



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**MANİSA İLİ, SALİHLİ İLÇESİ, ÇÖKELEK  
MAHALLESİ, 2042 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN  
DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 12.01.2023

RAPOR NO: SPK-2022-41

**BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.**

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

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

[info@baskenttd.com.tr](mailto:info@baskenttd.com.tr) - [www.baskenttd.com.tr](http://www.baskenttd.com.tr)

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi             | OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ                                                                                                                                                                                                                                    |
| Raporu Hazırlayan Kurum                       | Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                |
| Rapor Tarihi                                  | 12.01.2023                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Rapor No                                      | SPK-2022-41                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Talep Tarihi                                  | 27.12.2022                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Taşınmaz İnceleme Tarihi                      | 03.01.2023                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler           | Manisa İli, Salihli İlçesi, Çökelek Mahallesi, Köyciarı Mevkiinde, 2042 Parsel                                                                                                                                                                                                 |
| Çalışmanın Konusu                             | 2042 Parselde Bulunan “BİR ADET 5 KATLI BİR ADET İKİ KATLI İKİ ADET 1 KATLI BETONARME BİNA VE ARSA” Nitelikli Taşınmazın Değerinin Tespiti                                                                                                                                     |
| Cinsi(Tapu Kaydı)                             | Bir adet 5 katlı bir adet iki katlı iki adet 1 katlı betonarme bina ve arsa                                                                                                                                                                                                    |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı | 9.336,13 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu    | Parsel 1/1.000 ölçekli uygulama İmar planı dışında, kısmen köy yerleşik alanı içinde kısmen plansız alanda kalmakta olup plansız alanlar yönetmeliğine tabidir.<br>1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında bölge tarımsal nitelikli alan içerisinde olduğu bilgisi alınmıştır. |
| TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)           | <b>YASAL: 7.425.000,00 TL</b> <b>MEVCUT: 25.665.000,00.-TL</b><br><b>396.000 DOLAR</b> <b>1.368.800 DOLAR</b><br><b>367.210 EURO</b> <b>1.269.285 EURO</b>                                                                                                                     |

Rapor tarihi itibarı ile \*1 dolar 18,75.-TL \*1 euro 20,22.-TL

**DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Halit KARAGÖZLÜ

**İÇİNDEKİLER:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>5</b> |
| 1.1 RAPOR TARİHİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5        |
| 1.2 RAPOR NUMARASI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5        |
| 1.3 RAPOR TÜRÜ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 5        |
| 1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5        |
| 1.5 DEĞERLEME TARİHİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5        |
| 1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5        |
| 1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5        |
| 1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 5        |
| <b>2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>6</b> |
| 2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6        |
| 2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 6        |
| 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 7        |
| <b>3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>7</b> |
| 3.1 KABULLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 7        |
| 3.2 UYGUNLUK BEYANI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 8        |
| <b>4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>9</b> |
| 4.1 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 9        |
| 4.2 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 9        |
| 4.3 ULAŞIM BAĞLANTILARI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9        |
| 4.4 TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10       |
| 4.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ                                                                                                                                           | 10       |
| 4.6 GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10       |
| 4.7 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 11       |
| 4.8 DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ                                                                                                                 | 12       |
| 4.9 EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJeye İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR                                                                                                                                                                                                                       |          |

|                                                                                                                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA, .....                                                                                            | 12 |
| 4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ .....                                                                                                                                 | 12 |
| 5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....                                                                                                                         | 12 |
| 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER SALİHLİ İLÇESİ.....                                                                                                  | 12 |
| 5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....                                                                               | 16 |
| 5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM .....                                                                                                                                                      | 16 |
| 5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM.....                                                                                                                                              | 17 |
| 5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....                                                                                                                                       | 19 |
| 5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                   | 21 |
| 5.3.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ.....                                                                                                                                                  | 22 |
| 5.3.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....                                                                                                                                                   | 22 |
| 5.3.3. YAPILAR ÖZELLİKLERİ.....                                                                                                                                                          | 22 |
| 5.3.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....                                                                                                        | 23 |
| 5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....                                                                                                                                       | 23 |
| 5.5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSARUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR .....                                                                           | 23 |
| 5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....                                                                                                   | 23 |
| 5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....                                                                                                                                    | 24 |
| 5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ .....                                                                                                  | 24 |
| 5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....                                                                                                            | 26 |
| 5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....                                                                                                                                               | 26 |
| 5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ .....                                                                    | 27 |
| 5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ .....                                                                                                                      | 29 |
| 5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ .....                                                                                                                                               | 29 |
| 5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....                                                                                                                          | 29 |
| 5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI .....                                                                                     | 29 |
| 6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....                                                                                                                                      | 29 |
| 6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI .....                                                      | 29 |
| 6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....                                                                                           | 30 |
| 6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....                           | 30 |
| 6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ..... | 30 |
| 7. BÖLÜM SONUÇ .....                                                                                                                                                                     | 30 |
| 7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....                                                                                                                                     | 30 |
| 7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....                                                                                                                                                            | 31 |

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 12.01.2023 tarihinde talep edilmiştir.

### 1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 03.01.2023 tarihinde SPK-2022-41 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.3 RAPOR TÜRÜ

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

### 1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

**1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 12.01.2023**

**1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 27.12.2022**

### 1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

### 1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

## 2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

### 2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

### 2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Ankara yolu 6. km. Çubuk/ANKARA

ŞİRKET AMACI: Ofis Yem Gıda Sanayi Ankara merkezli anonim şirkettir. Resmi internet sayfasında belirtildiği üzere büyükbaş ve küçükbaş hayvan yemi üretiminde ülkede sayılı firmalar arasında yer almaktadır. Bunun için fabrikalarda son teknoloji ile kullanılarak, makinelerin sürekli yenilenerek, merkez ofisten online kontrol ile tüm süreçlerin dikkatle takip edilerek kaliteden taviz verilmeden üretimin yapılmasıdır. Ankara, Manisa ve Kars bölgelerinde fabrikaların bulunduğu, diğer bölgelerde de fabrika için çalışmaların süreceği öngörülmektedir. Bunun yanında ülkenin 11 farklı bölgesinde bölge müdürlükleri oluşturulmuş böylece hizmetin kalitesinin artırılması amaç edinilmiştir.

SERMAYESİ: .- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: +0312 837 06 22 – info@ofisyem.com



## 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Manisa İli, Salihli İlçesi, Çökelek Mahallesi, Köcivarı mevkiinde, 2042 parsel adresinde yer alan gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerini tespiti amacıyla hazırlanmış olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

## 3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

### 3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aleltsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
8. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
9. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
10. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer

kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.

11. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
12. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
13. Bu rapor OFİS YEM GIDA A.Ş. talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

### 3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Halit KARAGÖZLÜ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



#### 4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

##### 4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

|                                 |   |                                                                                |
|---------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>İli</b>                      | : | Manisa                                                                         |
| <b>İlçesi</b>                   | : | Salihli                                                                        |
| <b>Mahallesi/Köyü</b>           | : | Çökelek                                                                        |
| <b>Mevkii</b>                   | : | Köy civarı                                                                     |
| <b>Pafta No</b>                 | : | P.14                                                                           |
| <b>Ada No</b>                   | : | -                                                                              |
| <b>Parsel No</b>                | : | 2042                                                                           |
| <b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b> | : | BİR ADET 5 KATLI BİR ADET İKİ KATLI İKİ ADET 1 KATLI<br>BETONARME BİNA VE ARSA |
| <b>Alanı</b>                    | : | 9.336,13                                                                       |
| <b>Blok No</b>                  | : | -                                                                              |
| <b>Kat No</b>                   | : | -                                                                              |
| <b>Bağımsız Bölüm No</b>        | : | -                                                                              |
| <b>Taşınmaz kimlik No</b>       | : | 90625495                                                                       |
| <b>Sahibi-Hissesi</b>           | : | OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)                              |
| <b>Cilt No</b>                  | : | 22                                                                             |
| <b>Sayfa No</b>                 | : | 2356                                                                           |
| <b>Yevmiye No</b>               | : | 17041                                                                          |
| <b>Tapu Tarihi</b>              | : | 16.07.2021                                                                     |

##### 4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz Çökelek Mah. Köy civarı Mevkii, 2042 parsel, Salihli/MANİSA adresinde konumlanmaktadır.

Taşınmaza ulaşım: Değerleme konusu taşınmaz Akhisar-Salihli karayolu üzerinde Çökelek mahallesi ayırımında bulunmaktadır. Taşınmaz Salihli ilçe merkezine 8,4 km, Manisa il merkezine yaklaşık 75 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaz Akhisar – Salihli karayolu üzerinde bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, genellikle 1-2 katlı köy evleri ve tarımsal araziler bulunmaktadır.

##### 4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz köy yerleşik alanı bitişiğinde, ana karayolu üzerinde olup ilçe merkezine ulaşım mevcut karayolları ile sağlanmaktadır. Salihli ilçe merkezinden kalkan köy dolmuşları ve özel araçlar ile taşınmaza ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

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

Salihli Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen şifahi bilgiye göre söz konusu parsel, güncel olarak 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı dışında kalmakta olup bir kısmı köy yerleşik alanı içinde bir kısmı plansız alanda kalmaktadır ve bu yönüyle plansız alanlar yönetmeliğine tabidir. Genel olarak 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında tarımsal nitelikli alan içerisinde olduğu bilgisi alınmıştır. Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde yapılan araştırmada parsel ait herhangi bir imar planına ait çalışma ile ilgili belgeye ulaşılamamıştır.

#### **Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri**

Salihli Belediyesi İmar Müdürlüğü arşiv servisinde yapılan araştırmada parsel ait herhangi bir dosyaya ulaşılamamıştır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemede ise parsel numarasının değiştiği eski parsel (1796 parsel) numarası üzerinden işlemlerin ve cins tashihiinin yapıldığı bilgisi alındı. Eski parsel numarası ile Salihli Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede herhangi bir dosyaya ulaşılamamıştır. Manisa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde eski parsel numarası üzerinden yapılan araştırmada herhangi bir proje ve ekleri mevcut olmayıp, sadece aynı tek sayfada yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni mevcuttur. Çok eski olmasından kaynaklı belge üzerindeki yazılar silik ve zor okunmaktadır. Ruhsat ve yapı kullanma izni birlikte düzenlenmiş olup, "okunabildiği kadar" 13.12.1990 tarih ve 144 sayı ile, 2626 m2 depo-ardiye, 620 m2 fabrika, 276 m2 "okunamayan" olmak üzere toplamda 3522 m2 alan için hazırlanmıştır. Ancak proje mevcut olmadığından hangi alanların hangi yapılara ait olduğu tespit edilememiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Salihli Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, 16/07/2021 tarih ve 17041 yevmiye ile taşınmazda Tüzel Kişilik Unvan Değişikliği yapılmış, maliki değişmemiştir. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

#### **4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ**

11-01-2023-tarih, 15:08 saatinde Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan ipotek kayıtları mevcuttur;

**İpotek:** KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 5000000.00 TL, faizsiz, 1. Dereceden, 27.11.2012 Tarih 49561 Yevmiye ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

**İpotek:** KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 5000000.00 TL, faizsiz, 2. Dereceden, 16.05.2014 Tarih 7103 Yevmiye ile ipotek kaydı bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Salihli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede taşınmazın imar arşiv dosyasında taşınmaz ile ilgili herhangi bir dosyanın bulunmadığı tarafımıza belirtilmiştir. Manisa İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğünde proje ve ekleri mevcut olmayıp, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni birlikte düzenlenmiş belge mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

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

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

22.r) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne yapılar ve arsa olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni, devam eden herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı her hangi bir Yapı Denetim Tarafından denetlenmemektedir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Salihli Belediyesi, Manisa İl Çevre Şehircilik Müdürlüğü, Tapu Müdürlüğü, Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda proje ve eklerinin mevcut olmadığı, ancak düzenlenmiş olan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izninden hareketle projesine uygun yapıldığı, zaman içinde bazı eklenti yapıların yapıldığı tespit dılmıştır. Hali hazır durumda bir proje ve devam eden yapı bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerleme raporu taşınmazın mevcut durumu değerlendirilmiş, söz konusu parsel üzerinde proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

**4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Rapor konusu parsel BİR ADET 5 KATLI BİR ADET İKİ KATLI İKİ ADET 1 KATLI BETONARME BİNA VE ARSA nitelikli olup, yapılar için herhangi bir enerji verimlilik sertifikası düzenlenmemiştir.

**5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**

**5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ**

Yüzölçümü: 13.339 km<sup>2</sup>

Nüfus: 1.456.626 (2021 Yılı)

İl Trafik No: 45



Manisa, Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan fakat kıyıya en yakın ilidir. 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrilidir. Manisa ili 13096 km<sup>2</sup> yüzölçüme sahip alanı ile ülkemizin büyük illeri arasında yer (17.sırada) almaktadır. Ege Bölümü'nde ise Afyonkarahisar'dan (13927 km<sup>2</sup> ) sonra 2. sırada bulunmaktadır. Manisa il alanının genel çizgilerini belirleyen özelliklerin başında vadiler ve bu vadiler üzerindeki ovalar gelmektedir. Denize dik uzanan dağların arasında kalan çöküntü alanlarında akarsular tarafından derince yarılmış geniş vadiler bulunmaktadır. Manisa'nın il merkezi yakınlarında birleşen vadiler, güneydoğu yönünden gelen Alaşehir vadisiyle birleşen Gediz ve kuzeydoğudan gelen Kumçayı vadileridir

Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha doğusunda yer alan iç Anadolu geniş çanağı ile ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarıdır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır.

Manisa İl Nüfusu: 1.440.611'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 13.340 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 108 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 332 kişi ile Şehzadeler) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,77 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Yunusemre (%2,97) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kırkağaç (-%3,35) 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.088 mahalle bulunmaktadır.

Komşu illere göre (Aydın, İzmir, Denizli, Uşak, Balıkesir) yüzölçümü bakımından 2. sırada yer alan Manisa, nüfus bakımından da İzmir'den sonra 2. sırada bulunmaktadır. Nüfus yoğunlukları değerlendirildiğinde km<sup>2</sup>'ye 346 kişi ile İzmir'in en fazla nüfus yoğunluğuna sahip il olduğu dikkat çekmektedir. İzmir'i 104 kişi ile Manisa ili izlemektedir. Diğer komşu iller incelendiğinde Balıkesir'in yüzölçümünün fazla (14583 km<sup>2</sup> ), Uşak'ın ise en az nüfusa

(349459 kişi) sahip olduğu görülür. Bu nedenle Uşak ilinde km<sup>2</sup>'ye düşen kişi sayısı diğer illere göre düşüktür

Manisa ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il arasında yirmi beşinci sırada yer almaktadır.

Manisa'da çevre illere ulaşım ilin içerisinde geçen birçok kara yolu ve demir yolu hatları ile sağlanmaktadır. Şehir içerisinde ise toplu taşıma ilçelerin kendi içinde ve ilçeler arasında olmak üzere hem Manisa büyükşehir Belediyesine ait araçlarla hem de Özel Toplu Taşıma araçları ile 300'den fazla hat üzerinden Manisa Kart adı verilen elektronik kart sistemi ile il genelinde yapılmaktadır.

Çağdaş sanayileşmenin tüm gereklerini yerine getiren Manisa Organize Sanayi Bölgesi, hem ülke ekonomisi için hem de yöresel gelişme için istihdamı artırıcı bir özelliğe sahiptir. Katma değer yaratması ve yan sanayi olanaklarının gelişmesine paralel olarak ciddi bir ekonomik faaliyet kaynağı olması sebebiyle yatırımcıların gözde yatırım noktası haline gelmiştir. Bölge sürekli devam eden yatırım taleplerine cevap verebilmek için tevsii alanlarla büyümüş ve büyümeye devam etmektedir.

Manisa Organize Sanayi Bölgesi, 450 hektarlık tevsii alanın 2007 yılı başında yapılaşmaya açılmasıyla toplam 960 hektar üzerinde sanayileşme eşiğini çoktan aşmış, Avrupa ve dünya ekonomileriyle bağlarını kurmuş, sanayi odaklı, kalıcı ekonomik gelişme stratejisine ve buna uygun politikaları oluşturma ve uygulama becerisine erişmiş bir Organize Sanayi Bölgesidir. Türkiye'nin en önemli sorunu olan "üretim-ihracat-istihdam üçlüsünü geliştirmek" konusundaki çalışmalarda önemli pay sahibi olan Manisa Organize Sanayi Bölgesi, yeni tevsii alanlarında da, mevcut yatırımlarında olduğu gibi çevre normlarına uygun üretim yapan, yüksek nitelikli işgücü kullanan, Ar-Ge'ye önem veren, teknoloji üreten ve uluslararası pazarlarda yerini alabilecek sanayi yapılarına yer vermektedir. Bölgede sektörlerinde bir numara olan ve ülkemizin en büyük şirketleri arasında yer alan birçok firma bulunmaktadır.

Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin hizmet anlayışı belirlenen hedefleri gelişen gündemle birlikte sürekli olarak güncelleyerek, istikrarlı yönetimi sayesinde sanayi tesislerinin girdi maliyetlerini aşağı çekmeğe yönelik kararları almak ve mevcut şartlarını sürekli iyileştirerek sanayicisinin rekabet gücünü arttırmaya destek vermek üzerine inşa edilmiştir. Sanayi yelpazesi, tek ya da birkaç klasik sektöre göre değil ileri teknoloji ve yüksek katma değer odaklıdır.

Salihli, İzmir-Ankara (E-96) karayolu ve İzmir-Uşak-Afyon demiryolu üzerindedir. Ayrıca İstanbul-Antalya Karayolu ile İzmir-Ankara Karayolları, Salihli'nin doğu çıkışındaki köprülÜ kavşakta kesişir. Yapımı devam eden Ankara-İzmir hızlı tren hattının ilçeden geçmesi ve burada da bir istasyonun yapılması planlanmaktadır. Proje aşamasında olan Ankara-İzmir Otoyolunun da ilçeden geçmesi planlanmaktadır. Manisa il merkezine 72 km ve İzmir il merkezine yaklaşık 96 km uzaklıkta olan ilçenin, batısında Ahmetli, kuzeybatısında Gölmarmara, kuzeyinde Gördes ve Köprübaşı, kuzeydoğusunda Demirci, doğusunda Kula, güneydoğusunda Alaşehir ve güneyinde Ödemiş ilçeleri bulunur. Salihli ilçesinin güneyi Bozdağlar Silsilesi (2.157 m), kuzeyi Gediz Ovası ile kaplı olup, ovanın



kuzeyinde Dibek Dağları (1.120 m), kuzeydoğusunda Üşümüş Dağları (2095 m) bulunmaktadır. Kentin nüfusu 2018 yılına göre 161.562'dir. Bu nüfus, 80.022 erkek ve 81.540 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,53 erkek, %50,47 kadındır. 1973'te 67.000 olan nüfusu 1990'da 83.861'e, 2000'de 96.600'e, 2007'de 101.000'e çıkmış, 2013 yılında Manisa'nın büyükşehir olması sonrası nüfusu 156.330'a ulaşmıştır.

İlçe ekonomisinde, tarım ve tarıma dayalı ticaret ve sanayi ağırlıktadır. Başlıca yetiştirilen tarımsal ürünler çekirdeksiz üzüm, buğday, arpa, pamuk, tütün ve mısırdır. Ayrıca çeşitli sebze ve meyve yetiştirilmekte olup, bunlardan Gökköy ve Allahdiyen köylerinde yetiştirilen kiraz çevrede "Napolyon" kirazı, üniversitelerde de "Salihli kirazı" adıyla literatüre geçmiştir. Hayvancılık da önemli gelir kaynağı olup, 2000'li yıllardan sonra besicilik sayısında artış görülmüştür.

İlçe merkezindeki sanayi çarşısına ek olarak, Salihli-Alaşehir-Kula üçgeninde 111 hektarlık alan üzerinde kurulan Salihli Organize Sanayi Bölgesi'nin Salihli'nin ekonomik yaşamına önemli ölçüde katkı sağlayacağı düşünülmektedir.

İlçede birçoğu 2001'den sonra açılmış 32 adet tuğla ve kiremit fabrikası, 2 adet un fabrikası, 2 adet valeks fabrikası, 10 adet pamuk-çırçır fabrikası, 2 adet üzüm işleme tesisi, 2 adet yem fabrikası, 1 adet tüp fabrikası, 1 adet salça fabrikası, 4 adet zeytinyağı fabrikası, 2 adet meşrubat fabrikası, 2 adet salamura gıda fabrikası, 3 adet ham pamuk yağı fabrikası, 1 adet su şişeleme fabrikası, 1 adet maden suyu fabrikası ve 1 adet zımpara taşı fabrikası bulunmaktadır. İlçe topraklarında tuğla, kiremit hammaddesi içeren yatakları ile altın ve uranyum içeren cevher yatakları da vardır. Yeraltı zenginliklerinden maden suyu kaynakları, sıcak su kaynakları, kaplıca turizmi açısından yöresel önem taşır.

Sıcak su kaynaklarının turizme dönüştürülmeye çalışıldığı (Salihli Belediyesi denetiminde) Kurşunlu Kaplıcaları ve Çamur Banyoları; romatizmal hastalıklar, siyatik, lumbago, kireçlenmelerde, nevrit, nevralji gibi hastalıklarda, kırık çıkık sekeleri, çeşitli cilt hastalıklarında, bazı kadın hastalıklarında, böbrek rahatsızlıkları ile taş ve kum dökümünde yarar sağlamaktadır. Ayrıca bu sıcak su kaynakları sayesinde Salihli kentinin jeotermal enerji ile ısıtılması projesi başlamış, kentin bir kısmına bağlanan sistem çalışmaları devam etmektedir.

Ayrıca, Salihli'ye İhlas Holding tarafından 2009 yılında faaliyete geçecek, Türkiye'nin en büyük maden tesisi kurulması kararlaştırılmıştır. Mersindere köyü mevkiinde 111 milyon 541 bin (21 tonu altın) rezerve sahip bu alana kurulacak tesiste, altın, krom, kurşun, çinko, titanyum, zirkonyum, magnezyum ve kuvars işlenecektir.

Salihli Organize sanayi bölgesinde 42 fabrika bulunup bunların içinde ünlü fabrikalar da vardır. Bunlar Sardes Gıda, Tukaş, Frida Maden Suyu, Okyap, Bimisblok, Ünalın Kolektif, Özbaş Demir Çelik, Keskinoglu Rusya Beyaz Et İhracat AŞ vb şirketlerdir. Ayrıca Türkiye'nin en büyük modern serası olan Lider Gıda Sera İşletmeleri burada bulunur.

Salihli ilçesi; konumu, iş gücü, doğal kaynakları ve diğer imkanları itibarıyla Ege'nin birçok il ve ilçesine göre yatırıma daha elverişlidir. İlçede kurulan her sektörden firma için gerekli "eğitilmiş personel" rahatlıkla temin edilebilmektedir. İlçenin elde edilen ürünün bölge, ülke ve dünya pazarına sunulması için gerekli nakliye yollarını ihtiva etmesi, üretim maliyetlerini önemli ölçüde düşürmekle birlikte pazar alanını da genişletmektedir. Salihli'de hâlen gıda, otomotiv, turizm ve tarım başta olmak üzere birçok sektörden firmalar iş hayatına devam etmektedir.

Bunun yanında Alaşehir yolu üzerine kurulan Organize Sanayi Bölgesinin kullanıma açılması ile eski sanayi bölgesinde bulunan işyerlerinin taşınma süreci 2012 yılı itibarıyla devam etmektedir. Halihazırda Türkiye'nin tuğla-kiremit ihtiyacının önemli bir bölümünü karşılamakta, tarım açısından da tanınmış "Bahçecik Kirazı" Salihli'de yetişmektedir. Ayrıca Kurşunlu bölgesinde çıkarılan jeotermal su, kolaylık sağlaması nedeniyle bölgede yeni sera alanlarının kurulmasında etkili olmuştur. Kurulan sera alanlarının büyüklüğü nedeniyle seracılık, ilçenin ekonomisine yakın gelecekte önemli katkılarda bulunacak gibi görünmektedir.

Salihli'nin ulaşımdaki en büyük artışı İzmir-Ankara karayolu ve İzmir-Uşak (daha sonra doğu-güneydoğu hattıyla da bağlandı.) demir yolu üzerinde olmasıdır. İlçeye en yakın deniz ve hava limanları ise 96 km'lik uzaklıktaki İzmir'dedir.

Ayrıca Salihli Güven Turizm'de İzmir'e her gün belirli saatlerde sefer düzenlemektedir. Minibüslerle şehir içi çalıştığı gibi günde birkaç kez de köylere sefer düzenlemektedir.

Kent içinde ise, Özel Halk Otobüsleri sürekli hareket halindedir.

Salihli'de Akdeniz iklimi hakimdir. Yıllık sıcaklık ortalaması 16,4 °C dir (kış: 3-4 °C, yaz: 17 °C). İstisnalar haricinde sıcaklık yıl boyu 5 °C ile 30 °C arasında seyretmektedir. Cephe sistemlerinin bazen fazlaca etkili olması durumunda bahar aylarında günde 4 mevsim yaşanabilmektedir. En yüksek nem, Ocak, Şubat aylarında, en düşük nem ise, Temmuz, Ağustos aylarında ölçülür. Yıllık ortalama yağış miktarı 500 mm civarındadır. Akdeniz yağış rejiminde olması dolayısıyla yağışın %48'i kış, % 27'si ilkbahar, %8'i sonbahar, %7'si de yaz mevsiminde düşmektedir. Ancak bazı yaz aylarında hiç yağış düşmediği de görülebilmektedir.

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

### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum



IMF yayımladığı Ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2022 yılı büyüme tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %3,2 olarak açıkladı. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2023 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %2,9'dan %2,7'e yükseltirken, 2022 yılı için %3,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Küresel ticaret büyümesi keskin bir şekilde yavaşlıyor. 2021'de yüzde 10,1'den 2022'de öngörülen yüzde 4,3'e ve 2023'te yüzde 2,5'e.

Bu, artan ticaret engellerinin küresel ticareti kısıtladığı 2019'daki ve 2020'deki COVID-19 krizi sırasındaki büyümeden daha yüksek bir büyüme. , ancak tarihsel ortalamasının oldukça altındadır. Kuruluş Ekim raporunda 2022 yılında Türkiye ekonomisi için 5,0 2023 için %3,0 olarak açıkladı. IMF, enflasyonun da 2022 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.

## 5.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

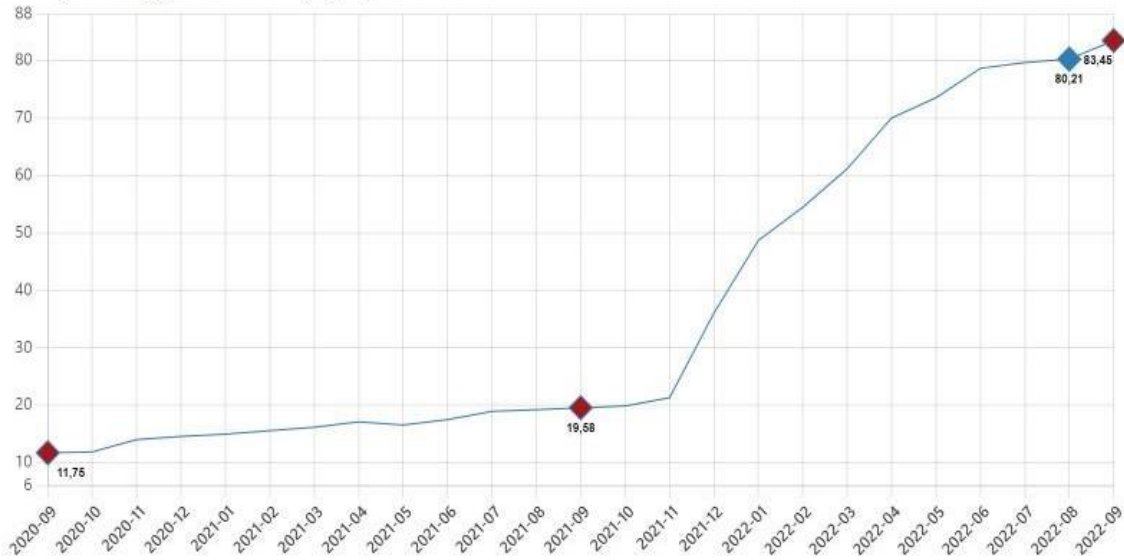
### Finansal Koşullar

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %52,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %83,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,91 olarak gerçekleşti.

**TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2022**

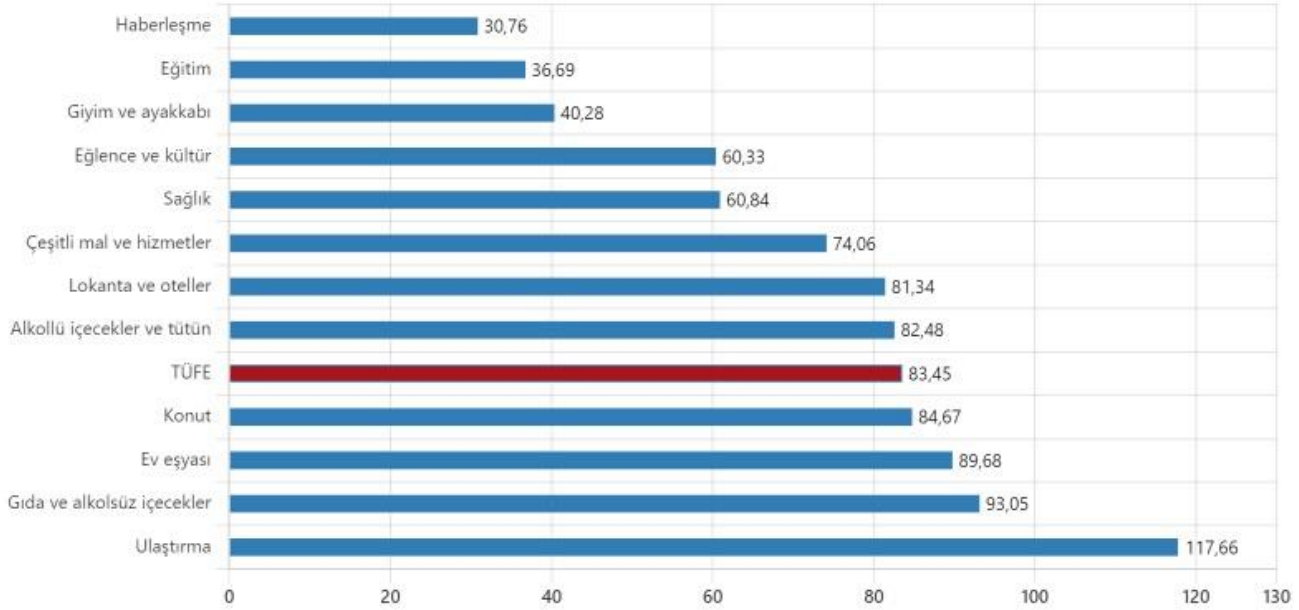
|                                                  | Eylül 2022 | Eylül 2021 | Eylül 2020 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı                | 3,08       | 1,25       | 0,97       |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı | 52,40      | 13,04      | 8,33       |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı   | 83,45      | 19,58      | 11,75      |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı     | 59,91      | 16,42      | 11,47      |

**TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2022**



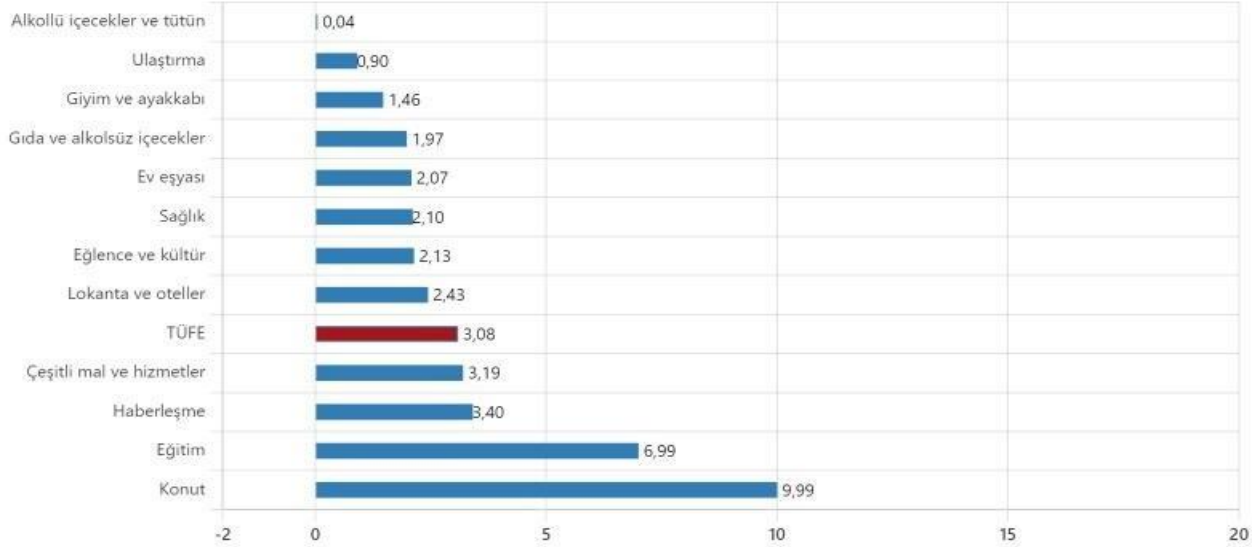
Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %30,76 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %117,66 ile ulaştırma oldu.

**TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Eylül 2022**



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,04 ile alkollü içecekler ve tütün oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %9,99 ile konut oldu

**TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Eylül 2022**



2022 yılı Eylül ayında, endekste kapsanan 144 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey), 18 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 2 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 124 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %74,63, aylık %2,74 oldu.

**Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Eylül 2022**

| Grup | Kapsam                                                                                     | Değişim oranı (%)   |                                    |                                  |                                | Endeks   |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------|
|      |                                                                                            | Bir önceki aya göre | Bir önceki yılın Aralık ayına göre | Bir önceki yılın aynı ayına göre | On iki aylık ortalamalara göre |          |
| A    | Mevsimlik ürünler hariç TÜFE                                                               | 3,21                | 54,90                              | 87,68                            | 62,26                          | 1 120,61 |
| B    | İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE            | 2,74                | 45,84                              | 74,63                            | 51,92                          | 879,43   |
| C    | Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE | 2,74                | 41,84                              | 68,09                            | 47,33                          | 796,84   |
| D    | İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE                            | 3,53                | 52,49                              | 83,65                            | 58,74                          | 971,51   |
| E    | Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE                                                      | 3,22                | 52,29                              | 83,50                            | 60,31                          | 1 020,86 |
| F    | Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE                                                | 2,26                | 48,12                              | 81,89                            | 61,01                          | 1 030,83 |

**5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası**

Dünya genelinde en önemli risk unsuru olarak ortaya çıkan pandemi ve etkileri nispeten hafiflemiş olsa da sonbahar itibarıyla vakaların olası artışı ekonomik süreçleri etkileyecek gibi görünmektedir. Geçtiğimiz bir yıllık süre boyunca salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Varlık fiyatı anlamında benzer süreç 2022 yılı ilk yarısı boyunca da hissedilmiştir. Ancak yılın ikinci yarısı itibarıyla başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde parasal kısıtlama tedbirleri alınmaya başlamıştır. Bu sürecin başta riskli finansal varlıklar olmak üzere gayrimenkul ve türevlerinde de negatif etki yaratabileceği unutulmamalıdır.

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek seviyesine



çıkıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin halihazırda ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyeceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Haziran-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Kasvetli ve Daha Belirsiz') raporunda Türkiye ekonomisinde 2021 yılında yüzde 4, 2022 yılında ise yüzde 3,5 büyüme tahmini yapılmıştır. IMF Türkiye tahminini Nisan ayında yayınladığı rapora göre 2021 için yüzde 1,3 2022 içinse yüzde 0,5 arttırmıştır. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, nisan ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise küresel dengesizliklerin daha da artırılabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığının artığıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek seyretmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanması da tüm sektörleri olumlu yönde etkileyecektir.

Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk yarısında konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. Altı aylık süreçte 726 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 31,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 63,5'lik bir artış göstermiş ve



170 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Ancak haziran ayından sonra uygulamaya alınan makro ihtiyati önlemler kredi faizlerini yukarı çekmeye başlamıştır.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 145,5, reel olarak ise yüzde 41,1 oranında artış gerçekleşmiştir.

### 5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

#### YAPI CİNSİ

|                                                      |                                             |                                |                                           |                                   |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas | <input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla | <input type="checkbox"/> Ahşap | <input checked="" type="checkbox"/> Çelik | <input type="checkbox"/> Diğer () |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|

#### MEVCUT TESİSATLAR

|                                                |                                                    |                                  |                                              |                                     |                                |                                   |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu | <input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi | <input type="checkbox"/> Asansör | <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik | <input type="checkbox"/> Merkezi su | <input type="checkbox"/> sıcak | <input type="checkbox"/> Doğalgaz |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|

#### ISITMA SİSTEMLERİ

|                                                       |                                |                                           |                               |                                       |                                          |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer | <input type="checkbox"/> Kombi | <input checked="" type="checkbox"/> Klima | <input type="checkbox"/> Soba | <input type="checkbox"/> Havalandırma | <input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|

#### YAPI NİZAMI

|                                  |                                           |                               |                                    |                               |
|----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Bitişik | <input checked="" type="checkbox"/> Ayrık | <input type="checkbox"/> İkiz | <input type="checkbox"/> Blok yapı | <input type="checkbox"/> Site |
|----------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|

#### GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

|                                |                                |                                    |                                 |                                           |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Daire | <input type="checkbox"/> Villa | <input type="checkbox"/> Yazlık ev | <input type="checkbox"/> Dükkân | <input checked="" type="checkbox"/> Diğer |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|

#### İŞÇİLİK VE MALZEME

|                               |                                         |                               |                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Lüks | <input checked="" type="checkbox"/> İyi | <input type="checkbox"/> Orta | <input type="checkbox"/> Kötü | <input type="checkbox"/> Çok Kötü |
|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|

#### SOSYAL DONATI ALANLARI

|                                           |                                                     |                                      |                                |                                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> OTO PARK (genel) | <input checked="" type="checkbox"/> OTO PARK (özel) | <input type="checkbox"/> SPOR SALONU | <input type="checkbox"/> HAVUZ | <input type="checkbox"/> GÜVENLİK |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|

#### YAPIYA AİT BİLGİLER

| Yapı Sınıfı | Yapı yaşı | Kat adedi | Bağımsız Bölüm adedi | Deprem Bölgesi |
|-------------|-----------|-----------|----------------------|----------------|
| 3A – 1A     | 30-35     | 1, 2, 5   | -                    | 1              |

#### ARSAYA AİT BİLGİLER

|           |                 |              |            |
|-----------|-----------------|--------------|------------|
| Manzarası | Cephe genişliği | Köşe parseli | Topografya |
|-----------|-----------------|--------------|------------|

|                                             |                                                                                                                                                                                        |                                           |                                                                                           |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taşınmaz Çökelek Mahalle Yoluna cephelidir. | Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 2042 Parsel yamuk dörtgen formda olup güney yönden Akhisar-Salihli karayoluna 119 m., doğu yönden Çökelek mahalle yoluna 110 m. Cephelidir. | Ana gayrimenkul köşe parsel konumundadır. | Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir. |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|

### 5.3.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Manisa İli, Salihli İlçesi, Çökelek Mahallesi, Köy civarı mevkii, 2042 parsel, BİR ADET 5 KATLI BİR ADET İKİ KATLI İKİ ADET 1 KATLI BETONARME BİNA VE ARSA nitelikli taşınmazdır. 9.336,19 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Değerlemeye konu taşınmaz geometrik olarak dörtgen şekle yakın, topoğrafik olarak düz eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Kadastro yoluna cephelidir. Mahallinde parsel sınırları çevre duvarı ile belirlenmiştir.

### 5.3.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Taşınmaz arsa vasfında üzerinde yem üretim ve paketleme entegre tesisi ve eklentilerinin bulunduğu taşınmaz olup bağımsız bölüm özelliği taşımamaktadır.

### 5.3.3. Yapılar ve Özellikleri

Taşınmaz üzerinde yem üretim ve paketleme entegre tesisi ve eklentileri bulunmaktadır. Yapılara ait ruhsat ve yapı kullanma izni bulunmakla birlikte proje ve ekleri bulunmamaktadır.

Yapıların alanları yaklaşık ölçülmüştür. Yapılardan hangilerinin projede bulunduğu hangilerinin bulunmadığı tespit edilemediğinden, ruhsat ve yapı kullanma izni belgesi ve cins tashihiinin yapılmış olmasına rağmen yerindeki alanlarla uyumlu olmaması sebebiyle mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Yapılar ve özellikleri:

Beş katlı betonarme bina: Üretim paketleme makine ve teçhizatlarının bulunduğu betonarme karkas olarak inşa edilmiş beş katlı yapıdır. Yerler beton kaplamadır. Dış cephe saç panel ile giydirilerek kapatılmıştır. Alanı her katta yaklaşık 320 m<sup>2</sup> olup toplamda 5 kat x 320 m<sup>2</sup> = 1.600 m<sup>2</sup> alanıdır.

Beş katlı çelik karkas yapı: Üretim paketleme makine ve teçhizatlarının bulunduğu çelik karkas olarak inşa edilmiş beş katlı yapıdır. Yerler zeminde beton diğer ara katlarda çelik saç döşemedir. Makine özelliklerine göre döşeme boşlukları bulunmaktadır. Dış çevresi panel kaplamadır.

Alanı her katta yaklaşık 300 m<sup>2</sup> olup toplamda 5 kat x 300 m<sup>2</sup> = 1.500 m<sup>2</sup> alanıdır.

İki katlı betonarme yapı: Zemin katı kantar odası, ofis, yemekhane dinlenme bölümlerinin bulunduğu iki katlı yapıdır. Duvarlar sıvalı ve boyalıdır. Yerler amaca uygun fayans kaplamadır. Alüminyum doğrama kapı ve pencereleri bulunmaktadır. Alanı her katta yaklaşık 2 kat x 250.00 m<sup>2</sup> = 500.00 m<sup>2</sup> alanıdır.

Tek katlı idare binası: Tek katlı kagir idari bölüm ve muhasebe vb hacimlerinin bulunduğu yapıdır. Yerler fayans kaplamadır. Duvarlar sıvalı ve boyalıdır. İç kapı doğramaları ahşap panel, dış pencere doğramaları plastik doğramadır. Yapı üzeri ahşap çatı ve kiremit ile örtülüdür. Alanı yaklaşık 250.00 m2 alanlıdır.

Tek katlı depo: Tek katlı depolama amaçlı kullanılan yapıdır. Yerler beton kaplamadır. Etrafı duvar örülü ve sıvalıdır. Üzeri çelik makas aksam ve saç ile örtülüdür. Alanı yaklaşık olarak 1.100.00 m2 alanlıdır.

Diğer yapılar çeşitli yükseklikteki sundurmalarlardır. Yerler beton kaplamadır. Etrafları kısmen saç paneller ile kapalı kısmen açıktır. Üzeri çelik makas ve saç ile örtülüdür.

Sundurmalar: Sundurmalar yaklaşık 430.00 m2 ve yaklaşık 654.00 m2 alanlıdır.

Parselin yapılar dışında kalan alanları saha betonu kaplıdır, çevre duvarı, güvenlik kulübesi ve 60 tonluk kantar mevcuttur.

#### **5.3.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir durum bulunmamaktadır.

#### **5.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. -Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır. -Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. -Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m<sup>2</sup> birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir. Maliyet Analiz Yöntemi ile arsa üzerindeki yapıların değeri Çevre Şehircilik Bakanlığı 2022 yılı 3. dönem Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri ile hesaplanmış, amortisman bedelleri aşınma payı oranı tablosundan yararlanarak düşülmüş ve yapıların nihai değerine ulaşılmıştır.

#### **5.5. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR**

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

#### **5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ**

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

## 5.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Akhisar-Salihli ana karayolu üzerinde bulunması
- İlçe ve mahalle merkezine yakın olması
- Kadastro yoluna cepheli olması
- Ruhsat ve Yapı Kullanma İzninin bulunması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Olumsuz piyasa koşulları sonucu gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanması
- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Yapıların Kadastro paftasına işli alanlarla ve Ruhsat/Yapı Kullanma İzinindeki alanlarla uyumlu olmaması

## 5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır. Yapılar için ise Maliyet Analizi yöntemi kullanılmıştır.

### MALİYET ANALİZİ

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

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

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

#### GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

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

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

#### EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

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

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

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

## 5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Taşınmaz proje değerlemesi olmayıp, arsa ve mevcut yapıların değerlemesidir.

## 5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar ) için elde bulunan nakdi gösterir.

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

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

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+) Karşılıkları (+)

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

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

-----  
Faaliyet Nakit Akımı



### 5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ulaşım gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

#### EMSAL KROKİ

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



#### ARSA EMSALLERİ

- **EMSAL-1 ÇÖKELEK MAHALLE MUHTARI: 0 (533) 520 34 29**

Çökelek Mahalle Muhtarı Kamil Uysal ile yapılan görüşmede konu mülkün bulunduğu bölgede iç kısımda kalan arazilerin büyüklük ve konumuna göre konumuna göre m2 birim fiyatlarının 90 TL/m2 ile 100 TL/m2 arasında, ana yola cepheli olması durumunda 150-200 TL/m2 leri bulduğu, yakın zamanda yola sıfır arazi için 2.000.000 TL istendiğini duyduğu beyanı alınmıştır.

- **EMSAL-2 MÜLK SAHİBİ: 0 (537) 706 97 19**

Taşınmaz ile aynı mahallede ve mevkiinde, yaklaşık 60 metre batısında 1799 parselde konumlu, 3.132,84 m2 yüzölçümüne sahip, tarla vasıflı asfalt yola cepheli boş tarla 7.375.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.

(%5 Pazarlık payı, %67 Yüzölçüm ve yola olan cephe şerefiyesi ile m2 birim değeri: 738 TL/m2)

- **EMSAL-3 VİZYON EMLAK: 0 (536) 550 63 53**

Taşınmaz ile aynı mahallede ve mevkiinde, yaklaşık 330 metre doğusunda 1780 parselde konumlu, 1.911,40 m2 yüzölçümüne sahip, tarla vasıflı kadastral yola cepheli boş tarla 1.450.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.

(%2 Pazarlık payı ile m2 birim değeri: 743 TL/m2)

- **EMSAL-4 COLDWELL BANKER BATI GAYRİMENKUL: 0 (573) 209 48 67**

Taşınmaza yakın olan Çavlu Mahallesinde, Hacı Emin Ağa Mevkiinde, aynı karayoluna cepheli, yaklaşık 330 metre doğusunda 2131 parselde konumlu, tarla vasıflı, 5.936,51 m2 yüzölçümüne sahip boş tarla, 1.780.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır.

(%5 Pazarlık payı, %+95 Konum şerefiyesi ile m2 birim değeri: 555 TL/m2)

#### 5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

#### 5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün en iyi ve faydalı kullanımının entegre tesis olduğu düşünülmektedir.

#### 5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

#### 5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

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

### 6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Taşınmaz üzerindeki yapıların değerlendirilmesi için Maliyet Analiz Yöntemi kullanılmış, Çevre Şehircilik Bakanlığı 2022 yılı 3.dönem YYBM ve aşınma payı tablosu esas alınarak yapı değerlerine ulaşılmıştır. Nihai olarak taşınmaz toplam değeri arsa ve üzerindeki yapıların toplamından oluştuğundan hareketle hesaplanmıştır.

Yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsa vasıflı taşınmazların m<sup>2</sup> birim fiyatının 747,25.-TL/m2 olarak kabul edilerek değerlendirilmiştir.
- Yapılardan hangilerinin projede bulunduğu hangilerinin bulunmadığı tespit edilemediğinden, ruhsat ve yapı kullanma izni belgesi ve cins tashihinin yapılmış olmasına rağmen yerindeki alanlarla uyumlu olmaması sebebiyle mevcut durum değeri takdir edilmiştir.
- Detaylı değer tablosundan “YASAL” 7.425.000,00.-TL “MEVCUT” 25.665.000,00.-TL olarak hesaplanmıştır.

Konu mülk için emsal karşılaştırma ve maliyet analizi yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumda güncel nihai değer arsa ve yapılar toplamından **“YASAL” 7.425.000,00.-TL “MEVCUT” 25.665.000,00.-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

## **6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

## **6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI**

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

## **6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

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

## **7. BÖLÜM SONUÇ**

### **7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 40 (Kırk) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

**7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

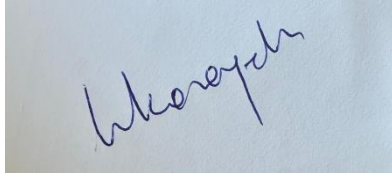
| YASAL DURUM DEĞERİ/KANAAT TABLOSU  |        |                            |            |                  |            |              |                |
|------------------------------------|--------|----------------------------|------------|------------------|------------|--------------|----------------|
| ADA                                | PARSEL | VASFI                      | ALANI (M2) | BR.FİYAT (TL/M2) | AMORTİSMAN | DEĞER (TL)   | YUV.DEĞER (TL) |
| 0                                  | 2042   | Arsa                       | 9.936,19   | 747,25           | 1,00       | 7.424.817,98 | 7.425.000,00   |
|                                    |        |                            |            |                  |            | TOPLAM       | 7.425.000,00   |
|                                    |        |                            |            |                  |            |              |                |
| MEVCUT DURUM DEĞERİ/KANAAT TABLOSU |        |                            |            |                  |            |              |                |
| ADA                                | PARSEL | VASFI                      | ALANI (M2) | BR.FİYAT (TL/M2) | AMORTİSMAN | DEĞER (TL)   | YUV.DEĞER (TL) |
| 0                                  | 2042   | Arsa                       | 9.936,19   | 747,25           | 1,00       | 7.424.817,98 | 7.425.000,00   |
|                                    |        | 5 katlı betonarme bina     | 1.600,00   | 4.650,00         | 0,80       | 5.952.000,00 | 5.950.000,00   |
|                                    |        | 5 katlı çelik karkas bina  | 1.500,00   | 4.650,00         | 0,95       | 6.626.250,00 | 6.625.000,00   |
|                                    |        | 2 katlı çok amaçlı bina    | 500,00     | 3.450,00         | 0,80       | 1.380.000,00 | 1.380.000,00   |
|                                    |        | Tek katlı idari bina       | 250,00     | 3.650,00         | 0,80       | 730.000,00   | 730.000,00     |
|                                    |        | Depo                       | 1.100,00   | 2.685,00         | 0,80       | 2.362.800,00 | 2.365.000,00   |
|                                    |        | Sundurmalar                | 1.084,00   | 650,00           | 0,85       | 598.910,00   | 600.000,00     |
|                                    |        | Çevre düzenleme şerefiyesi |            |                  |            |              |                |
| 6.034,00                           |        |                            |            |                  |            | TOPLAM       | 25.665.000,00  |

**Bilgi amaçlı 2021 değeri**

| SABİT KIYMET ADI                 |
|----------------------------------|
| MANİSA SALİHLİ O ADA 2042 PARSEL |

| EKSPERTİZ DEĞERİ |               |
|------------------|---------------|
| 31.12.2022       | 31.12.2021    |
| 25.665.000,00    | 15.600.000,00 |

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
Halit KARAGÖZLÜ



Sorumlu Değerleme  
Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu
- Plan Örneği
- Kadastral Durum
- Tapu Kayıtları
- Tapu sureti
- 

**LİSANS BELGESİ**





Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911306

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği'ni uyarınca

**HALİT KARAGÖZLÜ**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**LİSANS BELGESİ**



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Olcay USTA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

**Sayın Olcay USTA**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 29.06.2021

Belge No: 2021-01.4061

**Sayın Halit KARAGÖZLÜ**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

**TAKBİS BELGESİ**

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-1-2023-15:08

Kaydı Oluşturan: **OLCAY USTA**

| Makbuz No    | Dekont No            | Başvuru No |
|--------------|----------------------|------------|
| 179923014995 | 20230111-1531-F02928 | 1499       |

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                |                                |                                                                             |
|---------------------|----------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz    | Ada/Parsel:                    | 0/2042                                                                      |
| Taşınmaz Kimlik No: | 90625495       | AT Yüzölçümü(m2):              | 9336.19                                                                     |
| İl/İlçe:            | MANİSA/SALİHLİ | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                                                             |
| Kurum Adı:          | Salihli        | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                                                             |
| Mahalle/Köy Adı:    | ÇÖKELEK Mah.   | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                                                             |
| Mevki:              | KÖYCİVARI      | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                                                             |
| Cilt/Sayfa No:      | 22/2356        | Arsa Pay/Payda:                |                                                                             |
| Kayıt Durum:        | Aktif          | Ana Taşınmaz Nitelik:          | BİR ADET 5 KATLI BİR ADET İKİ KATLI İKİ ADET 1 KATLI BETONARME BİNA VE ARSA |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih- | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------|---------------|------------------|-----------|------------------|----------------------|-----------------------------|
|-------------------|-------|---------------|------------------|-----------|------------------|----------------------|-----------------------------|

1 / 4

|           |                                                            |   |     |         |         |                                                                        |   |
|-----------|------------------------------------------------------------|---|-----|---------|---------|------------------------------------------------------------------------|---|
| 596071437 | (SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | - | 1/1 | 9336.19 | 9336.19 | Yevmiye<br>Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği<br>16-07-2021<br>17041 | - |
|-----------|------------------------------------------------------------|---|-----|---------|---------|------------------------------------------------------------------------|---|

**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ****İpotek**

| Alacaklı                                                     | Müşterek Mi? | Borç          | Faiz    | Derece Sıra | Süre   | Tesis Tarih - Yev                  |
|--------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------|-------------|--------|------------------------------------|
| (SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814 | Evet         | 5000000.00 TL | faizsiz | 1/0         | F.B.K. | Salihli - 27-11-2012 14:12 - 49561 |

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

| Taşınmaz                                       | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                               | Malik Borç    | Tescil Tarih - Yev                 | Terkin Sebebi Tarih Yev |
|------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------|-------------------------|
| Salihli - ÇÖKELEK Mah. - (Aktif) - 2042 Parsel | 1/1              | (SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 5000000.00 TL | Salihli - 27-11-2012 14:12 - 49561 | -                       |

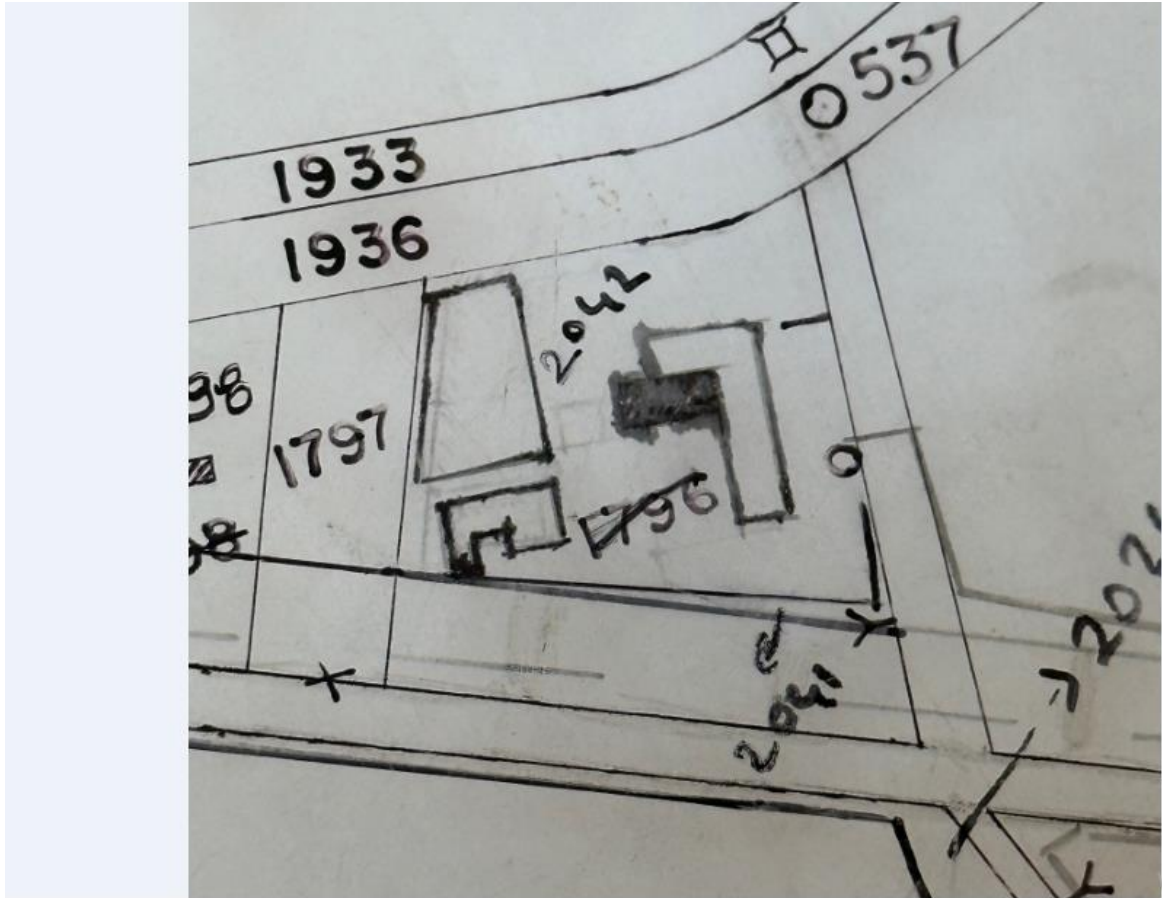
**İpotek**

| Alacaklı                                                     | Müşterek Mi? | Borç          | Faiz    | Derece Sıra | Süre   | Tesis Tarih - Yev                 |
|--------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------|-------------|--------|-----------------------------------|
| (SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814 | Evet         | 5000000.00 TL | FAİZSİZ | 2/0         | F.B.K. | Salihli - 16-05-2014 15:48 - 7103 |

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

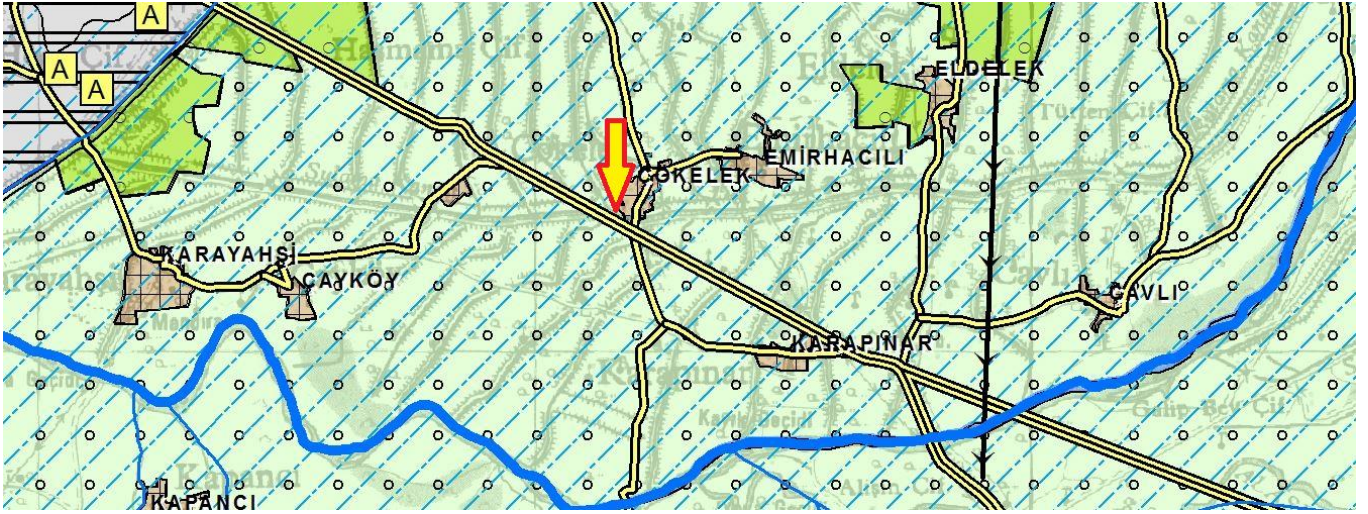
| Taşınmaz                                       | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik                                               | Malik Borç    | Tescil Tarih - Yev                | Terkin Sebebi Tarih Yev |
|------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|
| Salihli - ÇÖKELEK Mah. - (Aktif) - 2042 Parsel | 1/1              | (SN:8311722) OFİS YEM GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V | 5000000.00 TL | Salihli - 16-05-2014 15:48 - 7103 | -                       |



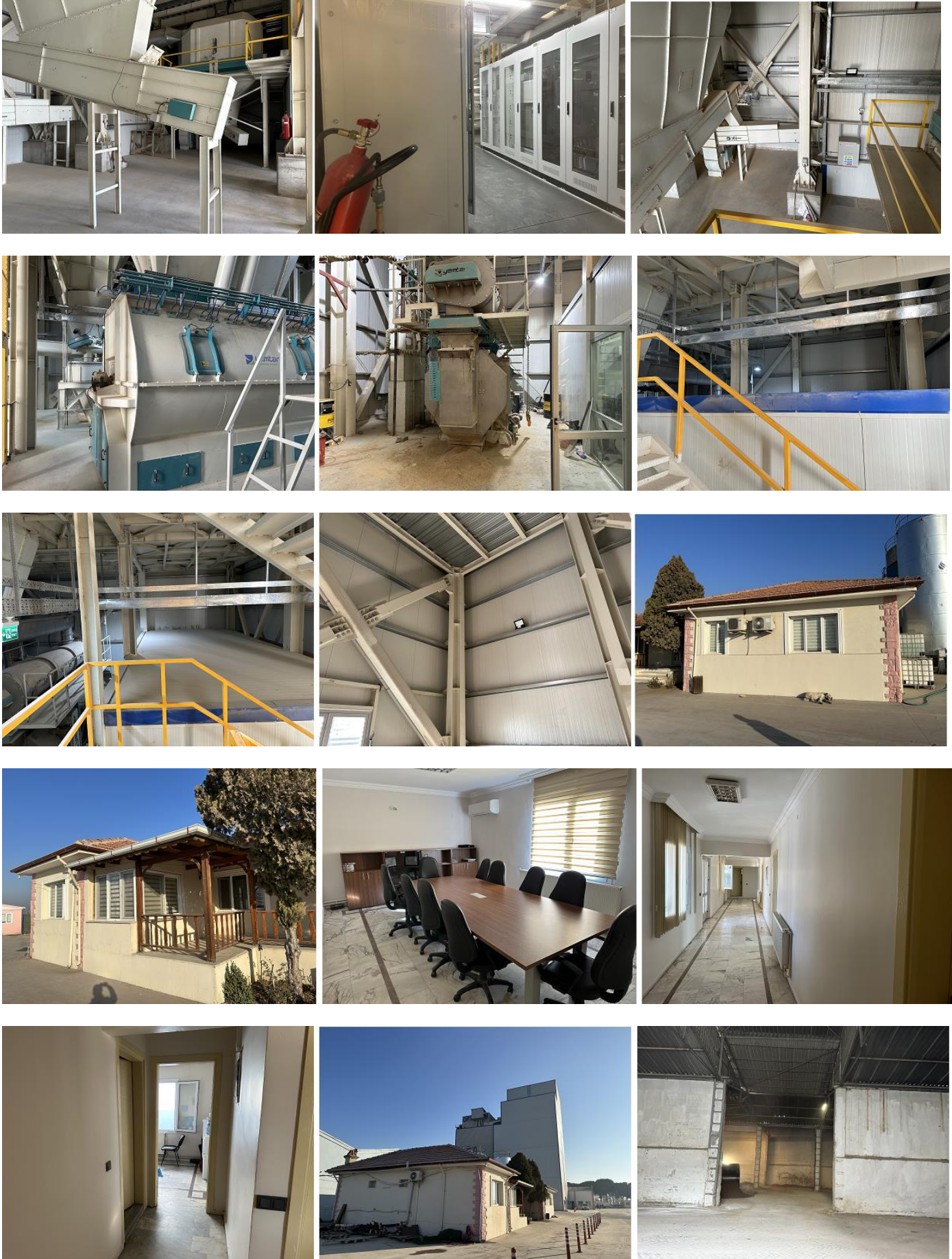


Windows'u





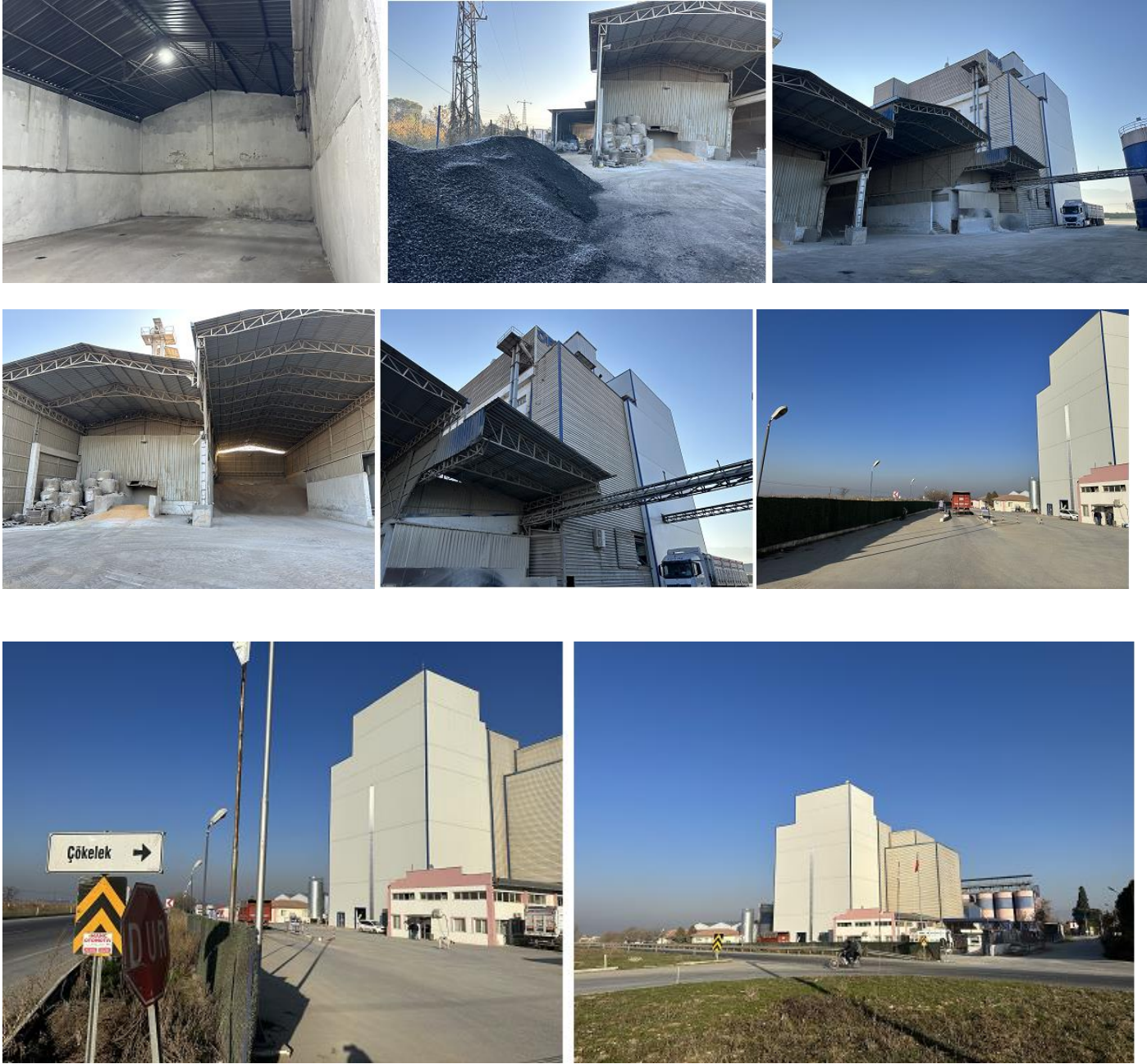






**BASKENT**  
TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

SPK-2022-41



T.C  
MİMARLIK  
Bakanlığı ve Emlak  
Müdürlüğü

2081 sayılı Yasa ile Bakanlıkta yapılan

KOD

Bölüm : 1 - Yapının varlığı (Adres) : 1 Belgenin varlığı nedeniyle belirlenir.

Bölüm : 2 - Yapının sahipliği ve yemini büro :

KOD

Bölüm : 3 - Kapsam :

Bölüm : 4 - Yapının taşıyıcı sistemi :

KOD

Bölüm : 5 - Kullanma amacı ve yüzölçümü :

Bölüm : 6 - Yapının kat adedi yüksekliği maliyeti :

KOD

Bölüm : 7 - Bolediyeye geliri (Mare) :

Bölüm : 8 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 9 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 10 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 11 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 12 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 13 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 14 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 15 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 16 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 17 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 18 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 19 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 20 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 21 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 22 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 23 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 24 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 25 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 26 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 27 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 28 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 29 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 30 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 31 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 32 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 33 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 34 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 35 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 36 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 37 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 38 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 39 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 40 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 41 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 42 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 43 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 44 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 45 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 46 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 47 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 48 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 49 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 50 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 51 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 52 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 53 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 54 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD

Bölüm : 55 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

Bölüm : 56 - Konutların özellikleri (Yeni kullanımı için verildiği zaman doldurulacak)

KOD