



**VARLIK**  
Taşınmaz Değerleme ve Gecelik A.Ş.

# **KERVAN GIDA SANAYİ TİCARET A.Ş**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

MANİSA / AKHISAR / AKHISAR OSB

"109 ADA 11 PARSELDE KONUMLU ARSA VASIFLI TAŞINMAZA AİT  
DEĞERLEME RAPORU"



**Kervan Gıda A.Ş.**

**26.02.2020**

**Rapor No:**

**2020KRVNGD00341**

Bu rapor; ilgili ve hazırlanış amacı dışında, 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Kervan Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH/NO	06.02.2020 -2020/002
DEĞERLEME TARİHİ	14 Şubat 2020
RAPOR TARİHİ	26 Şubat 2020
RAPOR NO	2020KRVNGD00341
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
RAPORUN KONUSU / AMACI	Bu rapor; Kervan Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazın 31.12.2019 tarihi itibarı ile taşınmazın Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Kayalıoğlu Mahallesi, Akhisar Organize Sanayi Bölgesi, 3.Cadde, 109 Ada 11 Parsel Akhisar / MANİSA
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Manisa ili, Akhisar ilçesi, Kapaklı Mahallesi, Çubukçalı Mevkii, 109 ada 11 numaralı parselde kâin "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmaz
SAHİBİ	Akhisar Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği (Tam)
MEVCUT KULLANIM	Taşınmaz hali hazırda arsa olarak görülmüştür. Rapor ekinde verilen yapı ruhsatı ve mimari projesine istinaden inşaat çalışması değerlendirme tarihi itibarıyla temel aşamasındadır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Taşınmaz üzerinde takyidatlar mevcuttur. Tapu kayıt bilgileri raporun "5.1.1." maddesinde, takyidat bilgileri ise "5.1.2." maddesinde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	İmar durumu bilgileri raporun "5.2.1." maddesinde aktarılmıştır.
EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIMLARI	Organize Sanayi Bölgesi sınırları içinde olması sebebi ile en etkin ve verimli kullanım şeklinin Fabrika olacağı düşünülmektedir.

### TAKDİR EDİLEN DEĞER

Rapora konu taşınmazın 31.12.2019 tarihli değeri için;

Pazar Değeri (KDV Hariç)	2.500.000,00.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.950.000,00.-TL

değer takdir edilmiştir.

Değerleme ile ilgili detay bilgileri raporun "10," "11." ve "12." maddelerinde verilmiştir.

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

Ahmet Turan Atılım Balcı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı – 402326

Mustafa Volkan CANTEKİNLER  
Sorumlu Değerleme Uzmanı – 403847



## İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2.	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ .....	4
2.1.	DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ .....	4
2.2.	DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	4
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEE İLİŞKİN BİLGİLER .....	6
5.	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	6
5.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	6
5.1.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ .....	6
5.1.2.	GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ .....	6
5.2.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
5.2.1.	İMAR DURUMU .....	7
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN RUHSAT, İZİN, PROJE BİLGİLERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ .....	7
5.2.3.	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....	8
5.3.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
5.3.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
5.3.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
6.	EKONOMİK VERİLER .....	9
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	9
6.2.	ENFLASYON .....	10
6.3.	FAİZ ORANLARI VE KREDİLER .....	12
6.4.	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ .....	13
7.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER .....	17
7.1.	KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ .....	17
7.2.	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU .....	20
8.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE İNŞAİ ÖZELLİKLERİ .....	20
8.1.	EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	20
9.	VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR .....	21
9.1.	OLUMLU VE OLUMSUZ ÖZELLİKLER .....	21
10.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	21
10.1.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	21
10.2.	GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	21
10.3.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....	21
10.3.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	21
10.3.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	22
10.3.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	22
10.4.	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	23
10.5.	KULLANILAN DEĞER TANIMLARI .....	23
10.5.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....	23
10.5.2.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....	24
10.5.3.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ .....	25
11.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	25
11.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	25
11.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	25
11.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER .....	25
12.	SONUÇ .....	26
13.	EKLER VE FOTOĞRAFLAR .....	27
13.1.	UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....	27
13.2.	FOTOĞRAFLAR .....	28
13.3.	TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ .....	31
13.4.	İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ .....	33
13.5.	MİMARİ PROJE .....	34
13.6.	YAPI RUHSATI .....	39
13.7.	DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ .....	42



## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>Raporu Talep Eden</b>	Kervan Gıda Sanayi Ticaret A.Ş
<b>Raporu Hazırlayan</b>	Varlık Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	06.02.2020 -2020/002
<b>Değerleme Tarihi</b>	14 Şubat 2020
<b>Rapor Tarihi</b>	26 Şubat 2020
<b>Raporlama Süresi</b>	9 iş günü
<b>Rapor Numarası</b>	2020KRVNGD00341
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	Tam mülkiyet

### Raporun Konusu / Amacı

Bu rapor; Mülkiyeti Akhisar Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliğine ait olan; Manisa İli, Akhisar İlçesi, Kayalıoğlu Mahallesi, Akhisar Organize Sanayi Bölgesi, 109 ada, 11 numaralı parselde kâin "Arsa" vasfı ile kayıtlı taşınmazın 31.12.2019 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### Raporun Hazırlanma Standartları

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "*Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ*" hükümleri ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "*Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ*"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında değerlendirilmiştir.

### Raporu Hazırlayanlar

Ahmet Turan Atılım Balcı, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 402326

Mustafa Volkan Cantekinler, Sorumlu Değerleme Uzmanı – SPK No: 403847



## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ

### 2.1. DEĞERLEMİYİ YAPAN ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Unvanı</b>	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirket Adresi</b>	Eğitim Mahallesi, Nahit Bey Sokak, No:1/1 Kadıköy – İstanbul
<b>Telefon No</b>	+90 (216) 336 36 85
<b>Faks No</b>	+90 (216) 336 36 87
<b>E Posta Adresi</b>	varlik@varliktd.com
<b>İnternet Adresi</b>	www.varliktd.com
<b>Kuruluş Tarihi</b>	21 Eylül 2016
<b>Ödenmiş Sermayesi</b>	390.000,00-TL
<b>Ticaret Sicil No</b>	152182-5
<b>SPK Lisans Tarihi</b>	Şirket, 03.01.2017 tarih ve 89 sayılı kararla Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.
<b>BDDK Lisans Tarihi</b>	Şirket, 10.03.2017 tarih ve 7264 sayılı kararla Bankacılık Düzenleme Ve Denetleme Kurulunun (BDDK), Bankalara Değerleme Hizmeti verebilecek firmalar listesine alınmıştır.

### 2.2. DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>Müşteri Unvanı</b>	Kervan Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.
<b>Müşteri Adresi</b>	Yakuplu Mahallesi Beysan Sanayi Sitesi Fuar Caddesi No:9/1 34524 Beylikdüzü İstanbul-TÜRKİYE
<b>Telefon No</b>	+90 212 875 76 90
<b>Faks No</b>	+90 212 875 76 89
<b>İnternet Adresi</b>	www.kervangida.com
<b>Kuruluş Tarihi</b>	02.09.1994
<b>Vergi Numarası</b>	5450613524
<b>Ticaret Sicil No</b>	317735
<b>Ticaret Sicil Memurluğu</b>	İstanbul
<b>Faaliyet Konusu</b>	Her türlü gıda maddeleri imalatı, alımı, satımı, ithalatı ve ihracatını yapmak. Sakız ve yumuşak şeker imalatı, alımı, satımı, ithalatı ve ihracatını yapmak ve 05.12.2012 tarihinde tescil edilen tadel tasarısında yazılı olan diğer işler.



### 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Rapor, müşterinin talebi üzerine; taşınmazların 31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. İlgili talep ile ilgili olarak şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Turan Atılım Balcı 14.02.2020 tarihinde işlemlere başlamış ve rapor tanzim edilmiş, 26.02.2020 tarihinde şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Mustafa Volkan Cantekinler tarafından kontrol edilmiş ve onaylanarak işlemleri tamamlanmıştır. Müşteri tarafından 31.12.2019 tarihli değer talep edilmiş olup değer bu tarihe göre takdir edilmiştir.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

- Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;
- Raporla sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.



#### 4. DEğerLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN şİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEğerLEMEYE İLİşKİN BİLGİLER

şirketimiz tarafından rapora konu gayrimenkuller için daha önceden rapor hazırlanmamıştır.

#### 5. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 5.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİşKİN BİLGİLER

###### 5.1.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 14.02.2020 tarihinde 08:29 itibarıyla Akhisar Tapu Müdürlüğünden temin edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmuştur.

109 ADA 11 PARSEL			
İli	Manisa	Bağ. Böl. Niteliği	-
İlçesi	Akhisar	Arsa Payı	-
Bucağı	-	Blok No	-
Mahallesi	Kapaklı	Kat No	-
Köyü	-	Bağ. Böl. No	-
Sokağı	-	Hisse Oranı	1/1
Mevkii	Çubukçalı	Cilt No	47
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	10.000,00	Sayfa No	4629
Pafta No	-	Tapu Tarihi	11.05.2018
Ada No	109	Tapu Yevmiye	9594
Parsel No	11	Ekintisi	-
Ana G.M. Vasfı	Arsa	Malikler:	Akhisar Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği (1/1)

###### 5.1.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİşKİN BİLGİLER

Değerleme konusu tesis Manisa ili, Akhisar İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 109 ada, 11 numaralı parselde konumlanmaktadır. Parsel 10.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup OSB içerisinde bulunmaktadır.

###### 5.1.3. GAYRİMENKULÜN TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 14.02.2020 tarih, saat 08:29'da Akhisar Tapu Müdürlüğünden temin edilen tapu kayıt belgesi üzerinden alınmış olup, ilgili belge ekte sunulmuştur. Bu belgeye göre taşınmazın tapu kayıtlarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

##### Rehinler Hanesi:

- Türkiye Halk Bankası A.ř. lehine 17.000.000,00.- TL bedel ile 31.03.2010 tarih 4811 yevmiye numarası ile 1.dereceden ipotek bulunmaktadır. (Tarih: 31.03.2010 Yevmiye: 4811)



## 5.2. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.2.1. İMAR DURUMU

Akhisar Organize Sanayi Bölge Müdürlüğünden alınan bilgiye göre: Söz konusu parsel 25.10.2019 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Akhisar Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda E:0,70, Yen çok: Serbest yapılaşma şartları ile "OSB" alanında kalmaktadır. Çekme mesafeleri: ön ve arka cephelerden 15'er metre, komşu parsellerden 10'ar metredir. Taşınmazın konumlu olduğu 109 ada 11 parsel, 109 ada 8 parselin ifraz işleminden meydana gelmiştir.

#### İmar Durumu Görseli



### 5.2.2. GAYRİMENKULÜN RUHSAT, İZİN, PROJE BİLGİLERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ

Tapu senedi: Değerlemeye konu taşınmaz "Arsa" vasfı ile kayıtlı durumdadır. Taşınmaz tapu müdürlüğü kayıtlarına göre Akhisar Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği adına tescillidir.

#### İmar Pafta Sureti:

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselde ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Pafta Örneği Akhisar Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü Biriminden temin edilmiş olup, rapor içerisinde "3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu" başlığı altında verilmiştir.

#### Yapı Ruhsatı Belgeleri:

Akhisar Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş Ruhsatlar ve içerikleri şu şekildedir.





Ada Parsel (*)	Blok No	Belge Tarihi (**)	Belge Numarası	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı	Bağimsiz Bölüm Niteliği	Bağimsiz Bölüm Adedi	Kat Sayısı	Zemin Altı Kat Sayısı	Zemin Üstü Kat Sayısı
109/11		24.01.2020	2020/01	Yeni Yapı	3B	5908	Fabrika	0	1	0	3
109/11		24.01.2020	2020/02	Yeni Yapı	1B	56	Su Deposu ve Tankları Güvenlik	0	1	0	1
109/11		24.01.2020	2020/03	Yeni Yapı	1a	6		0	1	0	1

#### Mimari Proje:

Akhisar Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü tarafından 21.11.2019 tarihinde onaylanan mimari proje incelenmiş olup toplam 5.968,62 m<sup>2</sup>'lik kapalı alan yer aldığı tespit edilmiştir. Proje ayrıntıları rapor eklerinde sunulmuştur.

#### 5.2.3. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ

109 ada, 11 parselde yer alan yapıya ilişkin yapı denetiminin Sart Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapıldığı yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri üzerinden tespit edilmiştir.

#### 5.3. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

##### 5.3.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın son 3 yıllık dönemde mülkiyet haklarındaki değişiklikler aşağıdaki gibidir;

Değerlemeye konu gayrimenkul 11.05.2018 tarih ve 9594 yevmiye ile ifraz işleminden "Akhisar Organize Sanayi Bölgesi Tüzel kişiliği" adına tescil edilmiştir.

##### 5.3.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemede son 3 yıllık dönemde;

- Söz konusu parsel 20.05.2015 onay tarihli Akhisar Organize Sanayi Bölgesi Revizyon İmar Planı'nda "E:0,70, Yen çok: Serbest OSB" alanında kalmakta iken taşınmazın konumlu olduğu parseli kapsamayan ancak bölgeye ait bazı kısımların tadili için imar planının iptal edilmiş olduğu bilgisi alınmıştır.
- Söz konusu parsel 25.10.2019 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Akhisar Organize Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda E:0,70, Yençok: Serbest yapılaşma şartları ile "OSB" alanında kalmaktadır. Çekme mesafeleri: ön ve arka cephelerden 15'er metre, komşu parsellerden 10'ar metredir.



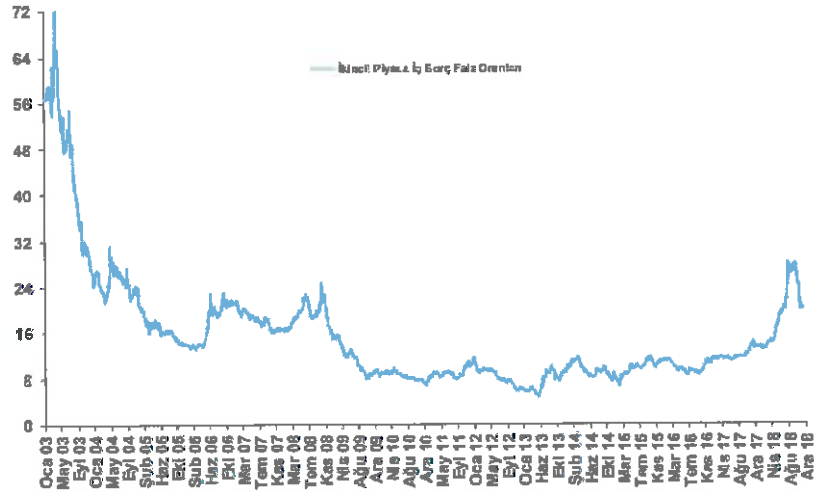
## 6. EKONOMİK VERİLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

#### Türkiye Ekonomisinde Son Durumu;

Türkiye'de yaşanan 2001, 2008 ekonomik krizleri sonrasında hazinenin yüksek oranda borçlanması faizlerin yükselmesine neden olmuştur. Ekonomi de yaşanan toparlanmayla beraber faiz oranları düşüşe geçmiş, 2013 yılı Mayıs ayında % 4,99 ile tarihin en düşük seviyesi görülmüştür. 2013'te itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. Ülkemizde yaşanan darbe girişimi sonrası faizler artışa geçmiş ve 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. Darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile 2016 yılında düşüş eğilimine geçmiş ancak 2017 Aralık ayı itibarıyla % 13,5'lerin üzerine kadar çıkmıştır. 2018 yılı ikinci yarısında yaşanan kur artışları sebebiyle faiz oranları % 25 seviyelerine kadar çıkmış, 2018 Kasım ayında faiz oranları % 20 mertebelerine gerilemiştir.

#### Faiz Oranı (%)



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

#### Türkiye Büyüme Verileri

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 arttı.

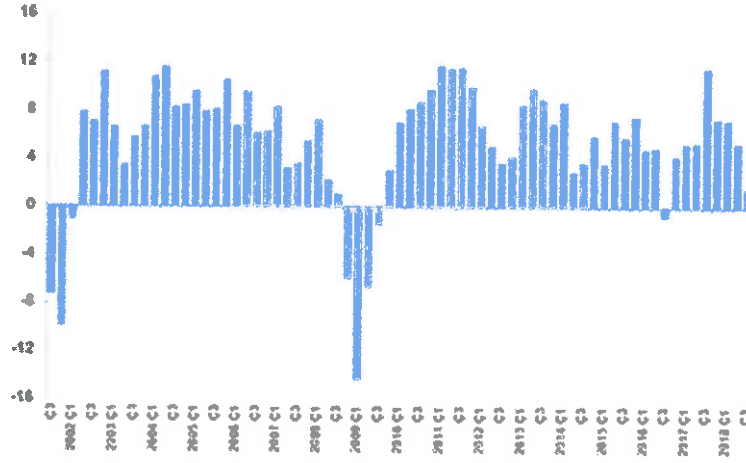
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2018 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %21,8 artarak 1 trilyon 13 milyar 453 milyon TL oldu.

Gayrisafi Yurt İçi Hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %1, sanayi sektörü %0,3 artarken inşaat sektörü %5,3 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %4,5 arttı.

Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,1 azaldı.



## GSYH Büyüme Oranları (Yıllık % Değişim)



Kaynak: TÜİK

Kaynak : TÜİK

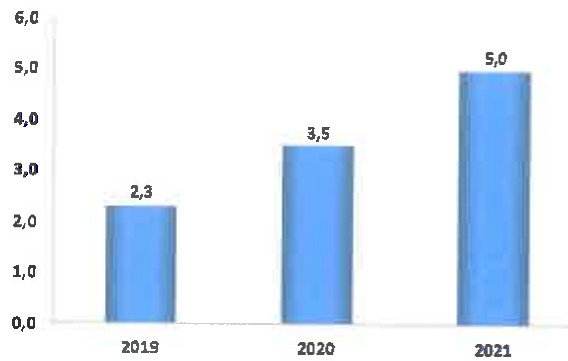
## Gayrisafi Yurt İçi Hasıla sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2018

Yıl	Çeyrek	GSYH		GSYH Zincirleme İndeksi (2009=100)	GSYH Değişim oranı (%)
		Can fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)		
2017	I	649 272	175 862	147,5	5,3
	II	734 426	204 867	164,0	5,3
	III	831 679	235 838	180,4	11,5
2018	I	880 960	234 824	186,1	7,3
	II	787 355	206 442	158,2	7,2
	III	1 013 453	167 100	183,2	1,6

Kaynak : TÜİK

Hazine Müsteşarlığının 2018-2020 orta vadeli programı ekonomik beklentilerine göre önümüzdeki iki yıl boyunca ortalama büyüme oranı % 5,5 mertebelerinde olacaktır.

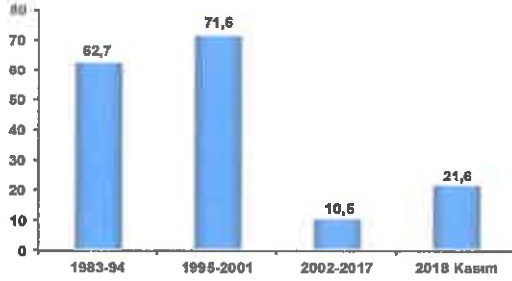
## Büyüme Hedefleri (%)



Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2018-2021 Yeni Ekonomi Programı

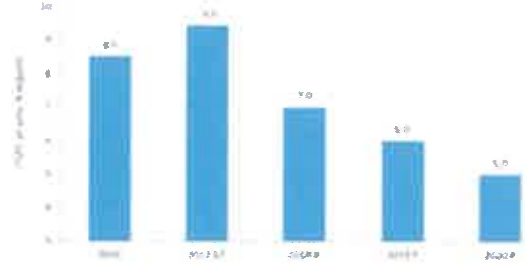


### Ortalama Enflasyon Oranı (%)



Kaynak: TCİK

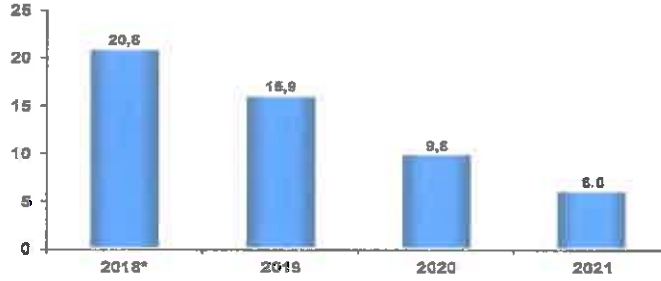
### Enflasyon Oranı



Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

### 2019-2021 Enflasyon Tahminleri (%)



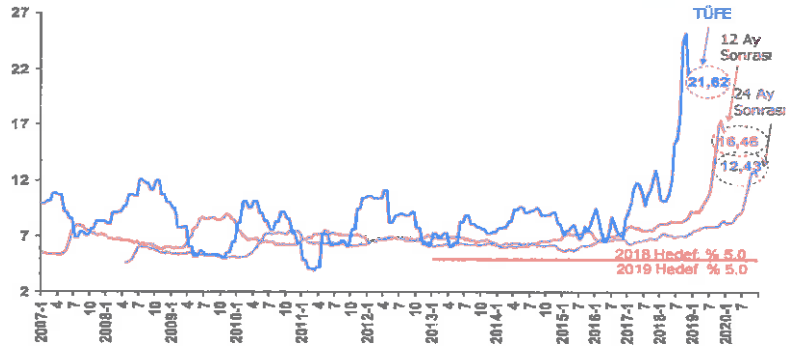
(\*) Gerçekleşme tahminidir.

Kaynak: Hazine ve Maliye Bakanlığı, Strateji ve Bütçe Başkanlığı, 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı, Eylül 2018.

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

Hazine Müsteşarlığının enflasyon oranı verilerine ve gelecek yıl beklentilerine bakıldığında 2018 yılı Kasım ayında 21,6 gerçekleşmiş olan enflasyon için yıl sonu tahmini 20,8 olarak gerçekleştirilmiştir. 2020 yılında ise enflasyon oranının tek haneli rakamlara inerek 9,8 ve 2021 yılında 6,8 olacağı öngörülmektedir.

### Enflasyon ve Enflasyon Beklentileri\* (Yıllık % Değişim)



(\*) TCMB Beklentisi Anketi – Aralık 2018

TCMB Beklentisi Anketi, 2013 yılı Ocak ayından itibaren ayda bir defa yayımlanmaktadır.

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı



## Büyüme ve Enflasyon

	2016	2017GT	2018P	2019P	2020P
<b>GSYH Büyümesi (%)</b>	3,2	5,5	5,5	5,5	5,5
<b>GSYH (Milyar TL)</b>	2.609	3.035	3.446	3.872	4.321
<b>Kişi Başına Milli Gelir (\$)</b>	10.883	10.579	11.409	12.100	13.024
<b>Kişi Başına Milli Gelir (SAGP, \$)</b>	24.636	26.140	27.915	29.804	31.774
<b>TÜFE Yıllık Artış Hızı (%)</b>	8,5	9,5	7,0	6,0	5,0

GT: Gerçekleşme Tahmini  
P: Program

Kaynak: Hazine Müsteşarlığı

TÜFE'de (2003=100) 2019 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,65 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,91 artış gerçekleşti.

Tüketici fiyat endeksi değişim oranları, Temmuz 2019 [2003=100]		
	Temmuz 2019	
	Temmuz 2019	Temmuz 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	1,36	0,55
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	6,44	9,77
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	16,65	15,85
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	19,91	12,00

Kaynak: TÜİK

### 6.3. FAİZ ORANLARI VE KREDİLER

TCMB, Nisan ayı PPK toplantısındaki 75 baz puanlık sıkılaştırmadan sonra iki faiz artırımını ile ilave 425 baz puanlık parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. 23 Mayıs 2018 tarihindeki ara toplantıda, piyasalarda gözlenen sağlıksız fiyat oluşumları ve enflasyon beklentilerinde süregelen yükselişin genel fiyatlamaya davranışlarına dair riskleri artırdığını vurgulayarak Geç Likidite Penceresi (GLP) borç verme faiz oranını 300 baz puan artırmıştır. Haziran ayı PPK toplantısında enflasyon ve enflasyon beklentilerinin bulunduğu yüksek seviyelerin fiyatlamaya davranışları üzerinde risk oluşturmaya devam ettiği vurgusuyla parasal sıkılaştırmanın güçlendirilmesine karar verilerek politika faizi yüzde 16,50'den yüzde 17,75'e yükseltmiştir.



#### 6.4. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

##### Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

##### ✚ Türkiye İnşaat Sektörü:

Türkiye'de 2016 yılının birinci çeyreğinde inşaat sektörünün büyüme oranı % 5,4 seviyesinde iken sektör 2017 yılının ilk çeyreğinde % 5,2 oranında büyüme performansı sergileyebilmiştir. Ancak 2017 yılının ilk dokuz ayda % 10,2 oranında büyüyen inşaat sektörü genel ekonomik büyümede çok önemli bir rol üstlenmiştir. İnşaat sektörü üçüncü çeyrek verilerine göre 2012 yılından bu yana en yüksek büyüme performansını göstererek genel ekonomik performansın üzerinde % 18,6 oranında büyümüştür.

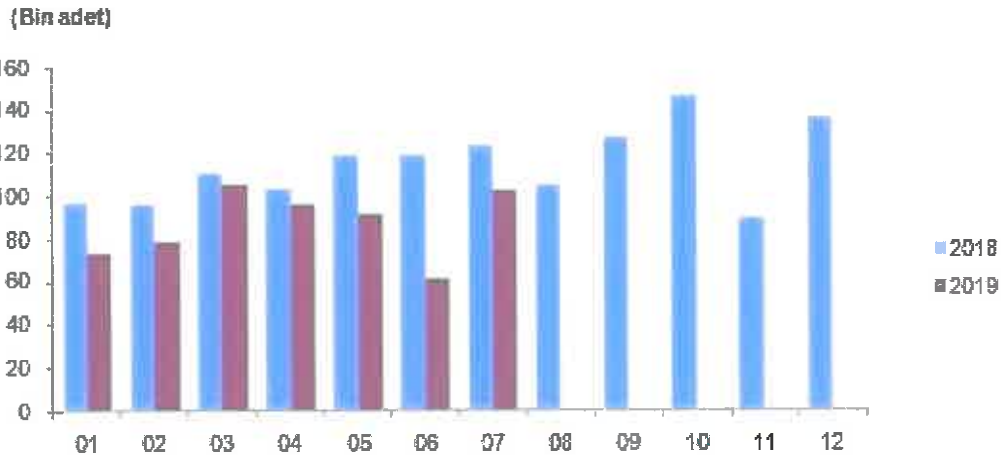
2018 yılının ilk çeyreğinde GSYİH cari fiyatlarla büyüme oranı % 21,9 oranında artarak 792.691 milyon TL olmuştur. İnşaat sektörü, 2018 yılının ilk çeyreğinde % 6,9 oranında büyüme performansı sergilemiştir. Sektör 2017 yılının aynı döneminde % 5,2 oranında artış göstermiştir. Sektörü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri 2018 yılının birinci çeyreğinde 26.973 milyon TL olmuştur. Bu veriler ile sektörümüzün Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçerisinden aldığı pay yaklaşık % 7,9 olarak gerçekleşmiştir. Bu veriler ile İnşaat sektörünün Gayri Safi Yurt İçi Hasıla İçerisinden aldığı pay yaklaşık % 8 olarak gerçekleşmiştir.

Gayri Safi Sabit Sermaye oluşumu zincirlenmiş hacim endeksi ve değişim oranları verilerine göre 2017 yılında inşaat harcamaları %9 oranında artmıştır.

##### ✚ Konut Sektörü:

Türkiye genelinde konut satışları 2019 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,5 oranında azalarak 102 236 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 17 276 konut satışı ve %16,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9 491 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 5 576 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Ardahan, 15 konut ile Hakkari ve 66 konut ile Şırnak oldu.

Konut satış sayıları, 2018-2019



##### İpotekli konut satışları 2019 Temmuz ayı

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %57 oranında azalış göstererek 13 064 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 2 143 konut satışı ve %16,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %24,1 ile Artvin oldu.

##### Diğer satış türleri sonucu

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 oranında azalarak 89 172 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 15 133 konut satışı ve %17 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,6 oldu. Ankara 7 914 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4 778 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 8 konut ile Ardahan oldu.





### Satış şekline göre konut satışı, Temmuz 2019 Satış durumuna göre konut satışı, Temmuz 2019



### İlk konut satış adetleri

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %32,4 azalarak 38 931 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %38,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 709 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 3 035 konut satışı ile Ankara ve 2 012 konut satışı ile İzmir izledi.

### İkinci el konut satış adetleri

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,5 azalış göstererek 63 305 oldu. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 10 567 konut satışı ve %16,7 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %61,2 oldu. Ankara 6 456 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 3 564 konut satışı ile İzmir izledi.

### Yabancılar 2019 yılı Temmuz ayı satışları

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %46,7 artarak 4 192 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Temmuz 2019'da ilk sırayı 1 903 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 764 konut satışı ile Antalya, 249 konut satışı ile Ankara, 217 konut satışı ile Bursa ve 177 konut satışı ile Yalova izledi.

### Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı

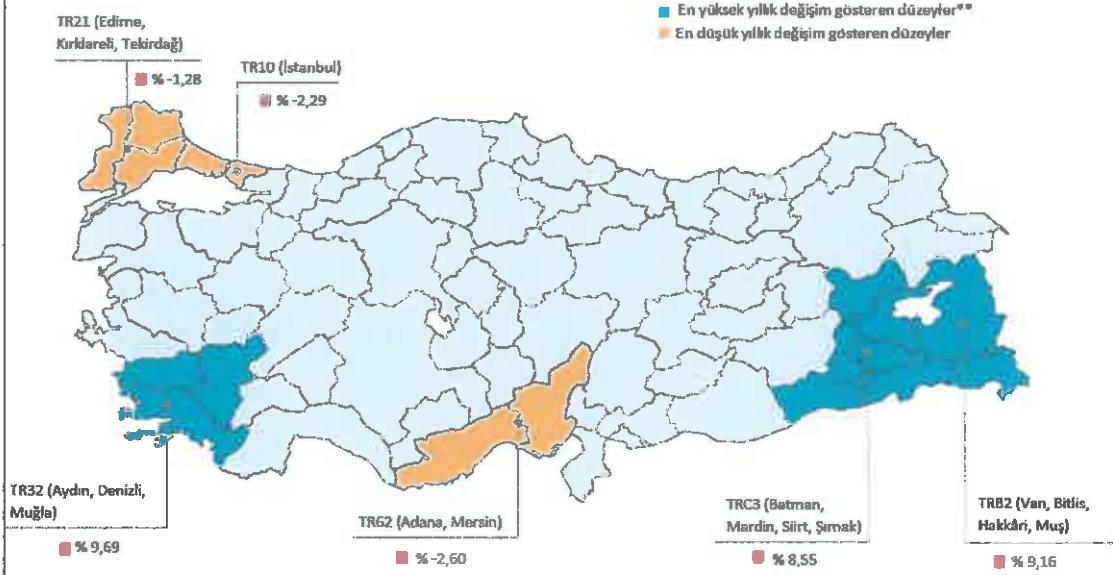
Temmuz ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 734 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 464 konut ile İran, 219 konut ile Kuveyt, 218 konut ile Suudi Arabistan ve 215 konut ile Rusya Federasyonu izledi.

### Konut Fiyat Endeksi




Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 0,74 oranında azalarak 111,00 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 1,72 oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 12,10 oranında azalış göstermiştir Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,11, 0,84 ve 0,56 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da yüzde 2,29, Ankara'da 0,73 oranında azalış, İzmir'de yüzde 0,30 oranında artış göstermiştir

## Konut Fiyat Endeksi (KFE)

2019 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde **0,74** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde **1,72** oranında artarken, reel olarak ise yüzde **12,10** oranında azalmıştır.



Tablo 1 : Konut Fiyat Endeksleri ve Birim Fiyatlar

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )*
	111,00 (%1,72)	111,82 (%2,36)	110,70 (%1,26)	2751,61 ₺
	100,54 (%-2,29)	97,13 (%-6,11)	100,77 (%-2,29)	4673,02 ₺
	107,04 (%-0,73)	112,77 (%2,19)	106,77 (%-0,69)	2053,36 ₺
	115,26 (%0,30)	116,42 (%-0,21)	116,02 (%0,22)	3086,85 ₺

\*Birim Fiyat *Tabakalanmış Ortanca Fiyat* yöntemiyle hesaplanmıştır

\*\*İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflaması Düzey 2 tanımlamaları Metaveri notunda verilmektedir.

Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.



## Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye iç göçün devam ettiği bir ülke olup, kentleşme oranı %78 ve buna bağlı kent nüfusu 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kentlere göçün devam etmesi ve kentleşme oranının %84'lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Kentleşme ile birlikte nüfus yapısında temel farklılıklar oluşmaktadır. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025'e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir. İnşaat sektörü ve buna bağlı alt sektörler Türkiye ekonomisinin temel unsurlarındandır. Türkiye'de gayrimenkul sektörü son yıllarda oldukça önemli bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi, çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme, gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır. Gayrimenkul sektörü için devletin teşvik ve destekleri bir süredir devam etmektedir. Söz konusu teşvikler sadece inşaat sektörü için değil, tüm menfaat sahipleri için değer üretmektedir.

Bunlar;

- En az 250 bin dolarlık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme.
- Konut satışlarına uygulanan KDV avantajı.
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması.
- Uzun vadeli konut kredilerinde maksimum kredi/değer oranının %75 den % 80'e çıkartılması.
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan diğer önlemler (Konut alımında %20 devlet desteği vb.) (Mevcut konut hesabı sistemine işlerlik kazandırılması amacıyla devlet katkısı tutarı 15 bin liradan 20 bin liraya, yüzde 20 olan azami devlet katkısı oranı yüzde 25'e çıkarılması planlanmaktadır.)

olarak özetlenebilir.

2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılında da sürmüştür. Türkiye ekonomisi iç talebi ve üretimi canlandırmaya yönelik alınan tedbirler ve ihracattaki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir.

Önümüzdeki dönemde Türkiye gayrimenkul yatırımlarındaki dalgalanmaların komşularımızla ilişkiler, terör olayları, politik riskler ve faiz oranlarındaki değişimle ilişkisi, 2018 yılında olduğu gibi önümüzdeki süreçte de gayrimenkul yatırımlarında yavaşlama olabileceğini ve fiyatlarda da bir miktar daralma olabileceğini göstermektedir.

Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal planlamada eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve yüksek katma değerli çalışmalar yapabileceği görülmektedir.



## 7. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİ İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 7.1. KONUMU, ÖZELLİKLERİ, ÇEVRESİ



#### EGE BÖLGESİ;

**Nüfus ve Toplumsal Yapı:** Kentleşmenin en yoğun yaşandığı bölge konumundadır. Ege Bölgesi'ndeki kentler, çoğunlukla ana yolların geçtiği oluklar ve verimli ovaların kenarlarında yer alır; kıyı kesiminde ise körfezlerin kenarlarında bulunur. Kırsal yerleşmeler, genellikle ovalardaki akarsu kenarlarında ve vadi içlerinde görülür. Türkiye nüfusunun 1/8 kadarı Ege Bölgesi'nde yaşamaktadır. Bu nüfusun yarısından fazlası (%62,2) kentlerdedir. Ege Bölgesi'nin ortalama nüfus yoğunluğu ise Türkiye ortalamasının üzerindedir. Nüfus yoğunluğu açısından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada bulunur. Ege Bölümü'ndeki ovalar üzerinde fazla olan nüfus yoğunluğu, İç Batı Anadolu Bölümü'nde ve Menteşe Yöresi'nde azalır.

**Tarım:** Ege Bölgesi'nde nüfusun yoğunluğu iklim toprak koşulları ve ulaşım kolaylıklarının da elverişliliğiyle geçimini tarımdan sağlar. Ege bölümünde Akdeniz iklimine uygun bazı bitkiler zeytin, üzüm vb. ağır basar. Ege bölümünden, İç batı Anadolu bölümüne geçildikçe, tarımın niteliği değişir; tahıl ekimi artar ve hayvancılık geçimde daha önemli yer tutar. Tahıl ekiminde buğday başta gelir, onu arpa ve mısır izler. Buğday özellikle Afyon ve Denizli'de üretilir, Bu illeri İzmir, Aydın ve Muğla izler. Arpa ise Afyon ve Manisa illerinde, mısırın da başlıca ekim alanı Manisa'dır. Pirinç ekimine ovalarda az miktarda yer verilir. Bölgede yaş ve kuru sebze üretimine de önem verilir. İklim koşulları uygun olduğu için, turfanda sebze (domates, fasulye vb.) yetiştirilerek diğer bölgelere yollanır. Soğan ve patates ekimi yaygındır; baklagillerden en çok nohut ekilir. Kavun ve karpuz üretimi de yaygın biçimde yapılmaktadır.

Bölgede yetiştirilen sanayi bitkileri arasında tütün, pamuk, susam, keten ve şekerpancarı baş sıralarda yer alır. Edremit Körfezi kıyıları yağ zeytini üretimi kesir ağaç sayısı bakımından önemlidir. Üzüm bağlarına da bölgenin her yerinde rastlanır. Üzüm ayrıca şarap ve pekmez yapımında da kullanılır. Kuru üzüm Manisa-İzmir civarında, kış soğuna dayanamayan incir ise kıyı kesimlerde özellikle Aydın'da yetişir. Türkiye'deki incir ağaçlarının yaklaşık olarak %81'i Ege Bölgesi'ndedir. Turunçgiller bölgenin özellikle güney kesiminde yetişir; Kuşadası Körfezi ve Bodrum Yarımadası'nda mandalina; Aydın ve Nazilli arasında portakal, limon, mandalina ve turunç yetişir.

**Hayvancılık:** Ege bölgesinde hayvancılık çok gelişmemiştir. Üstelik yakın dönemde otlakların daralması nedeniyle, hayvan sayısında azalma gözlenmektedir. Kıyı kesimde daha çok kıl keçisi, tiftik keçisi ve koyun, iç kesimlerde sığır ve manda besiciliği yaygındır. Balıkçılık ise eski önemini kaybetmiştir. Özellikle İzmir Körfezi'nin sularının pis olmasından dolayıdır. Yine eski önemini yitirmiş olmakla birlikte Bodrum kıyılarında sünger avcılığı yapılmaktadır. Aynı zamanda Ege Bölgesi'nde kümes hayvancılığı ve arıcılık da yapılır.

**Sanayi:** Sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. Bölümler arasında gelişmişlik ve sanayi oranı bakımından büyük farklılık vardır. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiştir. Zaten bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir de bu bölümde yer alır. İzmir sanayisi, fuarı, ve ihracat limanı ile bölgenin önemli kentidir. İzmir'de Aliğa Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İzmir'de otomotiv madeni eşya, kimya, seramik, dokuma, çimento, sigara ve zeytinyağı, Edremit ve Ayvalıkta zeytinyağı, Aydın tarım, Manisa sanayi ve tarım, Denizli ve Uşak dokuma, Uşak'ta şeker, seramik, kümes hayvancılığı, altın madenciliği, Afyon karahisar şeker, çimento ve mermer, Uşak, Gördes, Kula, Demirci ve Simav'da halıcılık sektörleri, Aydın'da incir işleme fabrikaları vardır. İhracat sıralamasında İzmir, Manisa ve Denizli ilk 10 da kendilerine yer bulmaktadır. İşsizlik oranının en düşük olduğu illerin başında Denizli gelir, nüfusuna oranla en fazla sanayi ve ticaret hacmine sahip olması bu durumda etkilidir. Ege Bölgesi'nde üretilen incir, zeytin gibi ürünlerin sanayileri yapılır. İzmir'de toplanmış olan başlıca sanayi kolları arasında dokumacılık da vardır. Dokumacılık ve tekstil Denizli ve Uşak'ın ilçelerinde oldukça fazladır.

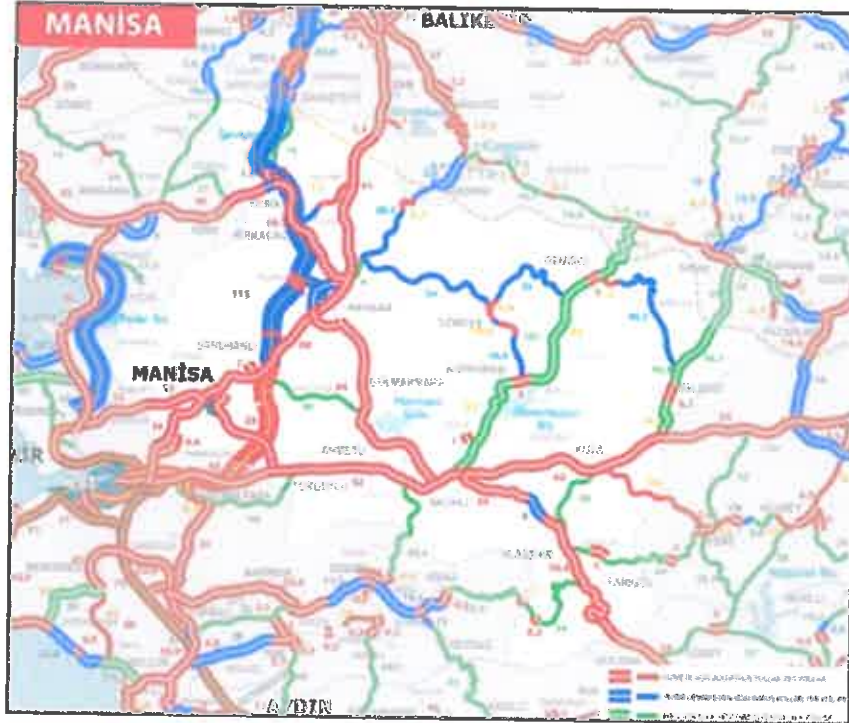
**Turizm:** Ege Bölgesi turizm potansiyeli olarak Türkiye'de Akdeniz Bölgesinden sonra gelmektedir. Birçok tarihi eser, yapıt, kalıntı Efes, Didim, Pamukkale, Hierapolis, Laodikeis gibi tarihi yerler ve buna ilave olarak doğa harikası sahilleri Fethiye, Bodrum, Marmaris, Didim, Kuşadası ve Çeşme gibi önemli plajları mavi bayraklı sahilleri ile gözde turizm ve tatil bölgeleri mevcuttur.

**Ulaşım:** Karayolu ulaşımı: Ege bölgesinde karayolu ulaşımı oldukça gelişmiştir. Başlıca ulaşım merkezleri İzmir, Manisa, Afyonkarahisar ve Denizli önemli kavşak yolları üzerindedir. Ayrıca 2019 yılı içinde kullanıma açılan İzmir-İstanbul otoyolu başta marmara bölgesi olmak üzere bir çok bölgeden ege bölgesine ulaşımı kolaylaştırmıştır.

Denizyolu ulaşımı: İzmir, Çeşme, Aliğa, Çandarlı, Ayvalık, Didim, Bodrum, Fethiye, Marmaris

Havayolu ulaşımı: İzmir, Dalaman, Bodrum, Denizli, Kütahya, Edremit, Uşak

Demiryolu ulaşımı: Bölgede demir yolu ulaşımı özellikle yük ve yolcu taşımacılığı için kullanılır. Türkiye'nin ilk demiryolu İzmir ve Aydın arasında düzenlenmiştir.



Manisa İli Ulaşım Bağlantıları

#### MANISA İLİ:

Manisa ili Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Manisa, Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan, fakat kıyıya en yakın ilidir. Coğrafi bakımdan, Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde olup, batısı Asıl Ege, doğusu ise İç Batı Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Gediz Havzası'nın büyük bölümü il sınırları içinde bulunmaktadır. İl idari bakımdan, doğudan Uşak'ın Merkez ve Eşme, Kütahya'nın Gediz ve Simav, kuzeyden Balıkesir'in Sındırgı, Merkez, Savaştepe ve İvrindi, güneyden Aydın'ın Nazilli ve Kuyucak, güneydoğudan Denizli'nin Buldan ve Güney, güneybatıdan İzmir'in Kiraz, Ödemiş, Bayındır ve Kemalpaşa, batıdan ise İzmir'in Bornova, Menemen, Aliğa, Bergama ve Kınık ilçeleriyle çevrilidir. İzmirden sonra Ege Bölgesi'nin 2.büyük ili olan Manisa İli'nin yüzölçümü 13.810 km<sup>2</sup>'dir. Yükselti ise 50 m. ile 850 m. arasında değişmektedir. İl merkezinden doğuya gidildikçe yükselti artmaktadır.

#### AKHISAR İLÇESİ:

Manisa ilinin kuzeybatısında yaklaşık 50 km mesafede bulunan ilçenin yüzölçümü 1.754 km<sup>2</sup>'dir. İlçenin en önemli geçim kaynağı tarımdır. Özellikle zeytin ve üzüm tarımı en çok yapılan tarımsal faaliyetlerdendir. Akhisar'ın diğer önemli geçim ve istihdam kaynağı ise organize sanayidir. Özellikle son dönemde ilçede hızlı bir gelişme gösteren organize sanayi bölgesi Akhisar başta olmak üzere çevre ilçelere de pek çok istihdam alanı yaratmıştır. İlçe en yakın havalimanı olan İzmir Adnan Menderes Havalimanına ve İzmir limanına yaklaşık 100km uzaklıktadır.





Manisa İli İlçelerinin Konumu

**Taşınmazın Konumu:**







## 7.2. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESİNİN MEVCUT DURUMU

Değerlemeye konu Manisa ili, Akhisar ilçesi, Kayalıoğlu Mahallesi, Akhisar Organize Sanayi bölgesi sınırları içerisinde, 3. Cadde üzerinde 109 ada 11 parselde kaim "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaz ticari fonksiyonun yoğun şekilde gözlemlendiği ve bu sebeple yatırımcı tarafından tercih edilen Organize Sanayi Bölgesi içerisinde konumlanmaktadır. Taşınmaz konumlu olduğu Organize Sanayi Bölgesinin kuzeybatı istikametinde orta kısımda yer almaktadır. Yakın çevresinde ulaşım noktalarından olan İzmir – İstanbul yolu yaklaşık 700 metre mesafede yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu OSB içerisinde yapılaşma ve parsellerin doluluk oranı %80 seviyesinde olup, bölgede gelişim süreci devam etmektedir. İzmir Limanı ve Havalimanına yaklaşık 100 km uzaklıkta bulunan Organize Sanayi Bölgesinin elektrik, su, internet, doğalgaz ve atık su arıtma altyapısı tamamlanmış durumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde boş arsalar, plastik, gıda, demirçelik, elektrik ve elektronik, makina, tuğla ve seramik gibi benzer özelliklere sahip 1-2 katlı fabrikalar, bölge bağlantı yolları ve depolama alanları bulunmaktadır. Taşınmaz 38.8947, 27.7414 koordinatlarında yer almaktadır.

## 8. GAYRİMENKULÜN TANIMI VE İNŞAI ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu; Manisa ili, Akhisar ilçesi, Kayalıoğlu Mahallesi, Çubukçalı mevkii, Akhisar Organize Sanayi Bölgesi, 109 ada 11 parsel 10.000,00 m<sup>2</sup> alanlı "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Değerleme konusu taşınmaz yamuk formda geometrik şekle sahip olup düz bir zemin üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın güney yönünde yer alan 3. caddeye yaklaşık 80 metre cephesi bulunmaktadır. Akhisar Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmaza ait 5.908m<sup>2</sup> alanlı fabrika ve idari bina, 56m<sup>2</sup> alanlı su deposu ve tankları ile 6 m<sup>2</sup> alanlı güvenlik binası için alınmış yapı ruhsatları ve mimari projeleri bulunmaktadır. Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde söz konusu yapı ruhsatları ve mimari projesine istinaden inşaat çalışmalarının başlamış olduğu ve ekspertiz tarihi itibarıyla temel ve dolgu aşamasında çalışmaların devam ettiği tespit edilmiştir. İncelenen yapı ruhsatı ve mimari projesine göre parsel üzerine prefabrik tarzda fabrika binası ve idari kısmı ile betonarme tarzda güvenlik binası ve su deposunun inşaa edilmesi planlanmaktadır. Parsel sınırları duvar üzeri tel örgü ile çevrelenmiştir. Taşınmazın komşu parseli olan 109 ada 10 parsel ile aynı bahçe sınırları içinde yer almaktadır.

### 8.1. EN İYİ VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olarak ve en yüksek düzeyde kullanımdır. En iyi ve en verimli kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, özellikleri ile çevresel özellikleri ve mevcut durumu dikkate alınarak en iyi ve en verimli kullanım şeklinin mevcut kullanımı olacağı düşünülmektedir. Ekspertiz tarihi itibarıyla taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde ekler bölümünde sunulan ruhsat, proje ve eklerine istinaden inşaat çalışmalarının başlamış, temel ve dolgu aşamasında olduğu tespit edilmiştir.



## 9. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

### 9.1. OLUMLU VE OLUMSUZ ÖZELLİKLER

#### Olumlu Özellikler:

- OSB sınırları içerisinde yer alıyor olması,
- Taşınmazın tam mülkiyetli olması,
- Ticari hareketin yoğun şekilde gözlemlendiği bölge içinde konumlu olması,
- Ulaşım probleminin olmaması,
- OSB sınırlarının çok geniş olmaması sebebi ile tercih edilebilir durumda olması,
- İl merkezine yakın ve potansiyeli yüksek ilçe sınırları içinde olması,
- İnşaatına başlanan yapı için tüm yasal izin ve belgelerin alınmış olması,

#### Olumsuz Özellikler

- Sınırlı alıcı kitlesine hitap ediyor olması,
- Mevcut ekonomik koşulların gayrimenkul piyasasına olan negatif etkisi.

## 10. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 10.1. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### 10.2. GAYRİMENKULLERİN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere raporun 8. Maddesinde detaylı olarak yer verilmiştir.

### 10.3. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir:

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı

Bu üç ana yaklaşımdan rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

#### 10.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,



- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 10.3.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 10.3.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

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

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

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya





- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapılıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

#### 10.4. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Taşınmazın değer tespitinde Pazar yaklaşımı yöntemi yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir. Taşınmazın üzerinde gelir getirici bir unsur bulunmadığı gelir yöntemi kullanılmamıştır. Maliyet Yaklaşımı Yönteminin uygulanabilir olması için, taşınmazın üzerlerinde, yasaların el verdiği ölçüde yapı inşa edilebilir veya inşa edilmiş olması gerekmektedir. Taşınmaz arsa vasfı olup, ekspertiz tarihi itibarıyla inşaat çalışmasının başlamış ve temel aşamasında olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple maliyet yöntemi kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yöntemi çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer nitelikli piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına yer verilmiştir.

**Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi:** Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa ve arsa çıkarımı yapılabilecek fabrika emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazın konumu, alanları, konumları itibarı ile ticari potansiyelleri, ulaşım imkânları, ana yola yakın olmaları, OSB içinde konumlu olması, reklamasyonları, yaya ve araç trafiği açısından yoğun konumda olup olmadıkları, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

#### 10.5. KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

##### 10.5.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

EMSALLER				
No	Emsal Açıklaması	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )
1	AOSB yetkilileri ile yapılan görüşmeler neticesinde OSB sınırları içinde boş arsa kalmadığı beyan edilmiş olup, gelecek yatırımcının hali hazırda satılık fabrikalardan tercihte bulunarak kendisine yer bulabileceği, 2019 yılı arsa tahsis ücretinin 146,63TL/m <sup>2</sup> olduğu beyan edilmiştir.0236 427 20 33	1,00	146,00	146,00
2	Emlak Ofisi: 0539 457 92 53 Taşınmaz ile aynı OSB sınırları içinde bulunan aynı imar durumuna sahip 12.000 m <sup>2</sup> beyan edilen arsanın yaklaşık 2 yıl önce 2.000.000 TL bedel ile satılmış olduğu bilgisi alınmıştır.	12.000	2.000.000	166,00
3	Mustafa Kurnaz: 0532 202 40 44 Taşınmaz ile aynı bölgede bulunan ancak OSB sınırları dışında yaklaşık 1 km mesafedeki İzmir-İstanbul yolu üzerinde 0,50 KDKÇA imar durumuna sahip 18.175 m <sup>2</sup> beyan edilen arsanın yaklaşık 1,5 yıldır 9.000.000TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konu emsalin şerefiyesi taşınmaza göre daha yüksek olup bu sebeple istenen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.	18.175	9.000.000	495,00
4	Yaman Yatırım: 0532 451 05 45 Taşınmaz ile aynı bölgede bulunan ancak OSB sınırları dışında yaklaşık 1 km mesafedeki İzmir-İstanbul yolu üzerinde 0,50 KDKÇA imar durumuna sahip 4,350 m <sup>2</sup> beyan edilen 1.700.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır Konu emsalin şerefiyesi taşınmaza göre daha yüksek olup bu sebeple istenen rakamın yüksek olduğu düşünülmektedir.	3.450	1.700.000	492,00
5	Niv Gayrimenkul: 0532 200 82 20 Taşınmaz ile aynı OSB sınırları içinde bulunan 10.000 m <sup>2</sup> arsa içinde 3.300 m <sup>2</sup> fabrikası binası ve 2.000 m <sup>2</sup> idari bina olmak üzere toplamda 5.300 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip olarak beyan edilen ve taşınmaza göre şerefiye dezavantajı bulunan fabrikanın 6.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. %10 pazarlık payının olduğu düşünülmekte olup, bina değerinin 3.500.000 TL civarında olabileceği	10.000	1.900.000	190,00



	hesap edilirse $6.000.000 \text{ TL} \times 0,90 = 5.400.000 \text{ TL} - 3.500.000 \text{ TL} = 1.900.000 \text{ TL} / 10.000 \text{ m}^2 = 190,00 \text{ TL}$			
6	Emre Kahraman: 0532 235 12 60 Taşınmaz ile aynı OSB sınırları içinde bulunan $15.000 \text{ m}^2$ arsa içinde $7.000 \text{ m}^2$ kapalı alana sahip olarak beyan edilen fabrikanın $12.000.000 \text{ TL}$ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. %20 pazarlık payının olduğu düşünülmekte olup, bina değerinin $4.500.000 \text{ TL}$ civarında olabileceği hesap edilirse $12.000.000 \text{ TL} \times 0,80 = 9.600.000 \text{ TL} - 4.500.000 \text{ TL} = 5.100.000 \text{ TL} / 15.000 \text{ m}^2 = 340,00 \text{ TL}$	15.000	5.100.000	340,00
7	Arya Gayrimenkul: 0536 514 57 26 Taşınmaz ile aynı OSB sınırları içinde bulunan $10.000 \text{ m}^2$ arsa içinde $5.750 \text{ m}^2$ kapalı alana sahip olarak beyan edilen fabrikanın $7.500.000 \text{ TL}$ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. %15 pazarlık payının olduğu düşünülmekte olup, bina değerinin $3.750.000 \text{ TL}$ civarında olabileceği hesap edilirse $7.500.000 \text{ TL} \times 0,80 = 6.375.000 \text{ TL} - 3.750.000 \text{ TL} = 2.625.000 \text{ TL} / 10.000 \text{ m}^2 = 262,50 \text{ TL}$	10.000	2.625.000	262,50
8	Realty Word Selim Bey: 0549 463 52 58 Bölgeye hakim alım satım ve inşaat işleri ile uğraşan Selim Bey ile yapılan görüşmelerde OSB içinde arsa birim fiyatlarının $250,00 \text{ TL/m}^2$ civarında uygun olabileceği bilgisi alınmıştır.	1,00	250,00	250,00

**Emsallerin Yorumlanması:** Belirtilen emsaller, değerlemesi istenen taşınmazın bulunduğu Akhisar Organize Sanayi Bölgesini kapsayan alanda, benzer vasıflara sahip, benzer alıcı kitlesi tarafından tercih edilebilir olan taşınmazlardır. Organize Sanayi Bölgesi içinde boş arsa bulunmamakta olup, yakın çevresinde yer alan İzmir-İstanbul yolu üzerinde benzer veya farklı imar durumlarına sahip satılık arsalar ile olumlu-olumsuz tüm özellikleri göz önünde bulundurularak mukayese edilmiştir. Bölgede halihazırda satışta olan arsa ve fabrika nitelikli taşınmazların konum, cephe, imar durumu vb özellikleri dolayısı ile şerefiye farklılıkları mevcuttur. Bölgede ikamet eden ve bölge gayrimenkul değerleri hakkında bilgisi olan şahısların görüşleri ve uyumlaştırılmış emsal arsa ve fabrika satış birim fiyatları dikkate alınarak taşınmazın arsası için birim değer tespit edilmiştir.

\*Yakın çevreden elde edilen verilere göre; arsa  $\text{m}^2$  birim fiyatlarının konumları, kullanım durumları, özellikleri, imar durumları, gibi değerine etki eden olumlu/olumsuz durumları itibari ile düzeltilmiş arsa değeri  $250,00\text{-TL/m}^2$  olabileceği düşünülmektedir.

\*OSB içindeki fiyatların Manisa Merkeze yapılması planlanan (50 km.) Volkswagen Manisa projesi sebebi ile son 5-6 ay içinde ciddi şekilde yükseltilmiş olduğu ve görüşülen emsal irtibat kişilerinin tamamında söz konusu proje sebebi ile beklentinin yüksek olduğu bilgisi alınmıştır. Bu sebeple emsallerin reel değerlerinden uzaklaşmış olarak piyasaya sürüldüğü düşünülmektedir.

#### **Pazar Yaklaşımı Yönteminde Yapılan Kabuller:**

1. Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
2. Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
3. Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değerleri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

<b>YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>				
Açıklama	ALAN	BİRİM	FİYAT	TUTAR
ARSA DEĞERİ	10.000,00	$\text{m}^2$	250,00	2.500.000 TL
				<b>2.500.000,00 TL</b>

#### **10.5.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ**

Direkt kapitalizasyon yöntemi; gelir yaklaşımına göre değerlemenin bir alt türü olup, gelir getiren mülklerin bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşması prosedürüdür. Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir. Geliri belirleyebilmek için gayrimenkulün kullanım türü ve türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Değerlemeye konu taşınmaz arsa vasıflı olup, değerlendirme günü itibariyle üzerinde gelir getirici herhangi bir unsur bulunmadığından dolayı bu yöntem değerlendirilmede kullanılmamıştır.



### 10.5.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE TAŞINMAZIN DEĞERİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Değerleme günü itibarıyla taşınmazın üzerinde maliyet yaklaşım yöntemine konu olabilecek seviyede bir yapı olmadığından bu yöntem değerlemede kullanılmamıştır. Taşınmaz üzerinde devam eden inşaat çalışmaları değerlemede şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

## 11. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 11.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI,

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Raporun 10. Maddesinde Kullanılan Değer Tanımları başlıklı bölümde detaylı olarak aktarılan değerlendirme yaklaşımları tanımlarına göre;

- İlgili Tapu, Kadastro Müdürlükleri, Belediye ve OSB Bölge Müdürlüğü gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Satış değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarındaki değeri hesap edilmiştir.
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın bölgede oluşmuş olması, seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olması ve piyasa değeri yaklaşımının daha somut verilere dayanmasından dolayı nihai değer takdirinde Pazar yaklaşımı yöntemi tercih edilmiştir.
- Rapor sonuç değeri olarak taşınmaz için hesaplanan yasal ve mevcut değer olan 2.500.000,00 TL (İkimilyonbeşyüzbin Türk Lirası) takdir edilmiştir.

### 11.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

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

Rapor'un 5. Maddesinde, Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve Resmi Kurumlarda Yapılan İncelemeler bölümünde ve Rapor'un 8. Maddesinde Değerleme Konusu Taşınmazın Tanımı Ve İnşai Özellikleri bölümünde detayları verildiği üzere;

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.





## 12. SONUÇ



İş bu Rapor; Kervan Gıda Sanayi Ticaret A.Ş yetkililerinin talebi üzerine; Mülkiyeti, 11.05.2018 tarih 9594 yevmiye numarası ile Akhisar Organize Sanayi Bölgesi Tüzel Kişiliği adına tescilli olan, tapu kütüğünde Manisa İli, Akhisar İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 109 ada, 11 numaralı parselde kâin "Arsa" vasıflı taşınmazın tetkik ve araştırmalarımız neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda, gayrimenkul değerlemesinde kabul görüş olan "Pazar (Piyasa) Değeri Yaklaşımı" yöntemi ile KDV hariç ve KDV dahil nihai satış değeri takdir edilmiştir. 31.12.2019 tarihli değer aşağıdaki gibidir;

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ		
Açıklama	TOPLAM TUTAR	PARA BİRİMİ
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ(KDV HARIÇ)</b>	<b>2.500.000,00</b>	<b>TL</b>
<b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ(KDV DAHİL)</b>	<b>2.950.000,00</b>	<b>TL</b>

\*KDV oranı %18 olarak hesaplanmıştır.

İşbu değerleme raporu 1 adet orijinal olarak düzenlemiştir.

Bilgilerinize Sunulur.

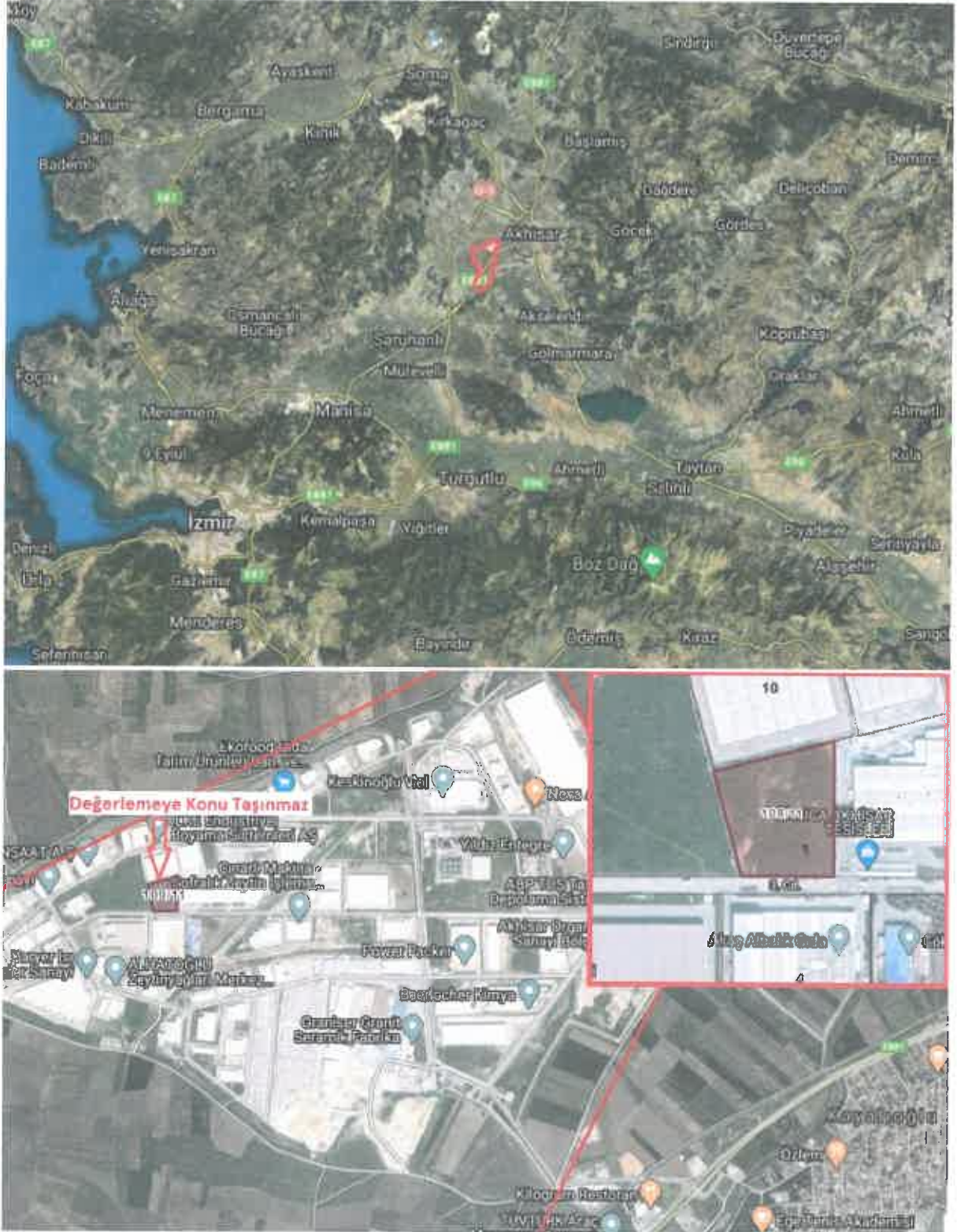
Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Hazırlayan	Kontrol - Onay
Ahmet Turan Atılım Balcı	Mustafa Volkan CANTEKİNLER
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK No: 402326	SPK No:403847
	

### Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Senedi Örneği
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- İnşaat Ruhsatları
- Raporu Hazırlayanlara Alt SPK Lisans Belgeleri
- Mesleki Yeterlilik Belgeleri
- Şirket Lisans Belgeleri

### 13. EKLER VE FOTOĞRAFLAR

#### 13.1. UYDU GÖRÜNTÜSÜ



13.2 FOTOGRAFLAR











### 13.3. TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallikler için Detaylı - ŞBİ var)								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 109/11					
Zemin No	: 99902404	Şifheliğin	: 10 000,00 m2					
İl / İlçe	: MANİSA/AKİHSAR	Ana Tap. Niteliği	: ARSA					
Kurum Adı	: Akhisar TM							
Mübadele / Köy Adı	: KAPAKLI Köyü							
Mevki	: ÇUBUKÇALI							
CMR / Sayfa No	: 47 / 4629							
Kayıt Durumu	: Aktif							
<b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>								
Siklus No	Mallik	Şifheliği No	Hisses Pay/Payda	Metrekare	Zemin Şifheli - Tarih - Yev	Tarikh Şifheli - Tarih - Yev		
21435286	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ T.C.ZÜL RİŞİLİCİ	TAM		10 000,00	01/03/2018 - 9994			
<b>İpotek</b>								
Alarmlı	Müştere/İpotek	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tarih Tarih - Yev	Borçlu	SDF Hattı
(SN:21) TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.	Evet	17000000 00 TL	%3	1/0	F.B.K.	31/03/2010-4811		Yok
VergiNo:4460004615 SicNo:1070								

Rapor Tarihi / Sayf. 14.02.2020 / 2/9





**Apaşın Konsolidasyon Hesap Bilgisi**

Taahhüt	Hisse Pay/Payda	Borçlu Makil	Makil Bore	Tevdi Tarih - Yev.	Tevdi Sebabi - Tarih - Yev.
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 108 Ada 29 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 109 Ada 9 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 113 Ada 2 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 116 Ada 1 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 117 Ada 1 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 119 Ada 1 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 125 Ada 6 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 125 Ada 10 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 125 Ada 14 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 125 Ada 21 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 125 Ada 16 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 128 Ada 28 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 128 Ada 8 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 113 Ada 1 Parsel	2180/2933	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 345 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 428 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 103 Ada 2 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 110 Ada 1 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 105 Ada 11 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--

Rapor Tarihi / Sayı : 14.02.2020 / 8.29

Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 105 Ada 18 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
Akhisar TM - KAPAKLI Köyü 109 Ada 11 Parsel	1/1	AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ TÖZÜL KİŞİLİĞİ	17000000.00 TL	31/03/2010 - 4811	--
<b>Apaşın Konsolidasyon Hesap Bilgisi</b>					
Sıralı	Açıklama	Makil	Tarih/Yevmiye	Tevdi Sebabi - Tarih - Yev.	
<b>Dizelenceler</b>					

\* Tevdi edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

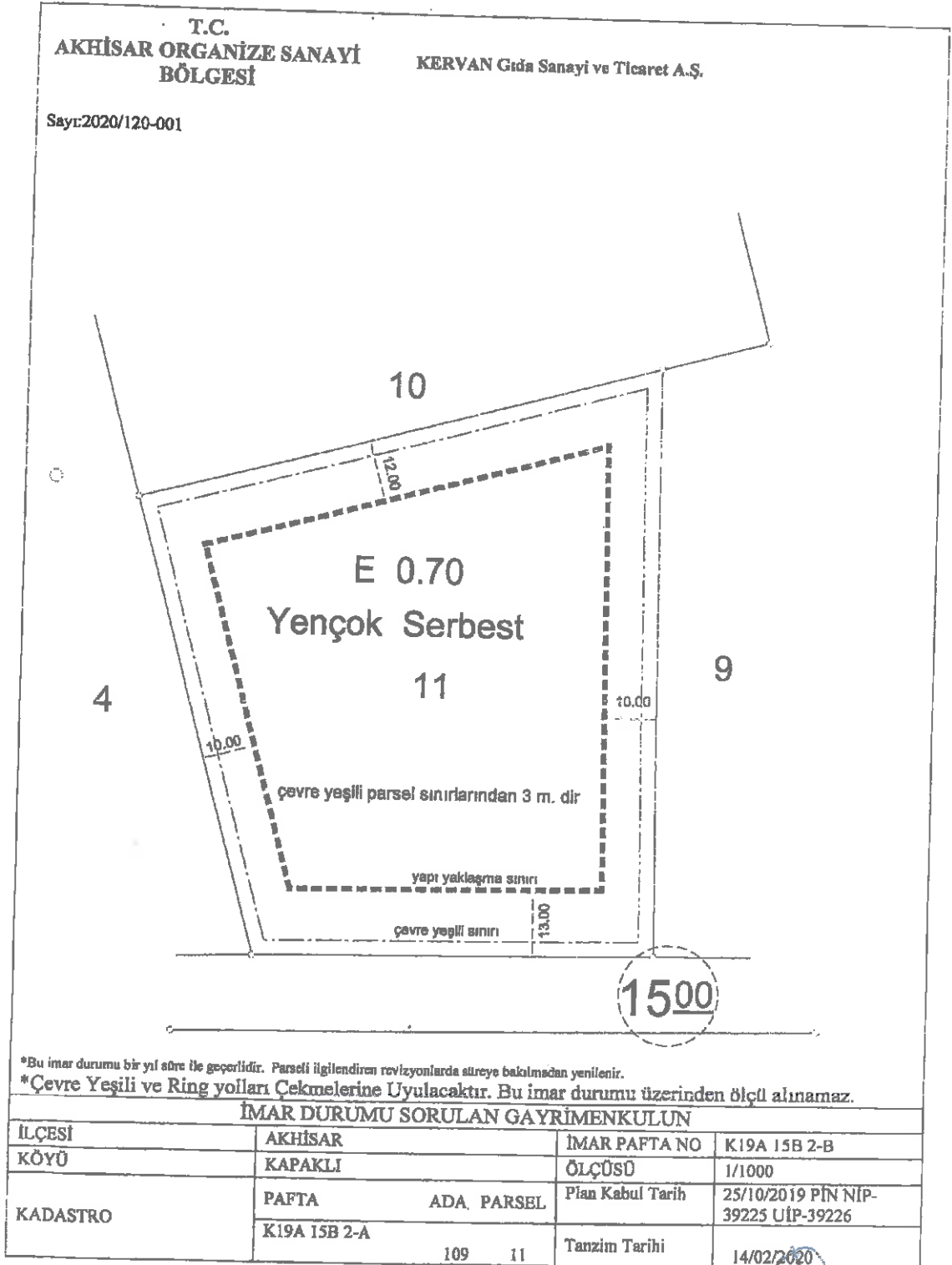
Raporlayan: 0403998  
Vijdan Gülcan ZİHİR  
Kaydetmiş Lütfen  
14/02/2020

Rapor Tarihi / Sayı : 14.02.2020 / 8.29

3



13.4 İMAR PAFTALARI VE İMAR DURUM BELGESİ



AKHİSAR  
Organize San. Bölgesi  
Harita Müdürlüğü  
Fatih ÇENKELİDİRİM  
Dip. No: 97-10488(T.C.)



13.5 MİMARİ PROJE

**PIRAMEL GRUP**  
Mimarlık  
Mühendislik  
-Emlak Danışmanlığı

**FİRMA ADI** Piramel Grup Mimarlık Mühendislik İnşaat İşleri, Taahhüt, San. Tic. ve Tic. Şirketi  
Mimarlık Böl. Adres: Fatma Sultan Sokakı No: 17/4 - Nispetiye / Beşiktaş / İstanbul  
Tel: +90 216 336 36 85 - Faks: +90 216 336 36 87 - E-mail: info@piramel.com.tr

**AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

**YERİ** AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ  
**YERİ** AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ  
**YERİ** AKHISAR ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

**YAPILANIN ADI** KERVAN GIDA SAN. TIC. A.Ş.

**MİMARİ** PROJE MÜELLİFİ

**FEN İŞLERİ** İNŞİ

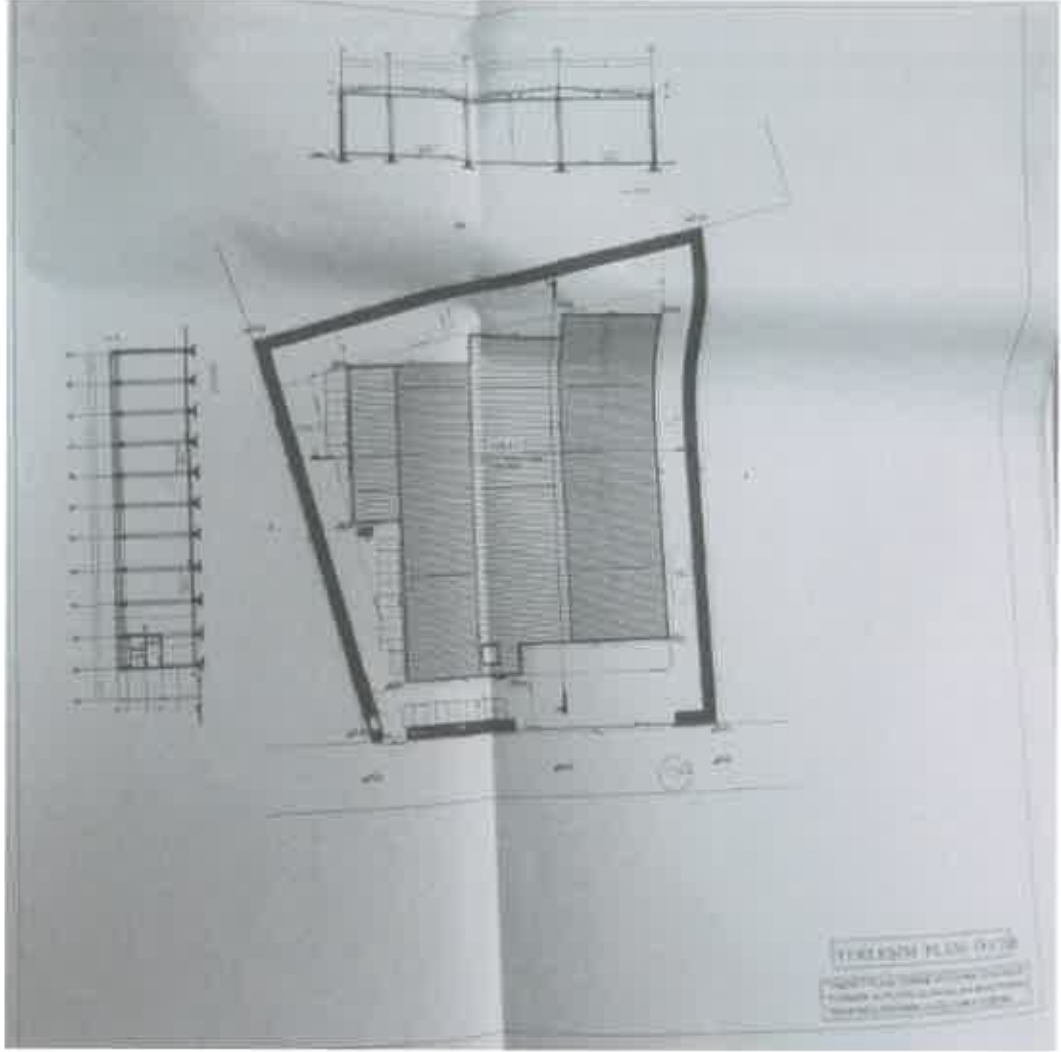
**EMAR MÜDÜRLÜĞÜ**

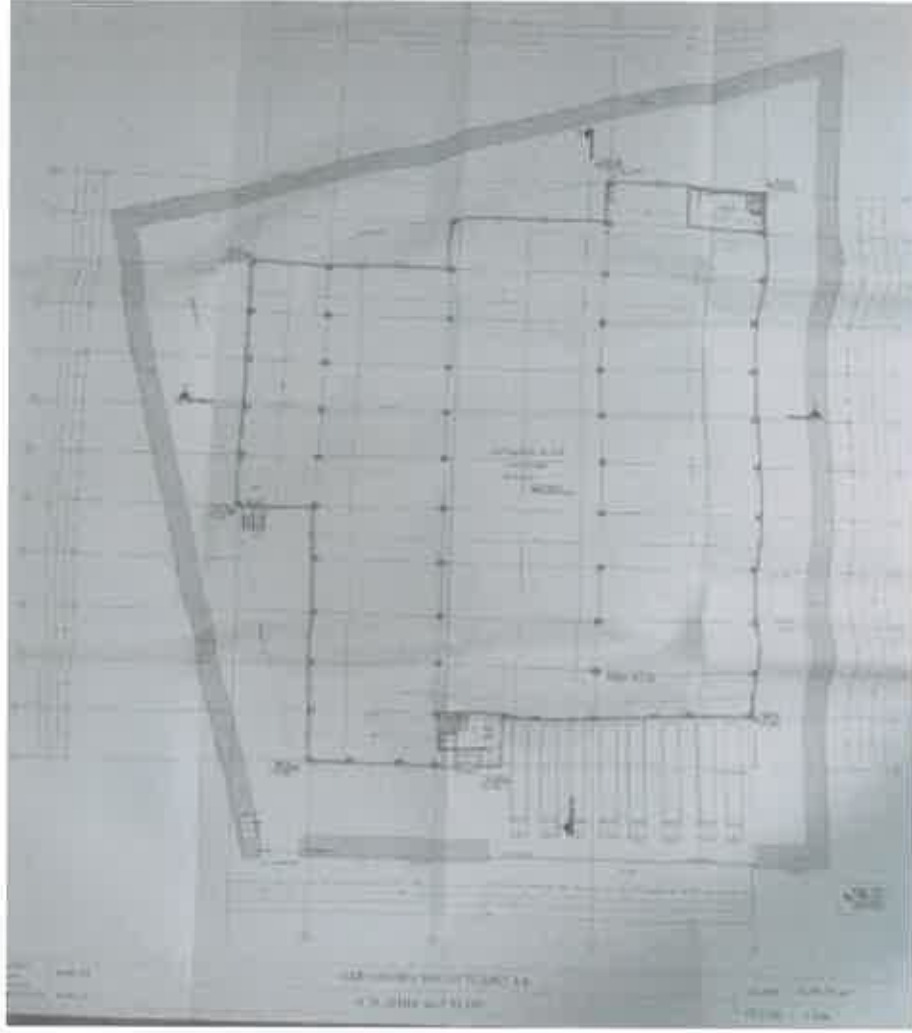
SOKAKTA BULUNAN YERDE YAPILAN İNŞAATIN İNŞAATTA AYTIYORLAR  
TARİH VE SAHİPLERİNİN İNŞAATININ İNŞAATTA AYTIYORLAR  
HUKUKLARINA GÖRE İNCELENEREK TARAFINDAN İNŞAATTA AYTIYORLAR

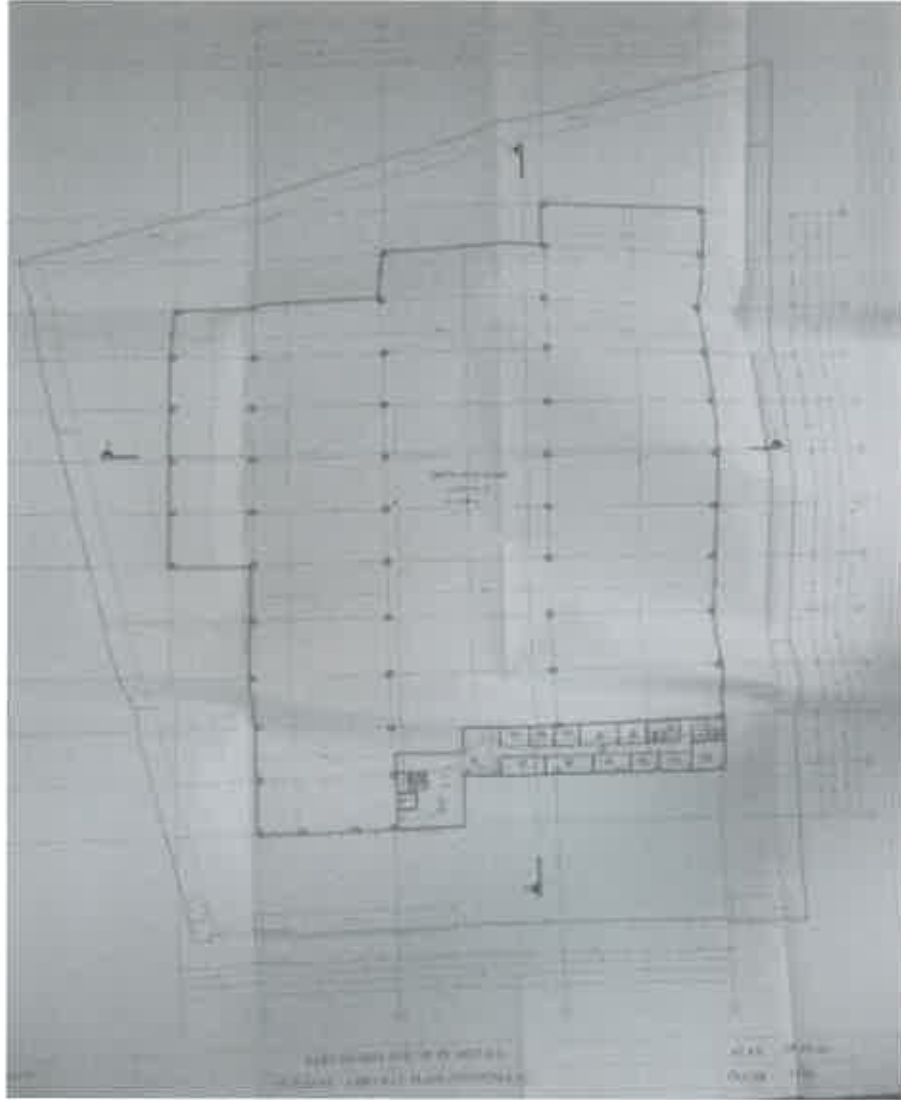
**PROJE ONAY** **BÜRO ŞİFİ** **MÜHÜR YERİ** **MÜHÜR**

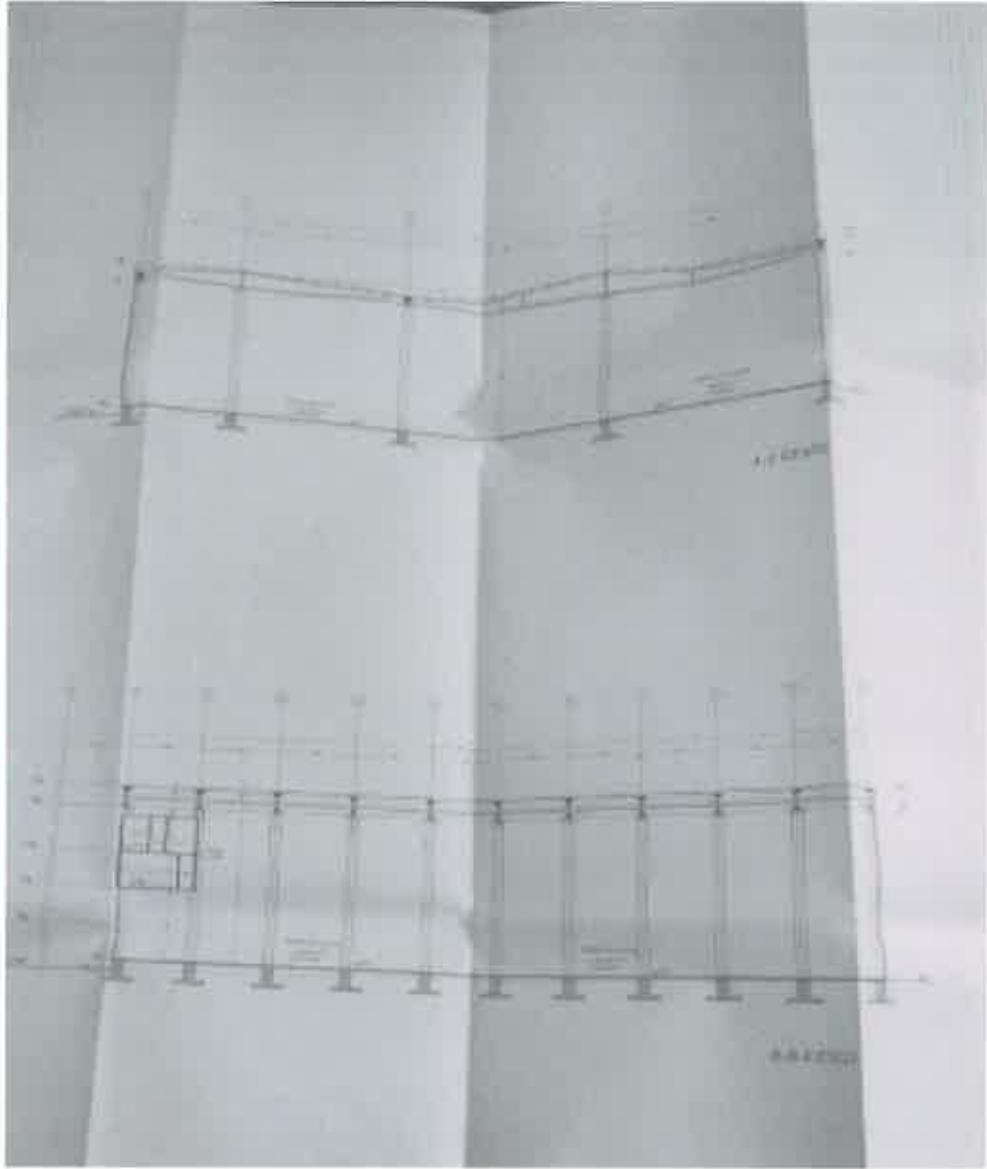
İTTİFAK MİMARLIK  
Mühendislik ve Danışmanlık  
Emlak Danışmanlığı

2020













**13.6 YAPI RUHSATI**

**YAPI RUHSATI**  
Kültür Varlıklarını

<b>1. Adres Bilgileri</b> Mülk No: 01010101010101010101 Mülk Adı: MÜLK ADI Mülk No: 01010101010101010101 Mülk Adı: MÜLK ADI Köy/Mahallesi / İlçe / İl: KÜLTÜR VARLIKLARINI / İZMİR / İZMİR Pafta No: 01/101010101010101010101 Mülk No: 01010101010101010101 Mülk Adı: MÜLK ADI											
<b>2. Yapı Bilgileri</b> Yapı Adı: YAPı ADI Yapı No: YAPı NO Yapı Adı: YAPı ADI Yapı No: YAPı NO Yapı Adı: YAPı ADI Yapı No: YAPı NO				<b>3. Mülk Bilgileri</b> Mülk No: MÜLK NO Mülk Adı: MÜLK ADI Mülk No: MÜLK NO Mülk Adı: MÜLK ADI Mülk No: MÜLK NO Mülk Adı: MÜLK ADI				<b>4. Diğer Bilgiler</b> Diğer Bilgi: DİĞER BİLGİ Diğer Bilgi: DİĞER BİLGİ Diğer Bilgi: DİĞER BİLGİ Diğer Bilgi: DİĞER BİLGİ			
<b>5. Teknik Detaylar</b> 5.1. Genel Bilgiler 5.2. İnşaat Bilgileri 5.3. Mülk Bilgileri 5.4. Diğer Bilgiler 5.5. Diğer Bilgiler 5.6. Diğer Bilgiler 5.7. Diğer Bilgiler 5.8. Diğer Bilgiler 5.9. Diğer Bilgiler 5.10. Diğer Bilgiler											
<b>6. Geçerlik ve Durum</b> 6.1. Geçerlik Durumu 6.2. Durum Bilgileri 6.3. Durum Bilgileri 6.4. Durum Bilgileri 6.5. Durum Bilgileri 6.6. Durum Bilgileri 6.7. Durum Bilgileri 6.8. Durum Bilgileri 6.9. Durum Bilgileri 6.10. Durum Bilgileri											
<b>7. Diğer Bilgiler</b> 7.1. Diğer Bilgiler 7.2. Diğer Bilgiler 7.3. Diğer Bilgiler 7.4. Diğer Bilgiler 7.5. Diğer Bilgiler 7.6. Diğer Bilgiler 7.7. Diğer Bilgiler 7.8. Diğer Bilgiler 7.9. Diğer Bilgiler 7.10. Diğer Bilgiler											
<b>8. Diğer Bilgiler</b> 8.1. Diğer Bilgiler 8.2. Diğer Bilgiler 8.3. Diğer Bilgiler 8.4. Diğer Bilgiler 8.5. Diğer Bilgiler 8.6. Diğer Bilgiler 8.7. Diğer Bilgiler 8.8. Diğer Bilgiler 8.9. Diğer Bilgiler 8.10. Diğer Bilgiler											
<b>9. Diğer Bilgiler</b> 9.1. Diğer Bilgiler 9.2. Diğer Bilgiler 9.3. Diğer Bilgiler 9.4. Diğer Bilgiler 9.5. Diğer Bilgiler 9.6. Diğer Bilgiler 9.7. Diğer Bilgiler 9.8. Diğer Bilgiler 9.9. Diğer Bilgiler 9.10. Diğer Bilgiler											
<b>10. Diğer Bilgiler</b> 10.1. Diğer Bilgiler 10.2. Diğer Bilgiler 10.3. Diğer Bilgiler 10.4. Diğer Bilgiler 10.5. Diğer Bilgiler 10.6. Diğer Bilgiler 10.7. Diğer Bilgiler 10.8. Diğer Bilgiler 10.9. Diğer Bilgiler 10.10. Diğer Bilgiler											





13.7 DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANS BELGESİ ÖRNEKLERİ

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2015 No : 403847

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

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

**Mustafa Volkan CANTEKİNLER**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR (V)



  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 26.04.2013 No : 402326

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:31 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Ahmet Turan Atılım BALCI**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR