 arsa üzerinde yer alan 1500 m2 fabrika yapısı 3.550.000.TL bedelle satılmıştır. ( arsa m2 birim değeri: 3.550.000 TL - (1500m2 x 1030 TL/m2: 1.545.000TL) : 2.005.000 TL/ 8000m2: 250 TL/m2 ) Ancak taşınmazın satışı ülke genelinde oluşan kurt artışı önce olması sebebi ile düşük fiyattan yapılmıştır. Güncel durumda oluşan maliyetlerdeki artış göz önüne alındığında %30 civarında artış olabileceği beyan edilmiştir.	OSB MÜDÜRLÜĞÜ Tel: 0236 427 20 33
Emsal 3	16.000	290.000 TL	18,13 TL/m2	<b>SATILIK:</b> Konu mülke yakın konumlu Kayalıoğlu OSB Bölgesi içinde bulunan 45.000 m2 arsa üzerinde 16.000 m2 kapalı kullanım alanlı hmax: serbest prefabrike beton yapıda boş sanayi tesisinin pazarlık olarak 290.000TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. ( Pazarlık 250.000 TL * 180 AY = 45.000.000 TL = arsa m2 birim değeri: 410 TL * 45.000 m2 = 18.450.000 TL + 16.000 m2 x 1.650 TL/m2: 26.400.000 TL	KADALAR İNŞAAT TEL: 0532 202 40 44
Emsal 4	1	410	410TL/m2	<b>BEYAN:</b> Konu mülk için çevrede araştırma yapılmış olup Akhisar OSB Müdürlüğü ile yapılan görüşmede en son yapılan satışın 153 TL + KDV den yapıldığı ancak şu anda OSB Müdürlüğü bünyesinde herhangi bir arsa olmadığı için mevcut boş parsellerin alanına göre 350 TL ile 450 TL aralığında satış görüldüğü beyan edilmiştir.	OSB Müdürlüğü TEL: 0236 427 20 33

### 109 ADA 9 PARSEL

NO	KAPALI ALAN, m <sup>2</sup>	İSTENİLEN FİYAT, TL	BİRİM FİYAT, TL/m <sup>2</sup>	ALAN - KULLANIM	KONUM	YAPI YAŞI	ŞEREFİYE	PAZARLIK	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER-TL/m <sup>2</sup>
Emsal 1	4.800	15.000.000	3.125	-5%	0%	0%	0%	-5%	2.812
Emsal 2	1.500	3.550.000	2.366	-5%	0%	0%	30%	0%	2957
Emsal 3	16.000	45.000.000	2.812	0%	0%	0%	0%	0%	2.812
<b>ORTALAMA BİRİM DEĞER-TL/m<sup>2</sup></b>									<b>2.860</b>

Emsal karşılaştırma yöntemi için bölgeden alınan beyanlar ve satılık/ satılmış emsaller sonucunda fabrikanın birim satış değeri **2.905-TL/m<sup>2</sup>** belirlenmiştir.

KONU TAŞINMAZ	NET ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
YASAL DEĞERİ 109 ADA 9 PARSEL	41.841	2.905	121.548.105	121.585.000
MEVCUT DEĞER 109 ADA 9 PARSEL	43.442	2.836	123.201.512	123.220.000

109 ada 9 parsel üzerinde konumlu fabrikanın yasal durum değeri, 31.12.2021 tarihi itibarıyla, KDV hariç **121.585.000,-TL** olarak hesaplanmış ve fabrika değeri uyumlaştırma tablosunda kullanılmıştır.

### 6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülke ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkiler (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir İndirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir İndirgeme yaklaşımı, değerlerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir İndirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almaktadır. Bu sebeple Taşınmazın OSB içinde yer alması ve sanayi tesisi olarak maksimum faydalı alanlarının tamamının kullanıldığı başka da bir projenin de ekonomik olmayacağı göz önünde bulundurularak gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Maliyet Yaklaşımı yönteminde, var olan yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Maliyet Yaklaşımı Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete 'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.



Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arsa değeri için rapor kapsamında emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımından elde edilen veriler dikkate alınmıştır.

### 109 ADA 9 PARSEL

109 ada 9 parsel üzerinde kombi ve radyatör fabrikası bulunmakta olup arsa + maliyet yöntemi ile değer takdir edilmiştir. Değer takdir edilirken resmi gazetede 2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri kullanılmış ancak ülke olarak son aylarda dolar kurunda yüksek artışlar sebebi ile maliyetler oluşan yükseliş TÜİK tarafından açıklanan rapordaki artış oranı maliyet kalemlerine yansıtılmıştır. TÜİK raporuna göre Manisa İlinde 2021 yılı EKİM itibarı ile %42,12 oranında inşaat maliyetlerinde artış olduğu ve daha sonra ülke içerisinde oluşan kurt artışından dolayı bu oranın %60 ile %65 e kadar yükseldiği belirtilmiştir.

S / TL İKURU	Mart 2020	Ocak 2021	28 Aralık 2021	2021 Ocak-Aralık	
				Artış oranı	Artış oranı
	6.40	7.43	11.33	60%	

Malzeme İsmi	Birim	Birim Fiyat - TL			2021 Ocak-Aralık Artış oranı	Birim Fiyat - USD			2021 Ocak-Aralık Artış oranı
		Mart 2020	Ocak 2021	28 Aralık 2021		Mart 2020	Ocak 2021	28 Aralık 2021	
İnşaat Demiri	kg	6.3200	6.890	9.700	78%	\$20	\$20	\$215	6%
Beton Harcı (sıcak kumlu)	ton	633.000	653.783	671.013	112%	\$6.150	\$7.240	\$8.581	32%
Alüminyum Harcı (sıcak kumlu)	ton	616.100	614.863	631.870	138%	\$1.576	\$2.200	\$2.940	43%
ÇDS beton	m <sup>3</sup>	6.160	6.200	6.678	136%	\$23	\$20	\$44	48%
Betonarme çipi (Karp. çimr. 10mm)	m <sup>3</sup>	60	60	670	76%	\$3	\$3	\$13	10%
Çauston	m <sup>3</sup>	6180	6220	6530	136%	\$28	\$30	\$40	47%
Çauston taşıyıcı	kg	64	65	68	73%	\$1.72	\$2.00	\$2.10	8%
Kum	m <sup>3</sup>	610	623	655	67%	\$12	\$13	\$13	4%
Çimento	ton	6200	6270	6720	95%	\$41	\$30	\$61	21%
Hafif beton	m <sup>3</sup>	680	680	6180	134%	\$6.26	\$7.40	\$10.90	48%
Alüminyum Harcı	m <sup>3</sup>	6800	61.100	63.300	173%	\$53	\$146	\$250	70%
Özde Kiremit	adet	6400	6580	61.400	141%	\$70	\$78	\$118	51%
Özde Kiremit	m <sup>2</sup>	6050	6050	61.200	124%	\$150	\$154	\$180	40%

Bu tablo insaathesabi.com tarafından hazırlanmıştır.

Malzeme İsmi	Birim	Birim Fiyat - TL			2021 Ocak-Aralık Artış oranı	Birim Fiyat - USD			2021 Ocak-Aralık Artış oranı
		Mart 2020	Ocak 2021	28 Aralık 2021		Mart 2020	Ocak 2021	28 Aralık 2021	
PVC Doğrama	m <sup>2</sup>	640	665	6218	235%	\$8	\$8	\$76	100%
Çam (4+16+4) kaplama	m <sup>2</sup>	640	650	6400	235%	\$10.8	\$12.4	\$43.6	171%
Beton	m <sup>3</sup>	640	638	6520	214%	\$6.3	\$5.1	\$10.1	97%
Flamen kaplama	plaka	625	640	6110	100%	\$11.7	\$11.4	\$11.3	25%
Shingel / Çingir	m <sup>2</sup>	622	627	670	159%	\$3.4	\$3.6	\$5.3	62%
Membran	m <sup>2</sup>	6100	6130	6210	58%	\$18.8	\$18.2	\$17.9	-3%
KPS kapak	m <sup>2</sup>	6160	6580	6800	89%	\$56	\$78	\$80	5%
EPTS kapak	m <sup>2</sup>	6210	6290	6770	210%	\$23	\$24	\$63	94%
Taşyol	m <sup>2</sup>	617	640	6113	74%	\$2.7	\$4.7	\$11.5	8%
Agı (50x)	m <sup>2</sup>	6196	6206	6180	184%	\$11	\$20	\$50	77%
Agı (50x)	m <sup>2</sup>	617	617	655	224%	\$2.7	\$2.3	\$4.8	103%
Özellikli beton (T)	m <sup>3</sup>	619	620	670	79%	\$2.5	\$2.8	\$4.2	11%
Radyatör (500x1000)	m <sup>2</sup>	6285	6380	6800	150%	\$45	\$48	\$70	56%
Pvc Birim (50x20)	m	64.8	64.4	611.9	86%	\$0.72	\$0.86	\$1.03	16%
Pvc Birim (32mm)	m	66.8	610.1	621.2	110%	\$1.36	\$1.36	\$1.78	31%
Çatı (20x)	adet	63.800	63.800	67.200	82%	\$284	\$220	\$20	14%
Klima (9 000 BTU)	adet	60.400	61.000	61.000	80%	\$644	\$471	\$471	0%
Havalandırma (50x110)	adet	6155	6117	6280	122%	\$18	\$16	\$22	39%
Radyatör (50x110)	adet	611	617	620	47%	\$1.7	\$2.3	\$2.1	-8%
Saklar	adet	612	614	670	79%	\$1.5	\$1.8	\$2.1	11%

Not: Bu tablodaki fiyatlar aynı ölçüde, aynı marka malzemelerin fiyatlarının değişimidir. Kullanılan malzeme, malzeme türüne, malzemenin kalitesine, inşaat yöntemi ve diğer faktörler değişiklik gösterebilir. Malzeme ve işçilik fiyatlarını güncel olarak takip eden [www.insaathesabi.com](http://www.insaathesabi.com) ile inşaat maliyetin %65 doğrulukta hesaplayın.



Yasal Durum Ekspertiz Değeri					
	Alan m2	Birim Değeri TL/m2	Amortisman %	Hesaplanan Değeri TL	Verilen Değeri TL
109 ADA 9 PARSEL	77141	410		31.627.810 TL	31.630.000 TL
İDARİ BİNA	2214	2.880	5	6.057.504 TL	6.060.000 TL
İŞLETME ( A )	20270	2.000	5	38.513.000 TL	38.515.000 TL
SİĞİNAK	157	1.490	5	222.234 TL	220.000 TL
İLAVE İŞLETME ( B )	4541	2.000	5	8.627.900 TL	8.630.000 TL
KOMBİ ÜRETİM ( C )	14659	2.000		29.318.000 TL	29.320.000 TL
SAHA BETONU VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ	20607	350		7.212.450 TL	7.210.000 TL
<b>Toplam</b>					<b>121.585.000 TL</b>

Mevcut Durum Ekspertiz Değeri					
	Alan m2	Birim Değeri TL/m2	Amortisman %	Hesaplanan Değeri TL	Verilen Değeri TL
109 ADA 9 PARSEL	77141	410		31.627.810 TL	31.630.000 TL
İDARİ BİNA	2214	2.880	5	6.057.504 TL	6.060.000 TL
İŞLETME ( A )	20270	2.000	5	38.513.000 TL	38.515.000 TL
SİĞİNAK	157	1.490	5	222.234 TL	220.000 TL
İLAVE İŞLETME ( B )	4541	2.000	5	8.627.900 TL	8.630.000 TL
KOMBİ ÜRETİM ( C )	14659	2.000		29.318.000 TL	29.320.000 TL
SAHA BETONU VE ÇEVRE DÜZENLEMESİ	20607	350		7.212.450 TL	7.210.000 TL
SU DEPOSU	160	2.000	5	304.000 TL	305.000 TL
ATÖLYE	50	2.000	5	95.000 TL	95.000 TL
DEPO	694	1.000	5	659.300 TL	660.000 TL
SUNDURMA	32	320	5	9.728 TL	10.000 TL
JENERATÖR ODASI	244	1.000	5	231.800 TL	230.000 TL
GÜVENLİK BİNASI	41	2.000	5	77.900 TL	80.000 TL
PER.OTOPARK SUNDURMA	200	320	5	60.800 TL	60.000 TL
OTOPARK SUNDURMA	90	320	5	27.360 TL	25.000 TL
TRAFO BİNASI	90	2000	5	171.000 TL	170.000 TL
<b>Toplam</b>					<b>123.220.000 TL</b>

TAŞINMAZ DEĞERLEME

109 ada 9 parsel olan taşınmazın değeri, 31.12.2021 tarihi itibarıyla yasal durum değeri, KDV hariç **121.585.000,-** TL olarak hesaplanmıştır.

109 ada 9 parsel olan taşınmazın değeri, 31.12.2021 tarihi itibarıyla mevcut durum değeri, KDV hariç **123.220.000,-** TL olarak hesaplanmıştır.

### **6.3. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmaz müstakil olup müşterek kullanım bulunmamaktadır.

## **7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması**

Taşınmazın arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi taşınmazın değeri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi'nin kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### **7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Taşınmaz için imar yapılaşma şartları kapsamında bölgenin ihtiyaçlarını ve arz-talep dengesi dikkate alınarak proje geliştirme yapılmıştır. Yapılan hipotetik alan hesabı, tüm kabuiler ve ulaşılan sonuçlar raporun "Emsal karşılaştırma Yaklaşımı" başlığı altında verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için proje geliştirme yapılmış olup arsanın toplam değeri 109 ada 9 parsel için KDV hariç **31.630.000,-** TL olarak hesaplanmıştır.

### **7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler**

#### Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Nicin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

### **7.4. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği**

Akhisar OSB İmar Müdürlüğü arşiv dosyasında herhangi bir tutanak, ceza ve yıkım kararına rastlanılmamıştır.

## **8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ**

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespiti; gayrimenkulün mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yaptığımız inceleme ve araştırmalar ile resmi kurum ve kuruluşlardan edindiğimiz belge ve bilgilerin ışığında oluşan kanaatler, şehrin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu, arsa alanı, geometrik şekli, topoğrafik durumu bulunduğu muhlin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, parsel üzerinde bulunan yapının inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulularak, arsa değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi ile taşınmazın değeri için Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi bir arada analiz edilerek yapılmıştır.

Mülkiyetli, 13.10.2017 tarih, 17808 yevmiye numarası ile SANICA ISI SANAYİ A.Ş. adına tescil edilmiş olan, tapu kütüğünde Manisa İli, Akhisar İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 109 ada 9 parsel ile tapu bilgilerine kâin "ARSA" niteliğindeki



ana taşınmazın tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda ulaşılan tüm değerler aşağıda paylaşılmıştır.

**Tablo. 11 Nihai Değer Tablosu**

**Yasal;**

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Manisa İli, Akhisar İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 109 ada 9 parsel ile tapu bilgilerine kâin "ARSA" niteliğindeki ana taşınmaz	121.585.000	143.470.300

*Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.*

**Mevcut;**

KONU GAYRİMENKUL	K.D.V. HARİÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
Manisa İli, Akhisar İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 109 ada 9 parsel ile tapu bilgilerine kâin "ARSA" niteliğindeki ana taşınmaz	123.220.000	145.399.600

*Raporda belirtilen değerlerin tamamı K.D.V. HARİÇ değerlerdir.*

Bu takdirdimiz, taşınmazlarla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu 2021\_SP\_00017 no.lu rapor, SANİCA ISI SANAYİ A.Ş.'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31.12.2021

(Saha İnceleme: 01.12.2021)

(Değerleme Tarihi: 01.12.2021)

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	KURUM YETKİLİSİ
<b>ÇİÇEK ÇAĞLAR</b> SPK LİSANS NO: 409420 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI	<b>GÖKHAN USLU</b> SPK LİSANS NO: 405239 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti)	<b>ENCAN AYDOĞDU</b> SPK LİSANS NO: 403271 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (Lisans Rozeti)

## 9. RAPOR EKLERİ

### 9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi, İmar Durumu 109 ADA 9 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-10-2021-16:27



Kayıd Oluşturan: GÖKHAN USLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
028121341506	20211014-48-FC4656	34190

#### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	109/9
Taşınmaz Kimlik No:	84201270	AT Yüzölçümü(m2):	77141.00
İl/İlçe:	MANİSA/AKHIŞAR	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Akhisar	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAPAKLI Köyü	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇUBUKÇALI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	46/4540	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	ARSA

#### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tarikh Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: TAŞINMAZIN İCRA YOLU İLE SATIŞI DAHİL 3. KİŞİLERE DEVRİNDE OSB DEN UYGUNLUK GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.) Tarih: 17/08/2018 Sayı: 652( Şablon: Diğer)	(SN:7868114) AKHIŞAR TAPU MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0250402862	Akhisar - 27-08-2018 10:47 - 16437	-

1 / 2

#### MÜLKİYET BİLGİLERİ

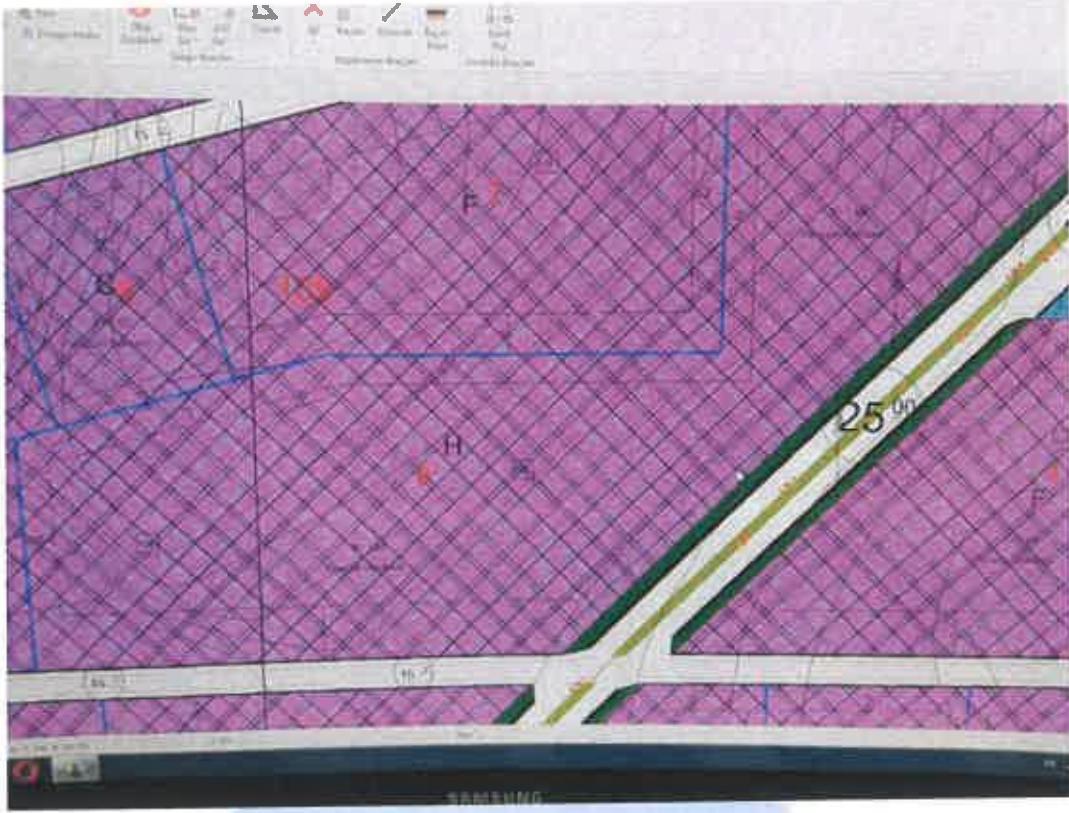
(Hisse) Sistem No	Malik	E/B/İ No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarikh Sebebi-Tarih-Yevmiye
399447176	(SN:7928654) SANİCA ISI SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	77141.00	77141.00	Satış 13-10-2017 17808	-

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

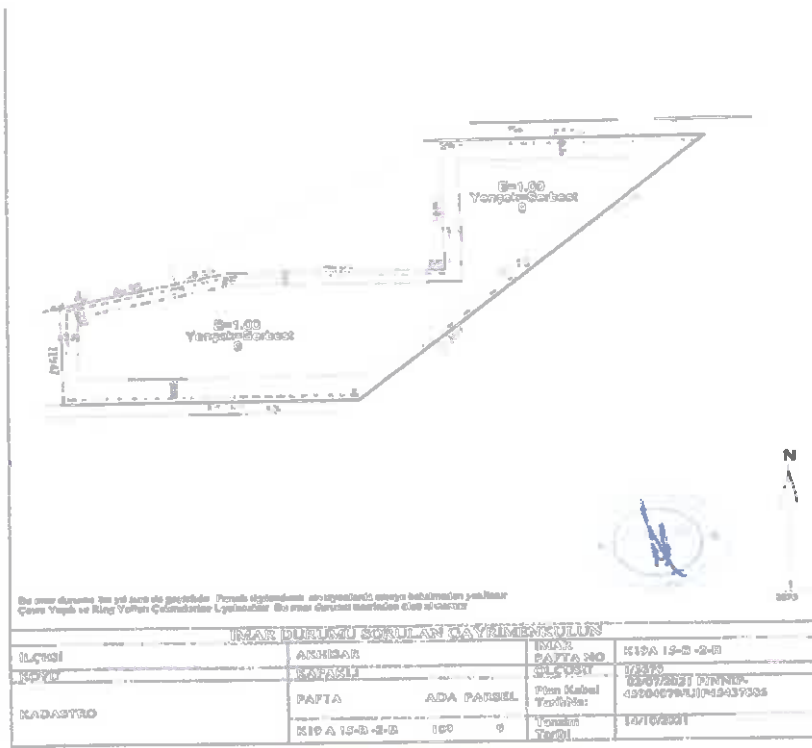
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HrrBIANTCMf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.







**EGE**  
TAŞINMAZ DEĞERLEME



## 9.2. Mahal Fotoğrafları



**EGE**  
TASINMAZ DEĞERLEME

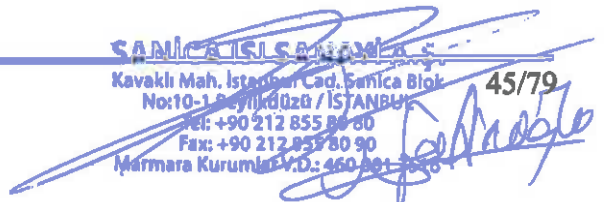








EGE  
TAŞINMAZ TİCARETİ





EGE  
EĞİTİM VE ARAŞTIRMA ENSTİTÜSÜ



2021\_SP\_00017

SANICA İSTİCANLAMA A.Ş.  
Kavaklı Mah. İstanbul / Sanica Blok  
No:10-1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: +90 212 855 80 80  
Fax: +90 212 855 80 80  
Marmara Kurumlar V.D. 450 101 7 80

46/79

*[Handwritten signature]*



EGE  
TIRAZİSTANİYE

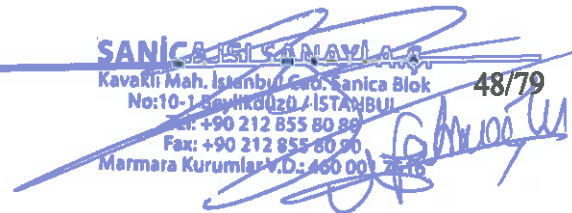


2021\_SP\_00017

SANİER İNŞAAT A.Ş.  
Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Sanier Blok  
No:101 - Beyliközü / İSTANBUL  
Tel: +90 212 855 80 80  
Fax: +90 212 855 80 81  
Marmara Kurumlar Y.B. No: 0017516

47/79















**EGE**  
TAŞINMAZ DEĞERLERİ



**EGE**  
YAGINTI-RAZ DESIGN LINE



2021\_SP\_00017

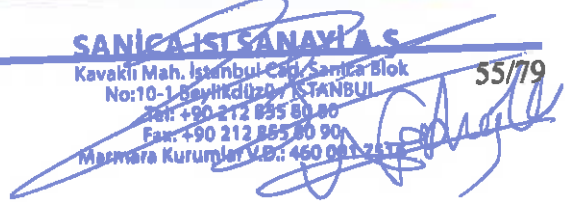
**SANLEC TİPİ SAKLAMA PAZARI**  
Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Sanlec Ofis  
No:10 / Beşikdözü / İSTANBUL  
Tel: +90 212 855 80 80  
Fax: +90 212 855 80 90  
Marmara Kurumlar V.D: 460 001 7516

52/79













**9.3. Proje, Ruhsat, Yapı kullanma Fotoğrafları**

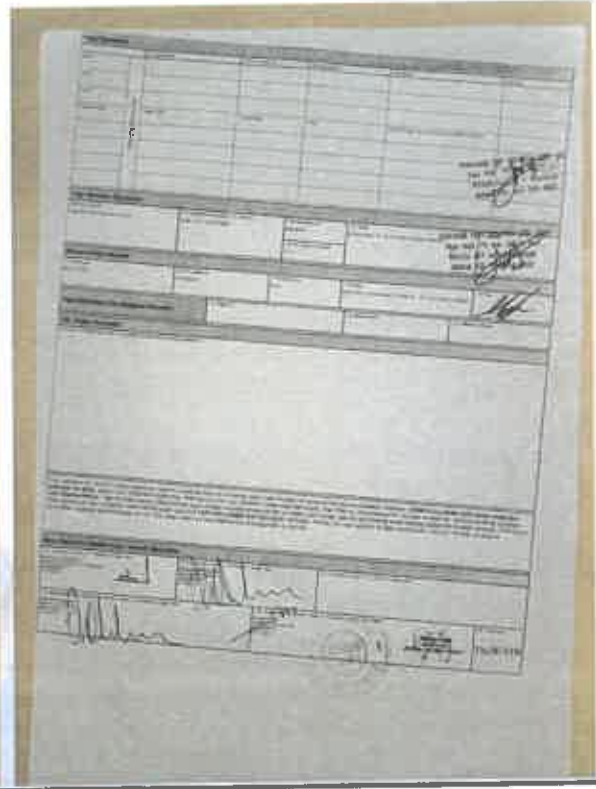
**EGE**  
TAŞINMAZ DEĞERLEME







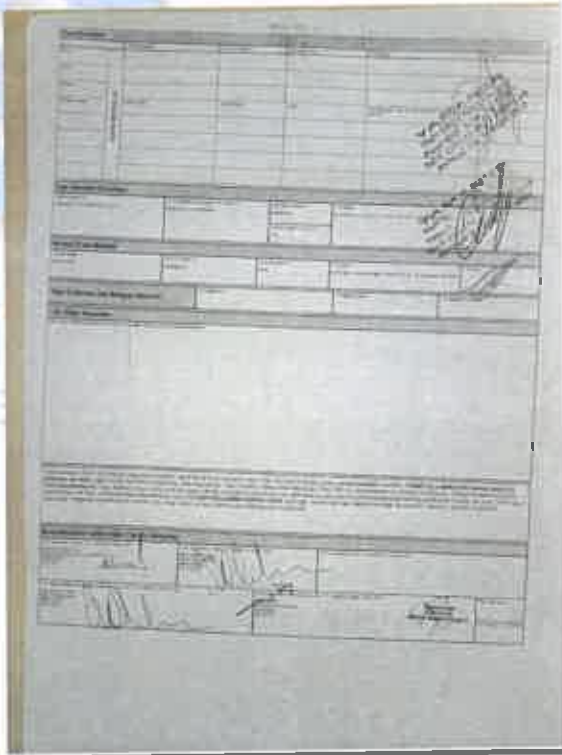
Handwritten form page 1, containing various fields and tables with handwritten entries.



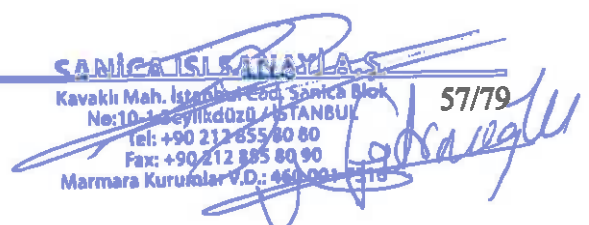
Handwritten form page 2, containing various fields and tables with handwritten entries.



Handwritten form page 1, containing various fields and tables with handwritten entries.



Handwritten form page 2, containing various fields and tables with handwritten entries.





**EGE**  
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

KURUMUN GENEL DURUMU	
1. Kurumun Adı	EGE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
2. Kurumun Türü	Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
3. Kurumun Sektörü	Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
4. Kurumun Kuruluş Tarihi	15.05.2007
5. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Tarih	15.05.2007
6. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Yer	İstanbul
7. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Ülke	Türkiye
8. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Şehir	İstanbul
9. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Cadde	Kavaklı Mev. İstanbul Cad. Sanica Blok
10. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu No	10-1
11. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Posta Kodu	34398
12. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Telefon	+90 212 655 80 80
13. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Faks	+90 212 655 80 90
14. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu E-Posta	info@egeyatirim.com.tr
15. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Web Sitesi	www.egeyatirim.com.tr
16. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Diğer Bilgi	

KURUMUN GENEL DURUMU	
1. Kurumun Adı	EGE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
2. Kurumun Türü	Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
3. Kurumun Sektörü	Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
4. Kurumun Kuruluş Tarihi	15.05.2007
5. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Tarih	15.05.2007
6. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Yer	İstanbul
7. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Ülke	Türkiye
8. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Şehir	İstanbul
9. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Cadde	Kavaklı Mev. İstanbul Cad. Sanica Blok
10. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu No	10-1
11. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Posta Kodu	34398
12. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Telefon	+90 212 655 80 80
13. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Faks	+90 212 655 80 90
14. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu E-Posta	info@egeyatirim.com.tr
15. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Web Sitesi	www.egeyatirim.com.tr
16. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Diğer Bilgi	

KURUMUN GENEL DURUMU	
1. Kurumun Adı	EGE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
2. Kurumun Türü	Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
3. Kurumun Sektörü	Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
4. Kurumun Kuruluş Tarihi	15.05.2007
5. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Tarih	15.05.2007
6. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Yer	İstanbul
7. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Ülke	Türkiye
8. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Şehir	İstanbul
9. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Cadde	Kavaklı Mev. İstanbul Cad. Sanica Blok
10. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu No	10-1
11. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Posta Kodu	34398
12. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Telefon	+90 212 655 80 80
13. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Faks	+90 212 655 80 90
14. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu E-Posta	info@egeyatirim.com.tr
15. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Web Sitesi	www.egeyatirim.com.tr
16. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Diğer Bilgi	

KURUMUN GENEL DURUMU	
1. Kurumun Adı	EGE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
2. Kurumun Türü	Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
3. Kurumun Sektörü	Menkul Değerler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.
4. Kurumun Kuruluş Tarihi	15.05.2007
5. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Tarih	15.05.2007
6. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Yer	İstanbul
7. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Ülke	Türkiye
8. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Şehir	İstanbul
9. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Cadde	Kavaklı Mev. İstanbul Cad. Sanica Blok
10. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu No	10-1
11. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Posta Kodu	34398
12. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Telefon	+90 212 655 80 80
13. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Faks	+90 212 655 80 90
14. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu E-Posta	info@egeyatirim.com.tr
15. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Web Sitesi	www.egeyatirim.com.tr
16. Kurumun Yürürlükte Bulunduğu Diğer Bilgi	



EGE  
EĞİTİM VE ARAŞTIRMA ENSTİTÜSÜ

2021\_SP\_00017

**SANICA TSİ** Sanica TSİ A.Ş.  
Kavaklı Mah. İcankent Cad. Sanica Blok  
No:10-12 Beşikdüzü / İSTANBUL  
Tel: +90 212 855 80 80  
Fax: +90 212 855 80 90  
Marmara Kurumları V.D. 460 004 1518

59/79

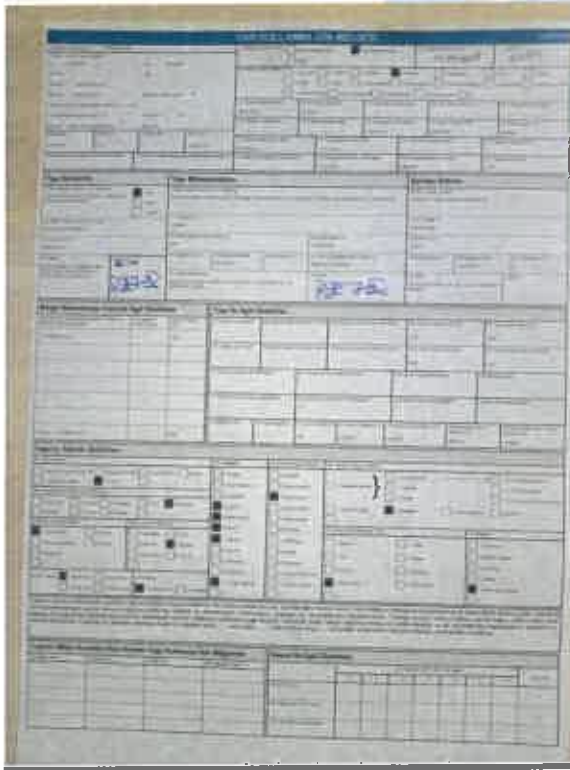




A photograph of a document page featuring a grid layout. The grid contains various fields, some of which are filled with handwritten text in blue ink. There are also some small diagrams or symbols within the grid cells.



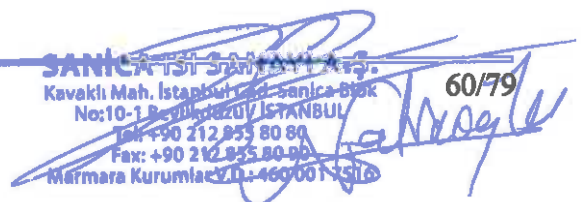
A photograph of a document page with a grid structure. The grid is mostly empty, with some handwritten text and a circular stamp visible in the lower right quadrant.



A photograph of a document page with a grid layout. The grid contains several rows of handwritten text in blue ink, interspersed with some small diagrams or symbols.



A photograph of a document page with a grid layout. The grid contains handwritten text in blue ink. A circular stamp is visible in the lower right area, and there are some additional markings on the page.



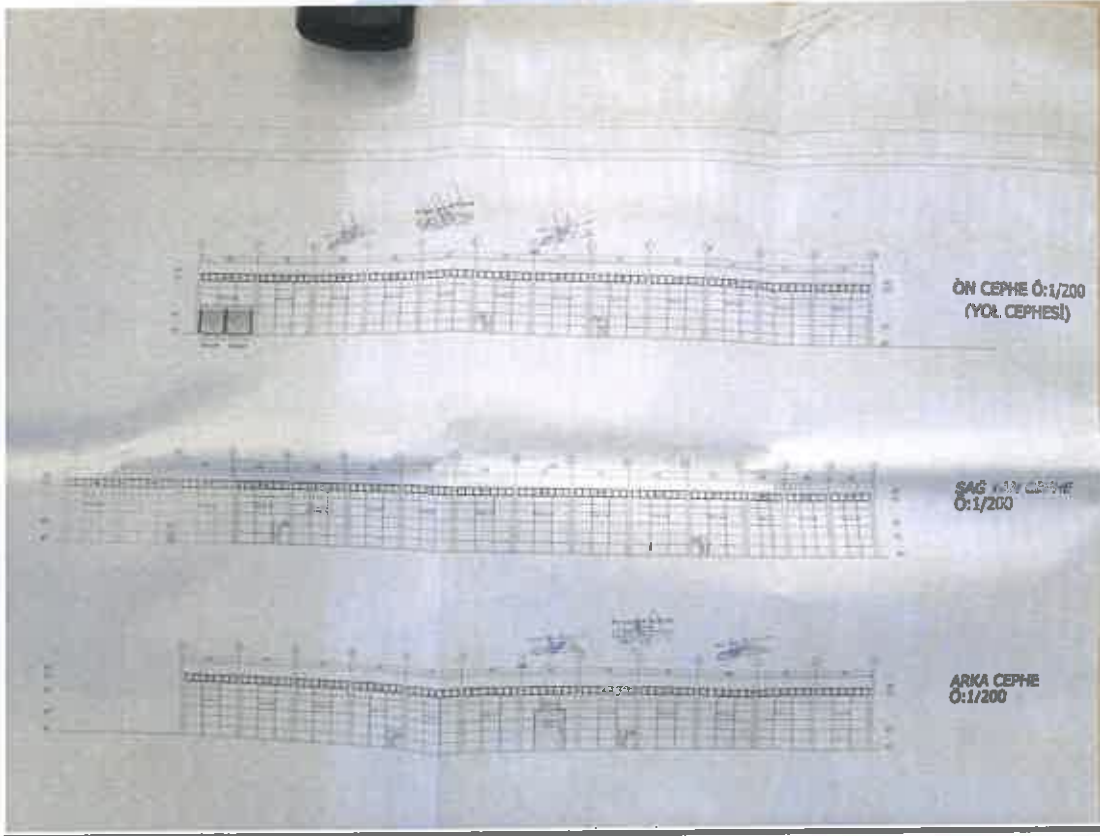
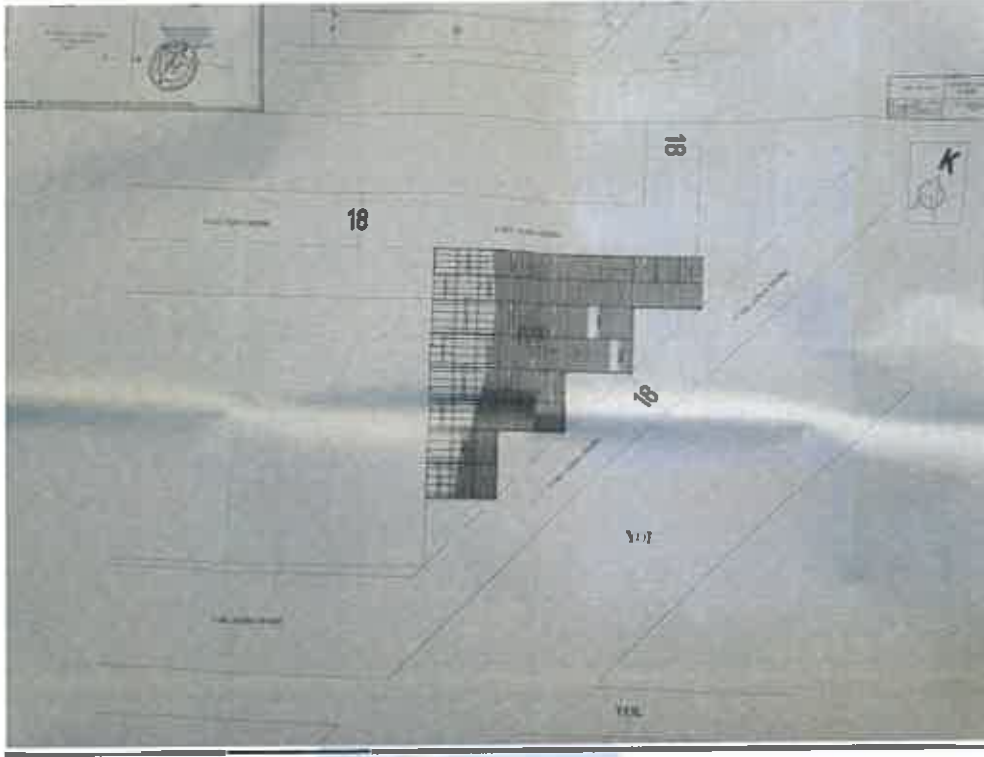
A large, stylized handwritten signature in blue ink, written over the company information.







**EGE**  
TESİSATÇILIK VE İNŞAATÇILIK



2021\_SP\_00017

**SANICA İNŞAAT SANAYİ A.Ş.**  
Kavaklı Mah. İstanbul Beşiktaş Sanica Blok  
No:10-1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: +90 212 855 80 80  
Fax: +90 212 855 80 80  
Marmara Kurumlar Y.D.: 460 001 2418

62/79

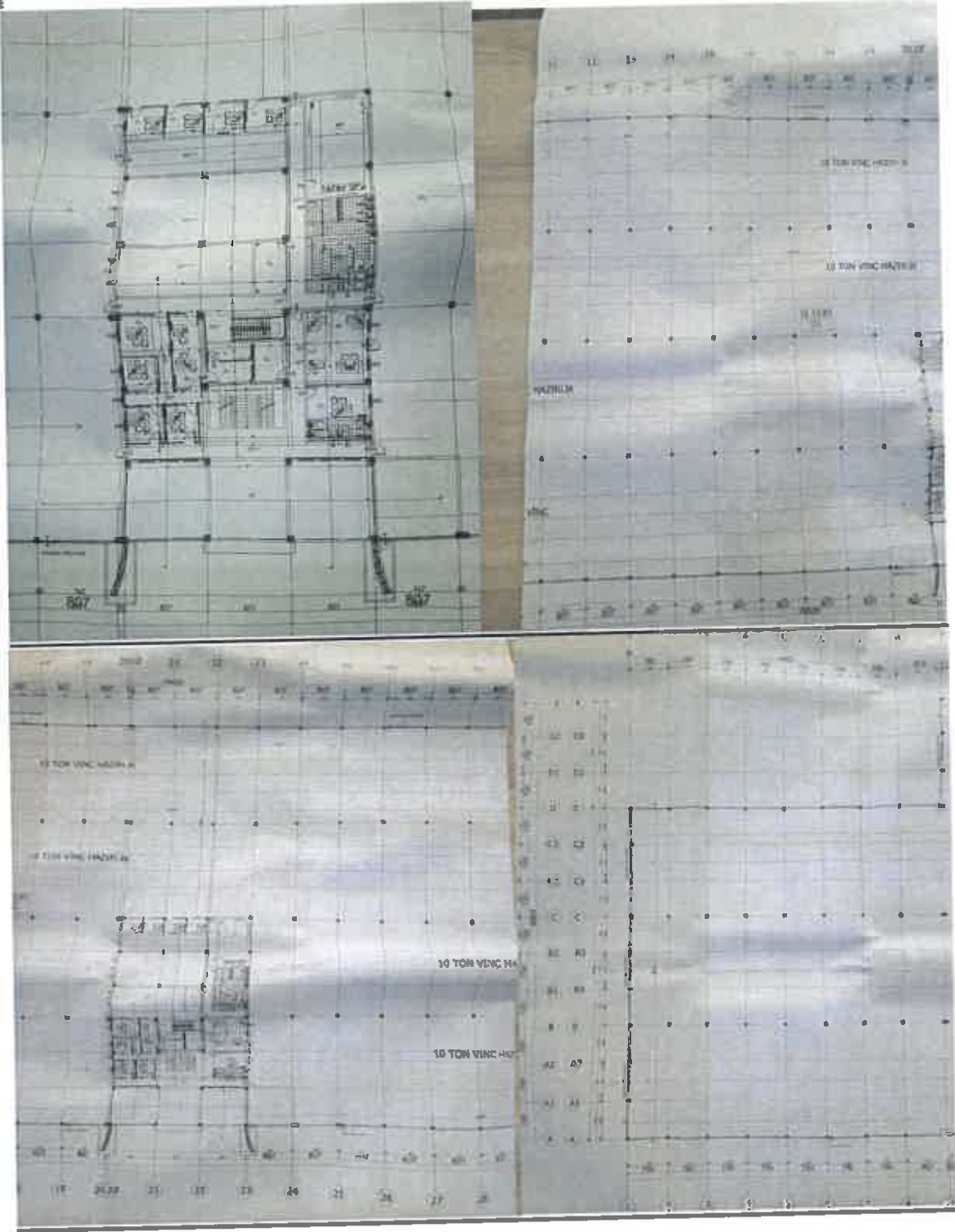








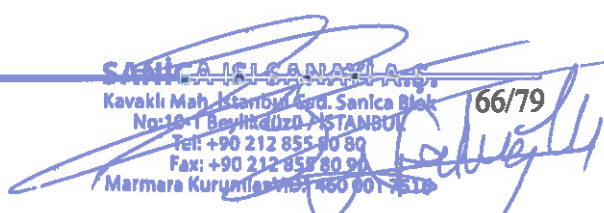
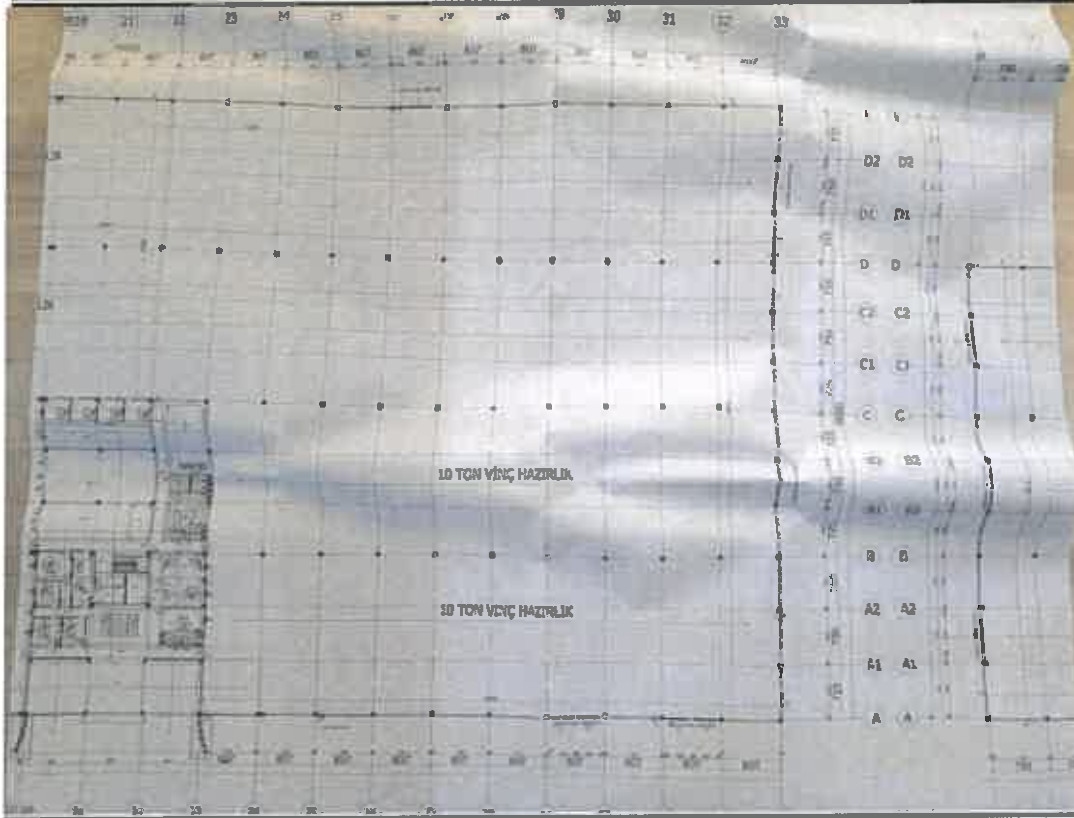
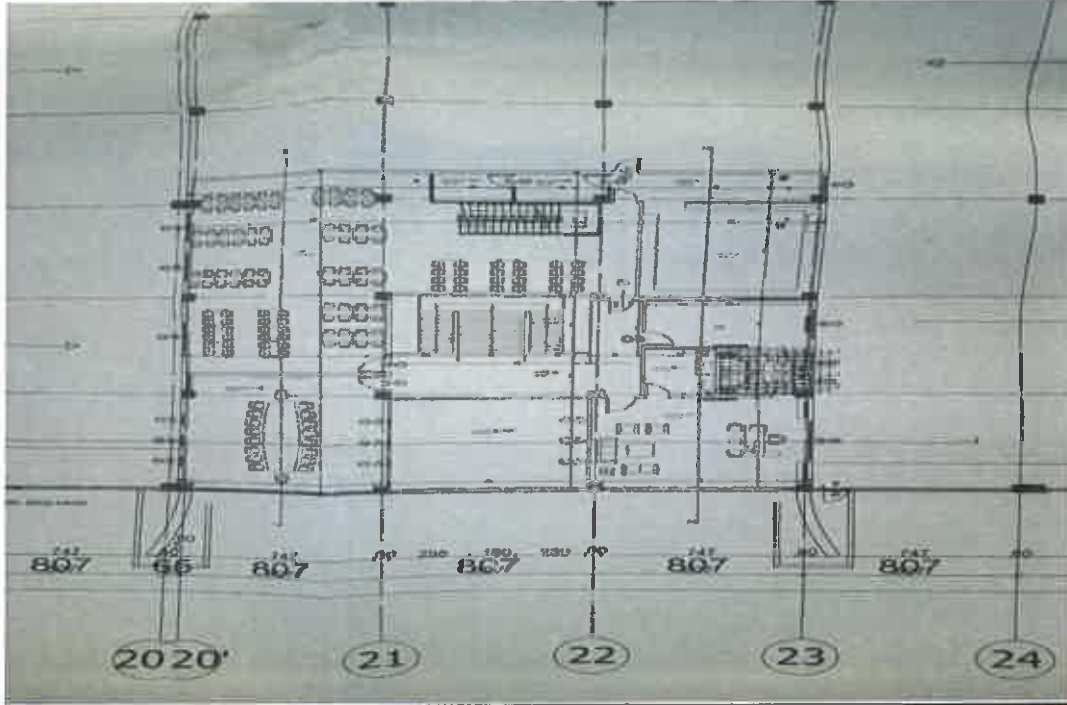
**EGE**  
TASIRMAZ MÜHÜRLEME

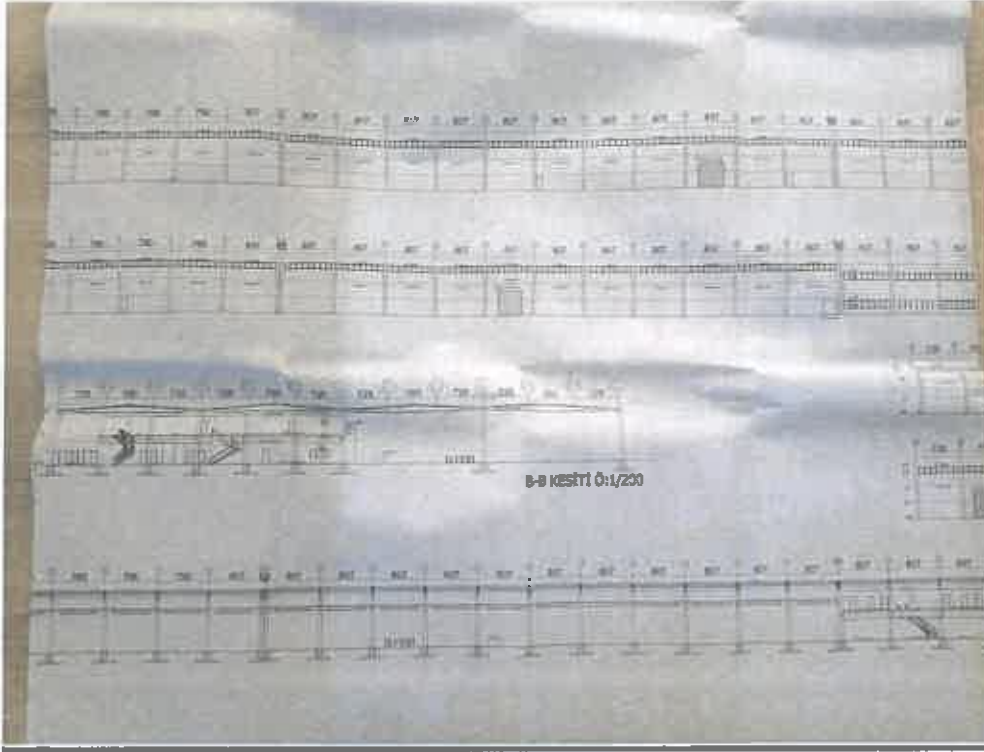


2021\_SP\_00017

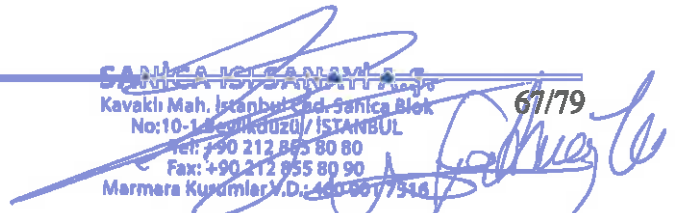
**SANICA MİMARLIK A.Ş.**  
Kavaklı Mah. İstinye Cad. Sanica Blok  
No:10-1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: +90 212 855 80 90  
Faks: +90 212 855 80 90  
Marmara Kurumlar V.D.: 450 012 7516

65/79





**EGE**  
TASINMAZ DEĞERLEME





# SANICA ISI SANAYİ A.Ş.

<b>M</b>	<b>ARSANIN</b>		<b>İŞİN ADI:</b>		
	İL : MANİSA	PAPTA NO :	ADA NO :	PARSE NO :	İNŞA DURUMU TARİHİ :
	İLÇESİ : AKHİSAR	K19A158	109	9	
	KAYALIĞLU MAH.				

## MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

ADI SOYADI : ONUR GAZİ YURDALAN

ÖNVAN : MİMAR

ODA SİCİL NO : 35050

BÜRO SİCİL NO : 45408

T.C. NO : 17978371520

ADRES : YANIKSARLAR MAH. KÜLTÜR SİTESİ NO:126 MANİSA

İMZA  
ONUR GAZİ YURDALAN  
MİMAR  
T.C. NO: 17978371520  
BÜRO NO: 45408

## İŞYEREN

AD SOYAD / ÖNVAN :  
SANICA İST SANAYİ A.Ş.

ADRES TEL NO :  
KAVAKLI MAH. İSTANBUL CAD. NO:24  
BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL

## TADİLAT OLURU VEREN MİMAR

ADI SOYADI :

ODA SİCİL NO :

ÖNVAN :

BÜRO TESCİL B. NO :

## AKHİSAR O.S.B. ÖN ONAYI

## YAPININ :

Kullanım Amacı	Yapım Tekniği	Tabii Alanı	Batık Kat	Toplam	Zemin Sınıfı	Mim. Hizmet Sınıfı	Kat Adı	İnşaat Sınıfı
ÜRETİM	PREFABRİK	77.141m <sup>2</sup>		14.659m <sup>2</sup>	Zemin Emm. Ger.	Br. Maliyet Sınıfı	0	
	Yapı Sınıfı 2C	İnşaat Alanı 14.659m <sup>2</sup>						

BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ VE ÇOĞALTIYLAZ  
ALL RIGHTS OF THIS IS RESERVED

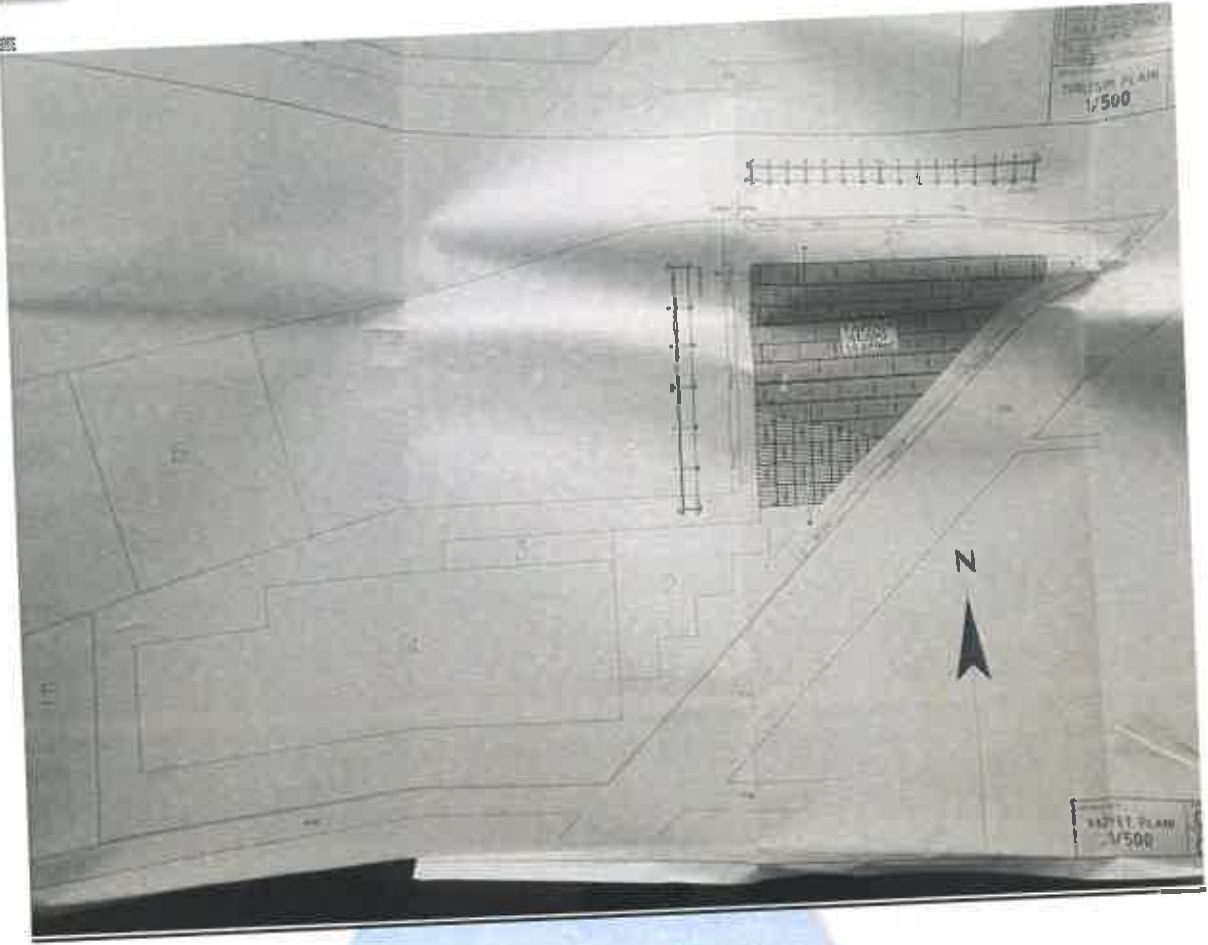
YAPI DENETİM KURULU

*[Handwritten Signature]*





**EGE**  
TAŞINMAZ DEĞERLEME



**EGE**  
TAŞINMAZ DEĞERLEME

2021\_SP\_00017

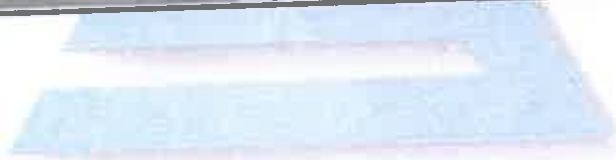
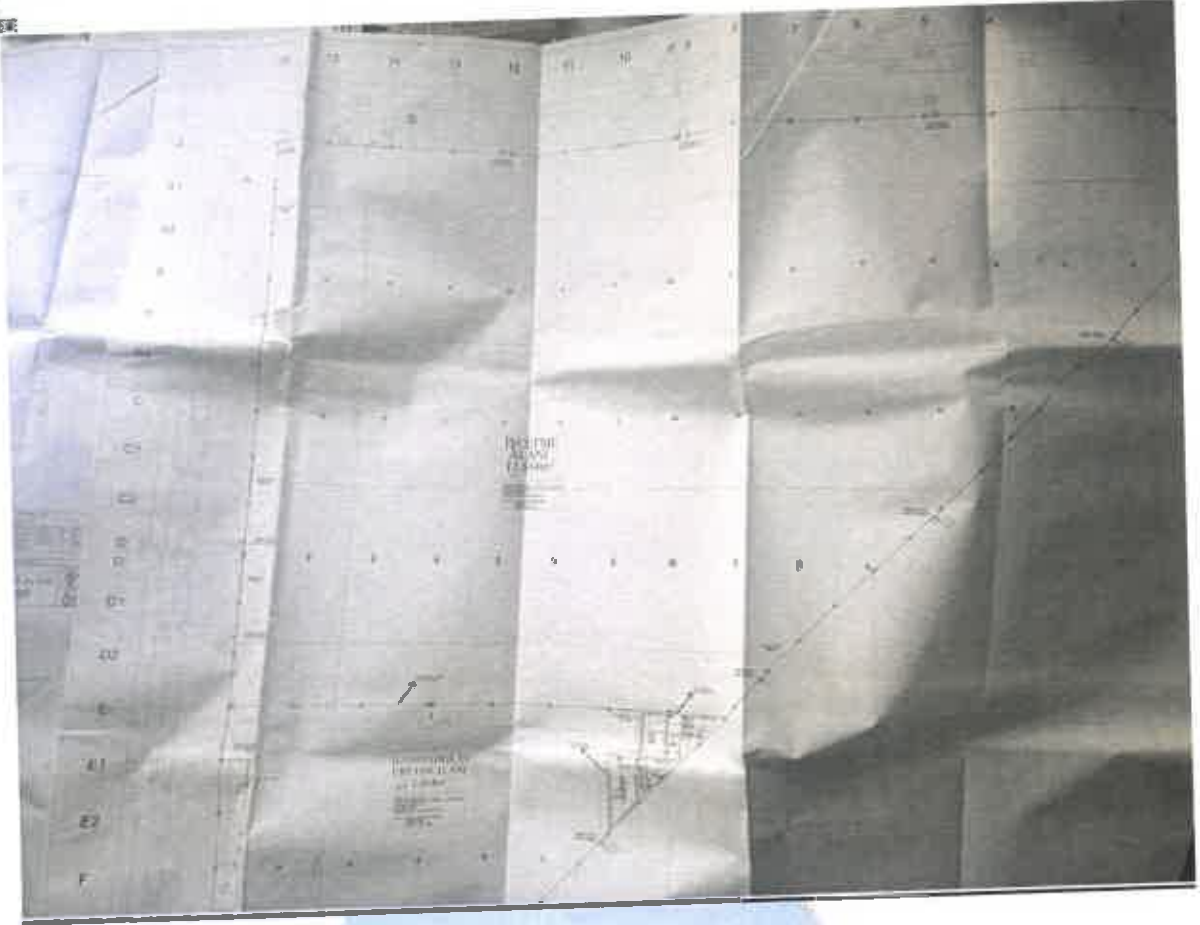
**SANICA İSTANBUL A.Ş.**  
Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Sanica Brok  
No:10-1 Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: +90 212 855 80 80  
Fax: +90 212 855 80 90  
Marmara Kurumlar V.D. 460 001

69/79

*[Handwritten signature]*



**EGE**  
TASARIM VE İNŞAAT



**EGE**  
TASINMAZ DEĞERİ EME

2021\_SP\_00017

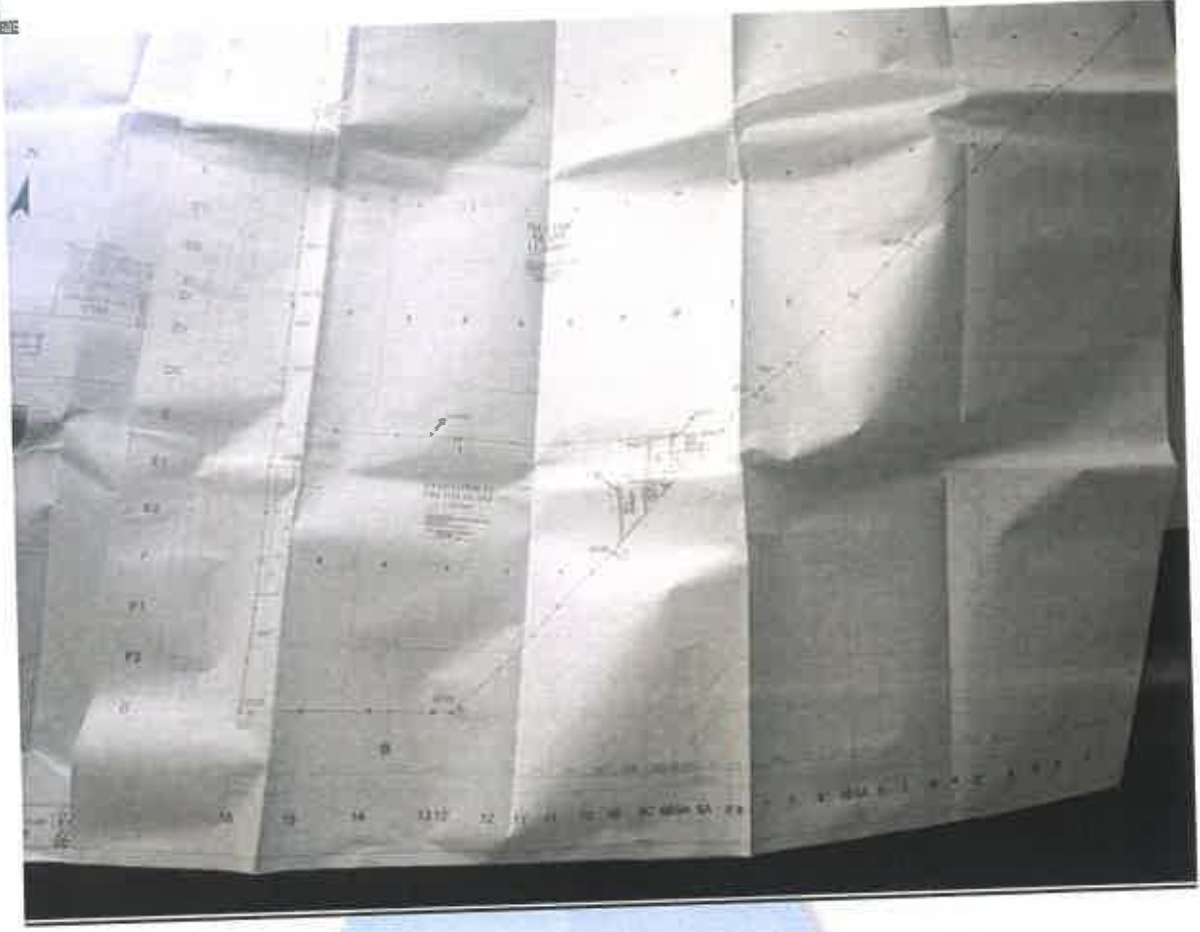
**SANCA İSTİSARDAŞ**  
Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Sanca Blok  
No:10-1 Kat:Küçüközy İSTANBUL  
Tel: +90 212 853 80 80  
Fax: +90 212 853 80 90  
Marmara Kurumlar V.D.: 445 001 7518

70/79

*[Handwritten signature]*



**EGE**  
TASIMAZ DEĞERLİCİME



**EGE**  
TASIMAZ DEĞERLİCİME

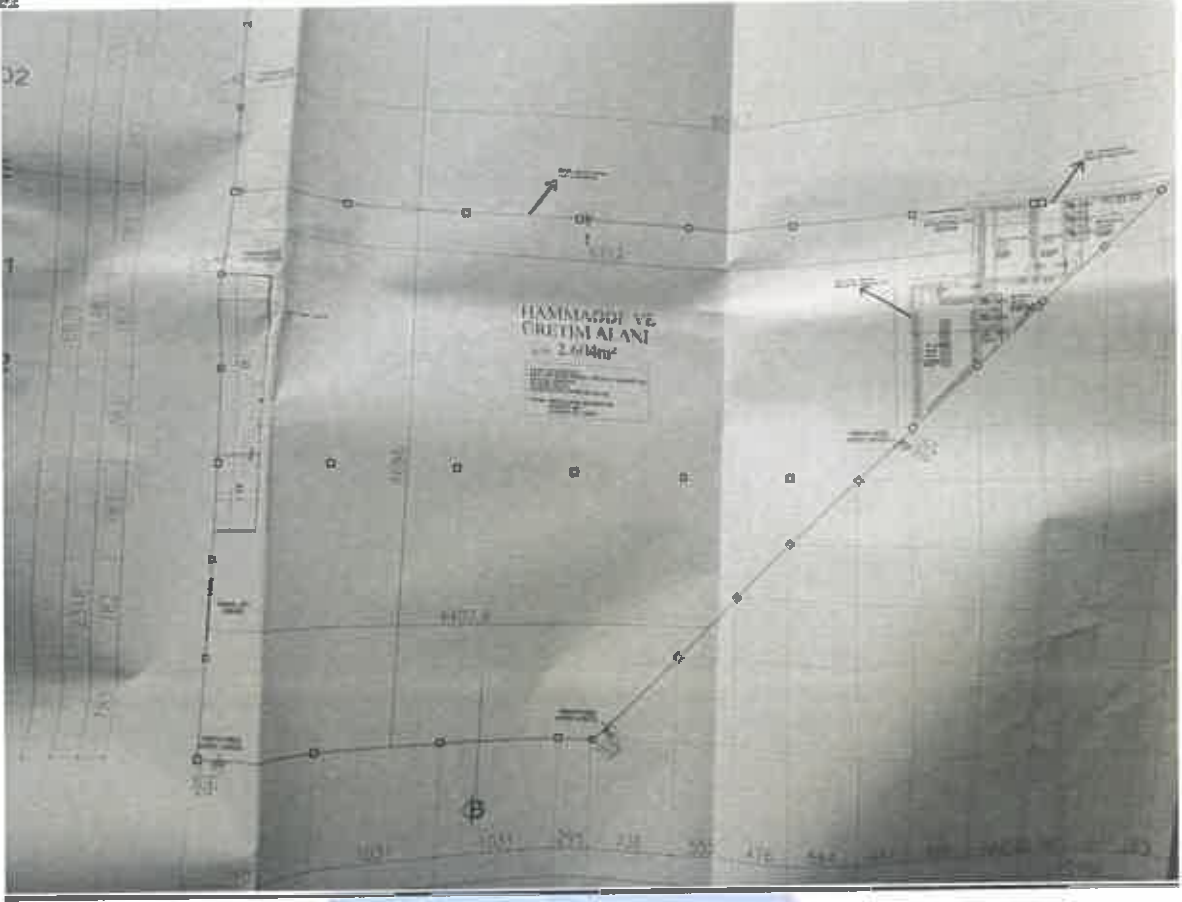
2021\_SP\_00017

**SANICA ISI SANAYİ A.Ş.** 71/79  
Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Sanca Blok  
No:10-11 Bayr. Köprü / İSTANBUL  
Tel: +90 212 855 80 80  
Fax: +90 212 855 80 90  
Marmara Kurumlar V.D. 460 017 016





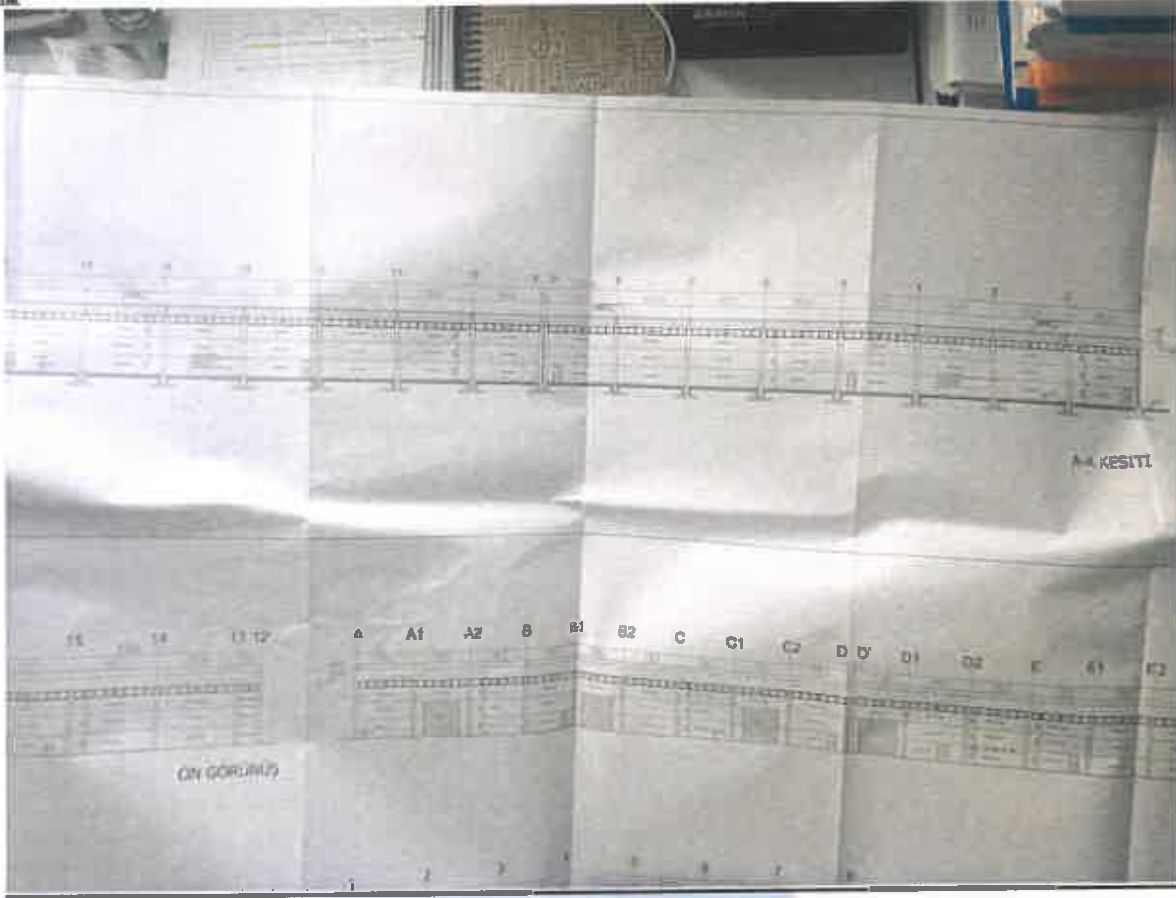
EGE  
TASINMAZ DEĞERLEME



EGE  
TASINMAZ DEĞERLEME



**EGE**  
TECHNIAZ BİREYSEL TİC.



2021\_SP\_00017

**SANICA MİMARLIK A.Ş.**  
Kavaklı Mah. İstanbul Cad. Sanica Blok  
No:10-1 Beşikdüzü / İSTANBUL  
Tel: +90 212 855 80 80  
Faks: +90 212 855 80 90  
Marmara Kurumlar V.D.: 460 001 7511

73/79



NUFUS VE  
MÜHÜRLEME

MANİSA / AKHİSAR / KAYALIOĞLU MAHALLESİ / 3. (Cadde) / 5B - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : İkamet Hariçli - Tip



Nüfus ve Mülkiyet Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri				
Kimlik No	Ada	Parcele	Pafta	Posta Kod	Nüfus ve Mülkiyet Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum
003300706	100	K18A10B. 0	0	48200	Bina Ana Giriş	SANICA ISI SANAYİ A.Ş.	SANICA	0B	2113662486		İkamet Hariçli	Çevre	İskan

➔ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2113662486

UAVT KODU

## 10. SERTİFİKASYONLAR



EGE  
YATIRIM VE DEĞERLEME

2021\_SP\_00017

SANICA ISI SANAYİ A.Ş.

Kavaklı Mah. J. İsmail Cad. Sanica Blok

No:10 - Beylikdüzü / İSTANBUL

Tel: +90 212 855 80 80

Fax: +90 212 855 80 90

Marmara Kurumlar V.D.: 400 001 2510

74/79



(SURET)



**SPL**

Sermaye Piyasası  
Lisanslama ve Sicil Tutum Kurumu

28 Mayıs 2018

T.C.  
Sermaye Piyasası Kurulu  
Nispetiye Mah. Katip Çelebi Cad. No: 2/A  
Kavramcağız / Beşiktaş / İstanbul  
Tel : 0212 822 11 54 / Faks : 822 80 80

05264

Tarih : 14.05.2018

No : 409420

## 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

**Çiçek TOP**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

İbrahim Edilen  
ASLI'nın Aynıdır.





Tarih : 15.02.2016

No : 405239

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (VII-128.7) uyarınca

**Gökhan USLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuha FERTUKAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



Tarih : 30.12.2014

No : 403271

## 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

**Encan AYDOĞDU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-02.6665

**Sayın Çiçek TOP**

(T.C. Kimlik No: 36448817450 - Lisans No: 409420 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter



**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019

Belge No: 2019-01.1969

**Sayın Gökhan USLU**

(T.C. Kimlik No: 11134760586 - Lisans No: 405236 )

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: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1936


**Sayın Encan AYDOĞDU**

(T.C. Kimlik No: 26911272886 - Lisans No: 403271 )

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