



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

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



2024-SPK-0032

28.06.2024

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

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

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

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 1 / 87

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	3
BEYANLAR.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.1. RAPORUN TARİHİ.....	6
1.2. RAPORUN NUMARASI.....	6
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI	6
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	6
1.5. DEĞERLEME TARİHİ.....	6
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ VE NUMARASI.....	6
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	6
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	8
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	8
2.4. İŞİN KAPSAMI.....	8
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	9
3.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
3.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
3.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	15
3.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	16
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TA VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	16
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	16
3.9. 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	16
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	16
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	17
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	24
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	30
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	30
4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	32
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINA GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	32
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İŞE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	32

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 2 / 87

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, DEĞER TANIMLARI VE ANALİZ.....	33
5.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....	33
5.2. GELİR YAKLAŞIMI	34
5.3. MALİYET YAKLAŞIMI.....	35
5.4. PAZAR DEĞERİ.....	36
5.5. PAZAR KİRASI	37
5.6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR VE SEÇİLME NEDENLERİ	37
5.7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	41
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	42
6.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	42
6.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	42
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	42
6.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	42
6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	42
6.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	42
6.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	42
6.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	43
7. SONUÇ.....	44
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	44
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	44
8. RAPOR EKLERİ.....	45
8.1. GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI.....	45
8.2. GAYRİMENKULÜN YASAL BELGELERİ.....	52
8.3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ.....	86

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0032
Sayfa 3 / 87**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Şirket Bilgileri	Girişim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirket Adresi	Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sitesi, B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL
Sözleşme Tarihi / Numarası	27.06.2024 (Çoklu Rapor Sözleşmesi)
SPK Listesine Giriş Tarihi	19.06.2008
BDDK Listesine Giriş Tarihi	15.06.2011
Müşteri Bilgileri	Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	Fatih Mahallesi, Denizli Karayolu Caddesi, No: 29A / Z01 Kuyucak / AYDIN
Rapor Tarihi	28.06.2024
Değerleme Tarihi	27.06.2024
Rapor Numarası	2024-SPK-0032
Raporun Konusu	Aydın İli, Nazilli İlçesi, Sümer Mahallesi, 9.999,80 m ² yüzölçümlü, 2000 Ada 36 No.lu Parselde, tapu kayıtlarına göre "Bir Katlı Prefabrik Fabrika Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin takdir edilmesi bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Müşteri Kısıtlamaları	Bulunmamaktadır.
Gayrimenkulün Adresi	Nazilli OSB Mahallesi, 8. Cadde, No: 11, Nazilli / AYDIN
Malik / Hisse	Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Tam)
Kullanım Şekli	Fabrika olarak kullanılmaktadır.
Tapu Kayıtları	Tapu kayıtları 3.1.4.'te yer almaktadır.
İmar Durumu	Nazilli OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel, 14.01.2022 onay tarihli "Nazilli OSB 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında 'Sanayi Alanı' lejantında kalmaktadır. Ayırık nizam, Emsal: 0.70, Yençok: Serbest (Yapının teknolojisinin gerektirdiği yükseklik), ön bahçe mesafesi: 8 m, yan ve arka bahçe mesafesi: 7 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Brüt Alan	7.086 m ²
Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	170.190.000.-TL
Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	204.228.000.-TL
Raporu Hazırlayan Uzman	Erman ERGÜN SPK Lisans No: 407550
Raporu Hazırlayan Uzman	Mustafa TATARCIM SPK Lisans No: 405020
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Soner GÖKDAĞLI SPK Lisans No: 410944

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 4 / 87
--	---	--

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 5 / 87
--	---	--

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 6 / 87
--	---	--

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

28.06.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-SPK-0032

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Erman ERGÜN (SPK Lisans No: 407550)

Mustafa TATARCIM (SPK Lisans No: 405020)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (SPK Lisans No: 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

27.06.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi ve Numarası

27.06.2024 (Çoklu Rapor Sözleşmesi)

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

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

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

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 7 / 87
--	---	--

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa **8 / 87**

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa **9 / 87**

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

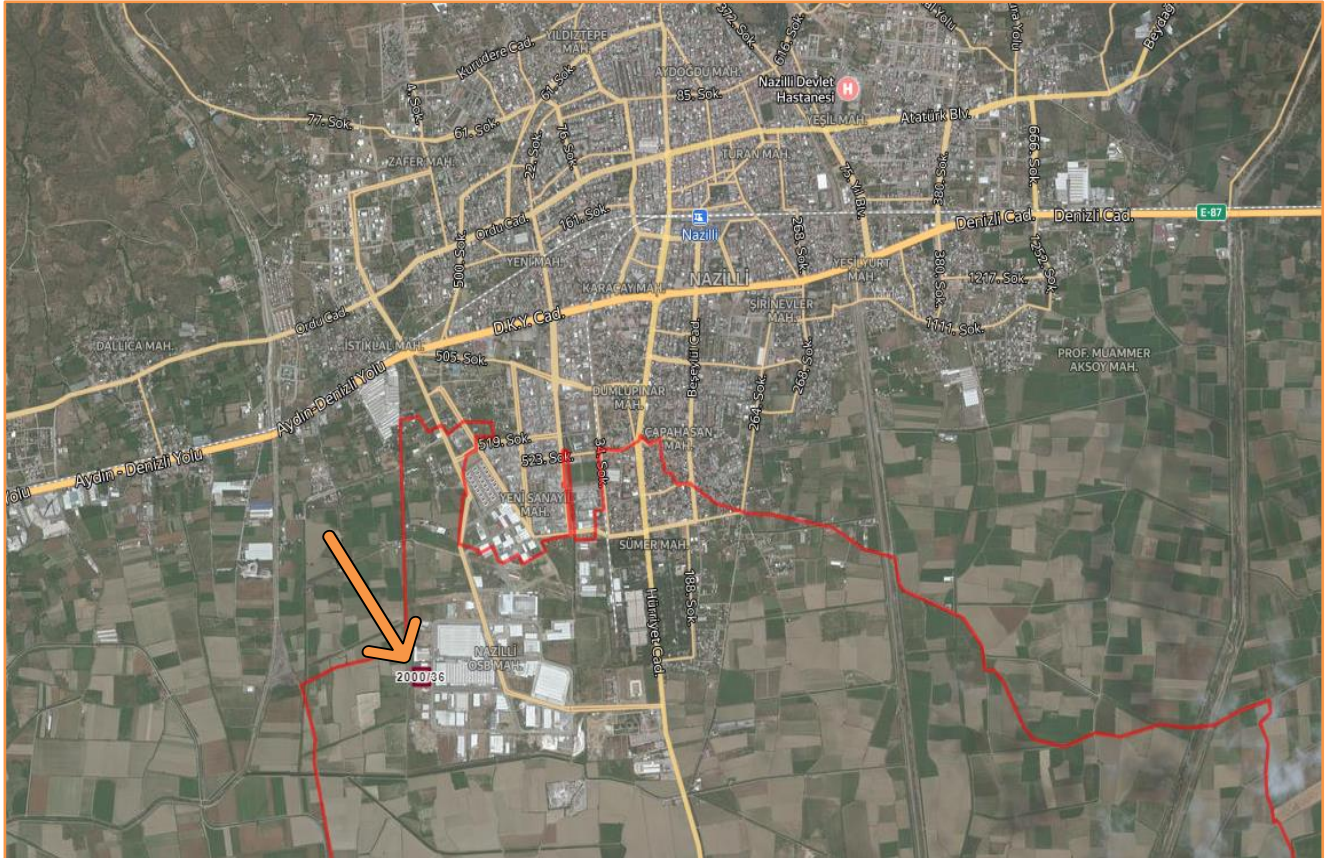
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Gayrimenkulün konumu ve yakın çevre özellikleri

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

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

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



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

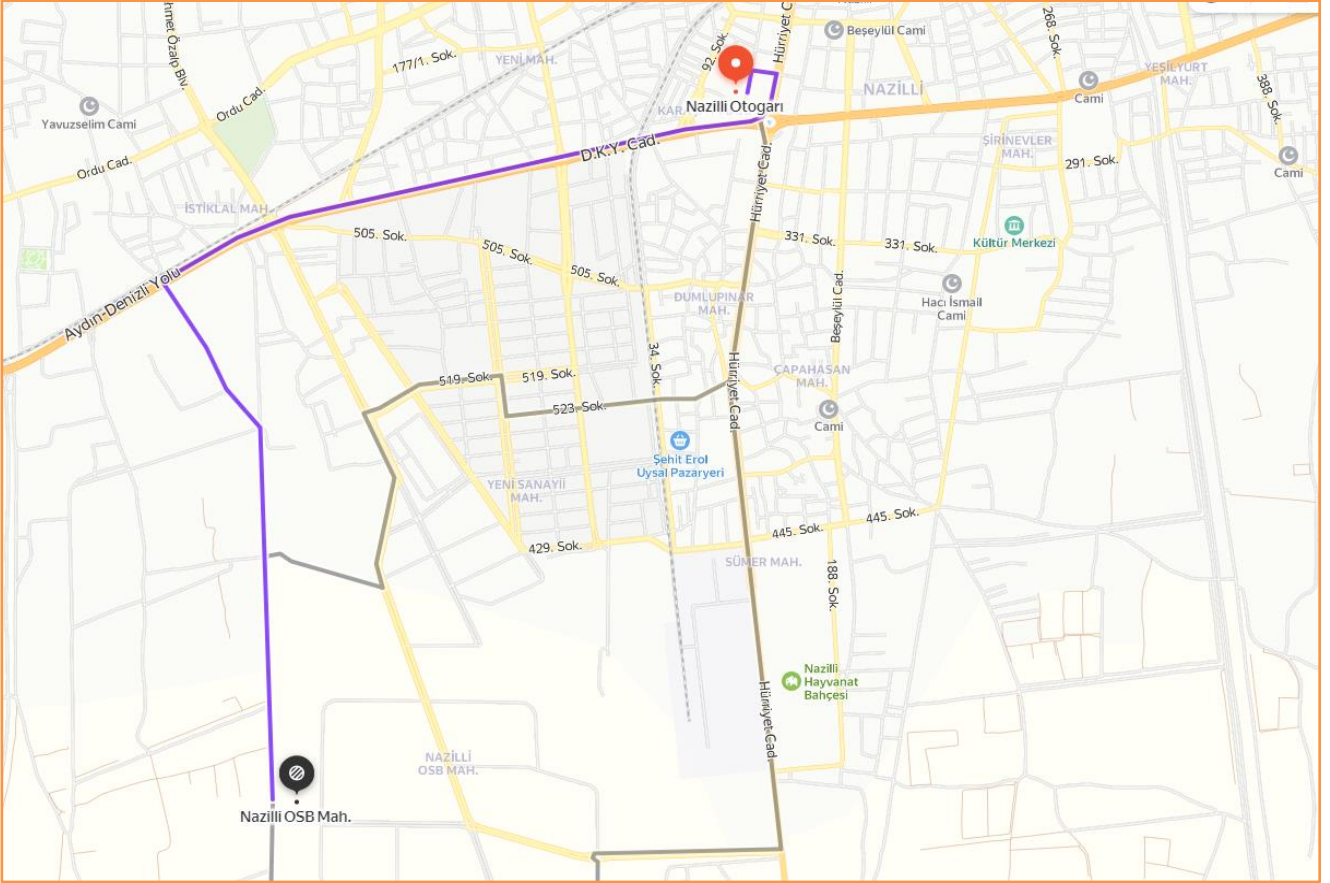




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 10 / 87



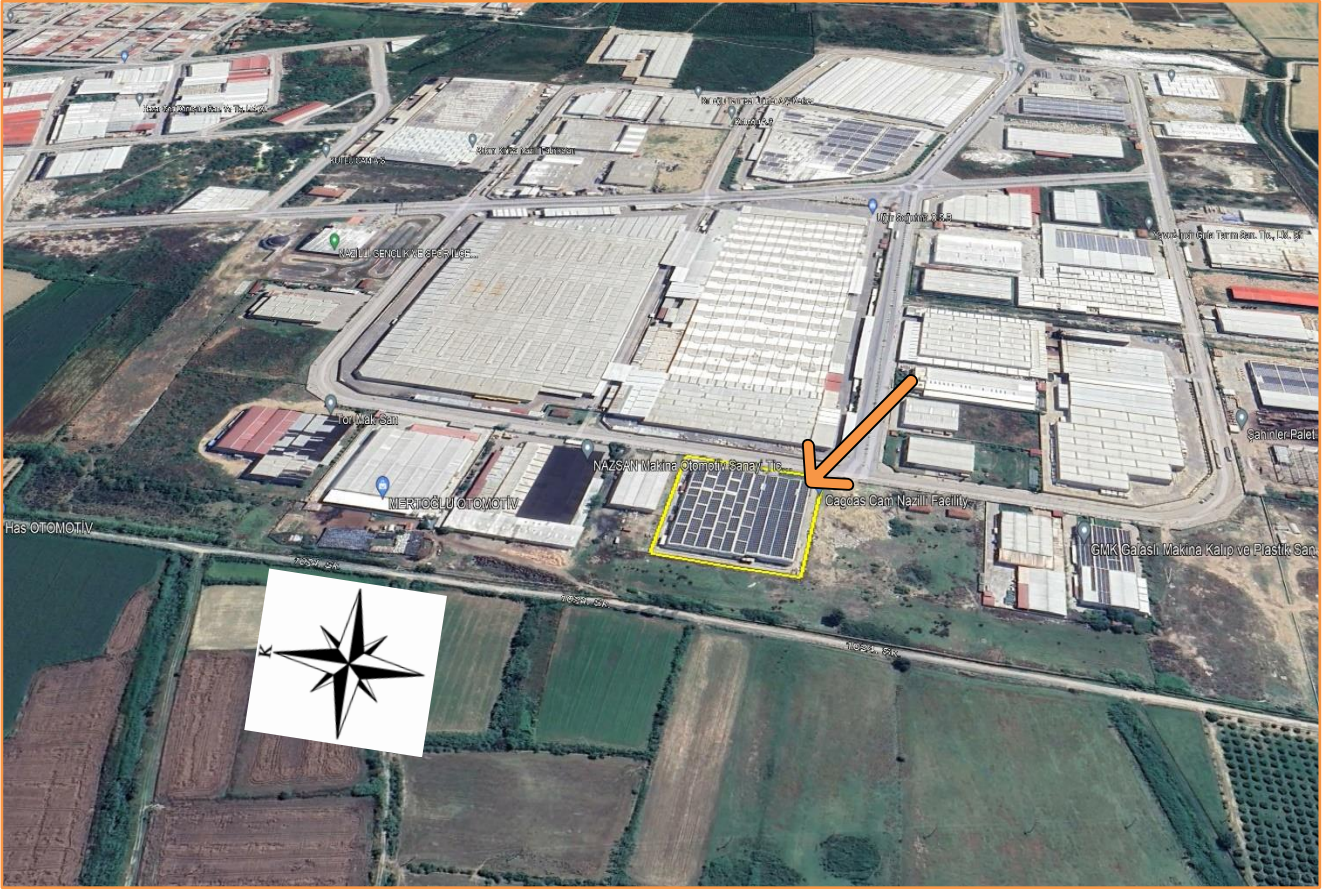
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





3.1.2. Gayrimenkulün tanımı

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 12 / 87
--	---	--

3.1.3. Gayrimenkulün tapu kayıtları

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

3.1.4. Takyidat bilgileri

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

Beyanlar

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

Şerhler

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 13 / 87
--	---	--

3.1.5. Gayrimenkule ait yasal evraklar

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

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

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 14 / 87
--	---	---

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

Taşınmaza ait yasal evrakları gösteren özet tablo aşağıda sunulmuştur.

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

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

Taşınmaza ait takyidat bilgileri 3.1.4. bölümünde açıklanmıştır.

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 15 / 87
--	---	---

Arsa tahsisleri

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

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

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

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

Değer takdirinde, taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar dikkate alınmamıştır.

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

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

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

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmaza ait imar durumu bilgileri 3.1.5. bölümünde açıklanmıştır.

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

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 16 / 87
--	---	---

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

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

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

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

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

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

3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Tamamlanmış yapı değeri çalışmasıdır.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0032
Sayfa **17 / 87****4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ****4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler¹****TÜRKİYE****Demografik Veriler****Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023**

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

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



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 oldu.

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

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

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

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

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

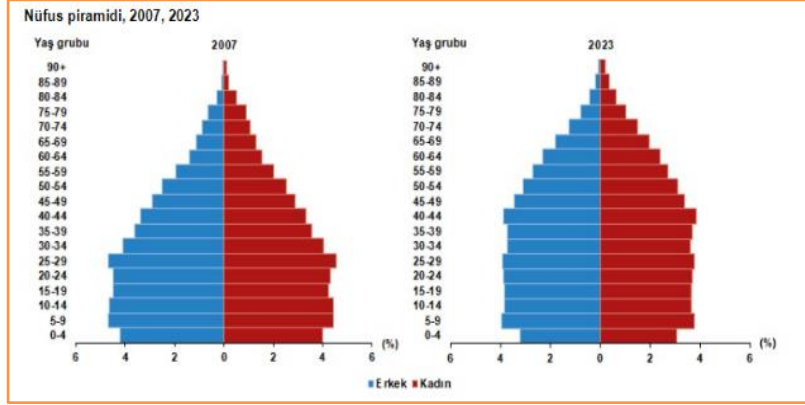
☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

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

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

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti.

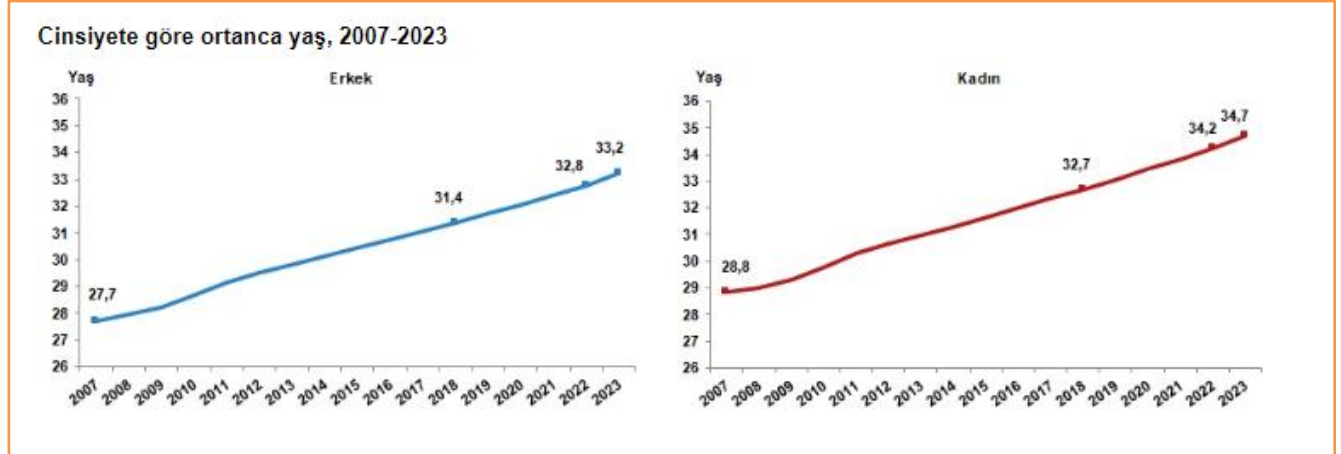


Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaştan yükseldiği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

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34'e yükseldi

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

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



Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,3 oldu.

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



Aydın İli

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



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

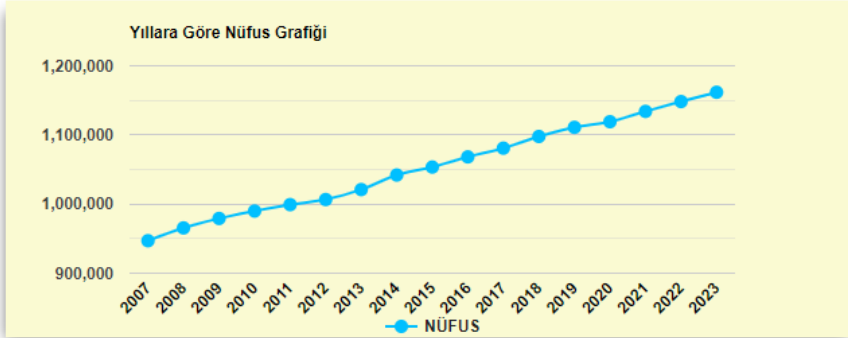
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



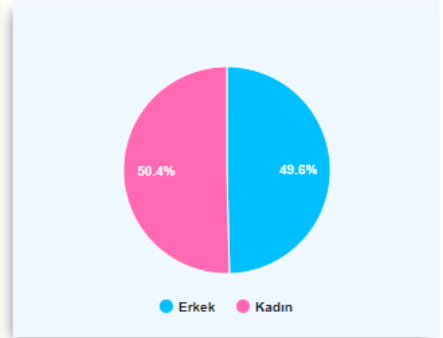
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0032
Sayfa **20 / 87****AYDIN NÜFUSU: 1.161.702**ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,16
ARTIŞ MİKTARI 13.461

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

AYDIN Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



AYDIN Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

**AYDIN iline ait diğer bilgiler**

AYDIN bağlı İlçe sayısı:	17	AYDIN Nüfusu En büyük ilçesi:	EFELER (308.039)
AYDIN bağlı Mahalle sayısı:	671	AYDIN Nüfusu En küçük ilçesi:	KARPUZLU (10.616)
		AYDIN Yüzölçümü:	8.116 Km ²
		AYDIN Nüfus Yoğunluğu:	143 /Km ²

Nazilli ilçesi

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

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

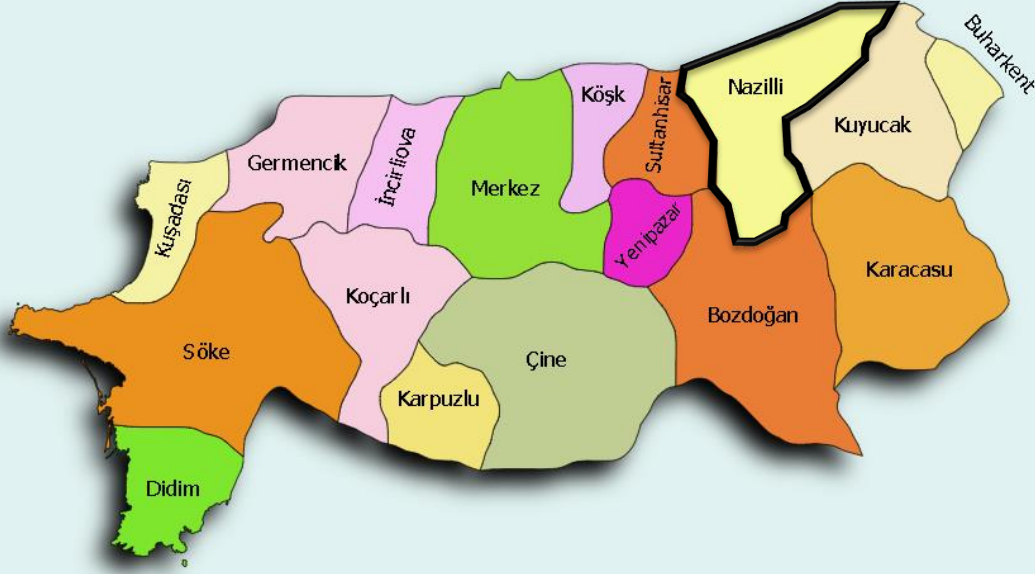
İlçenin yüzölçümü 664 km²'dir. Ortalama deniz seviyesi 64 metredir. Batısında Sultanhisar, güneyinde Bozdoğan, güneydoğusunda Karacasu, doğusunda Kuyucak, kuzeyinde de İzmir'in Beydağ ve Kiraz ilçeleri bulunmaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

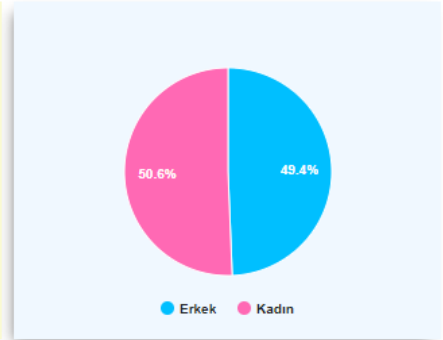
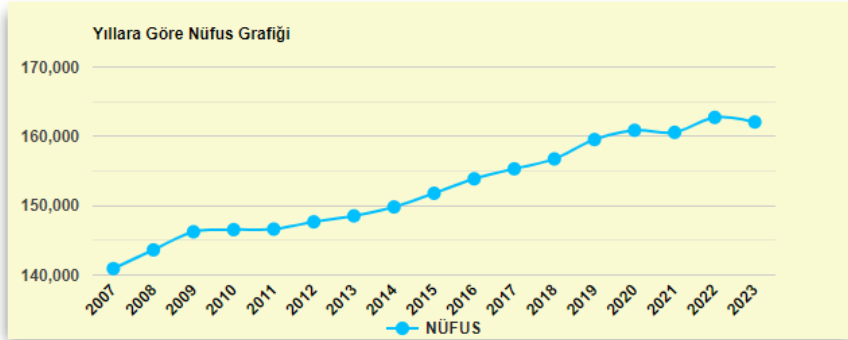


AYDIN NAZİLLİ NÜFUSU: 162.074



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

AYDIN NAZİLLİ NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



AYDIN NAZİLLİ NÜFUSU DETAY

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



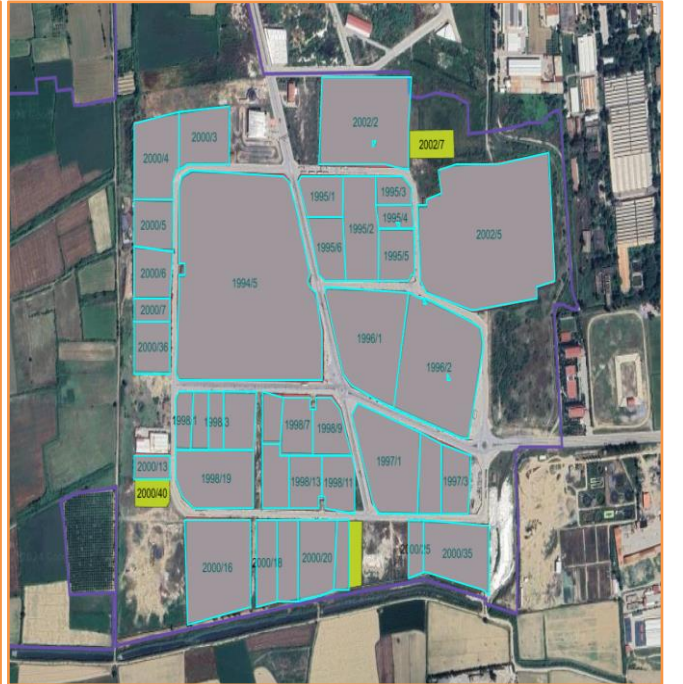


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 22 / 87

Nazilli Organize Sanayi Bölgesi



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa **23 / 87**

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

Firma Sektör Bilgileri

- Ağaç, ağaç ürünü
- Atığın toplanma
- Başka yerde sır
- Bina dışı yapıla
- Bina inşaatı
- Diğer metalik ol
- Elektrikli teçhizat
- Fabrikasyon me
- Gıda ürünlerinin
- Kauçuk ve plasti
- Kimyasalların vı
- Makine ve ekipı

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

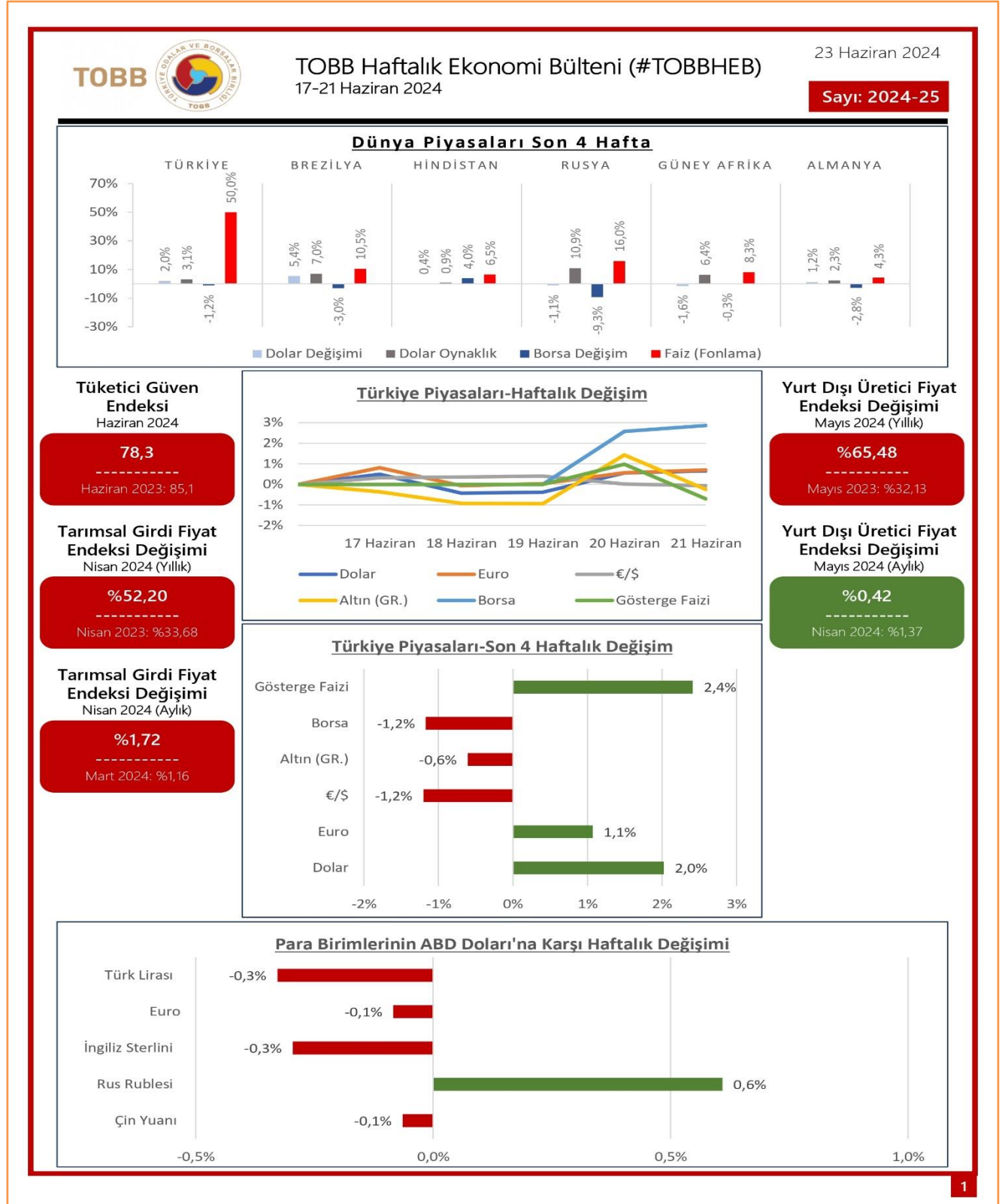
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri²² TOBB Haftalık Ekonomi Bülteni, TÜİK



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 25 / 87

TOBB



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

23 Haziran 2024

Sayı: 2024-25

Ekonomide bu hafta ne oldu?

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

Yurt İçi Gelişmeler

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

Yurt Dışı Gelişmeler

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

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

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

2

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

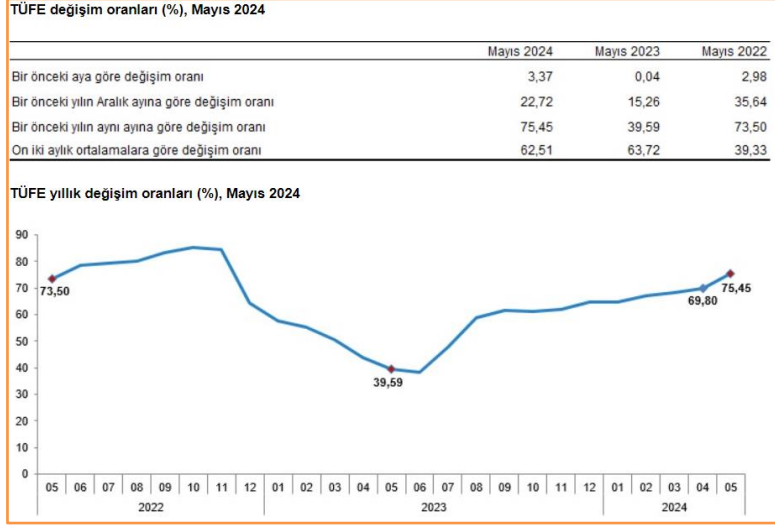
Aydın, Nazilli, Sümer Mah.
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa **26 / 87**

Tüketici Fiyat Endeksi, Mayıs 2024

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

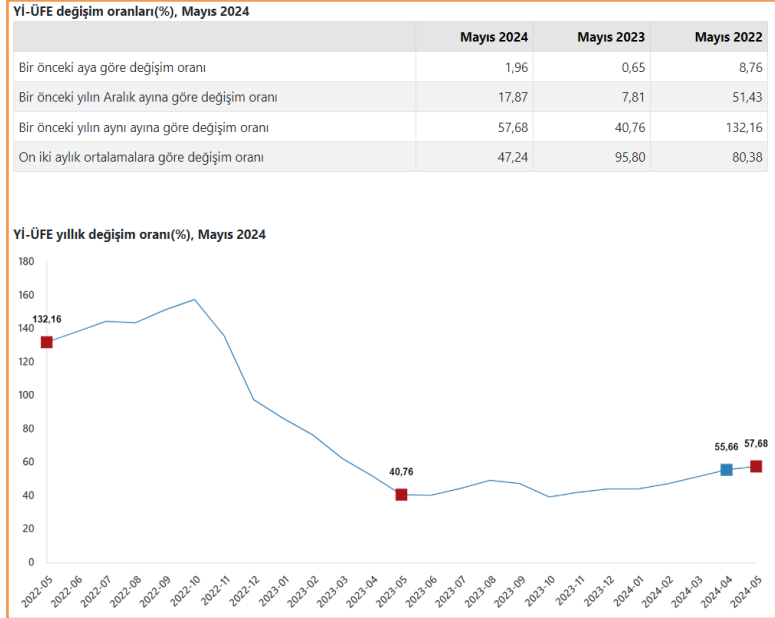
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,37, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,72, bir önceki yılın aynı ayına göre %75,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,51 olarak gerçekleşti.



Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Mayıs 2024

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

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



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



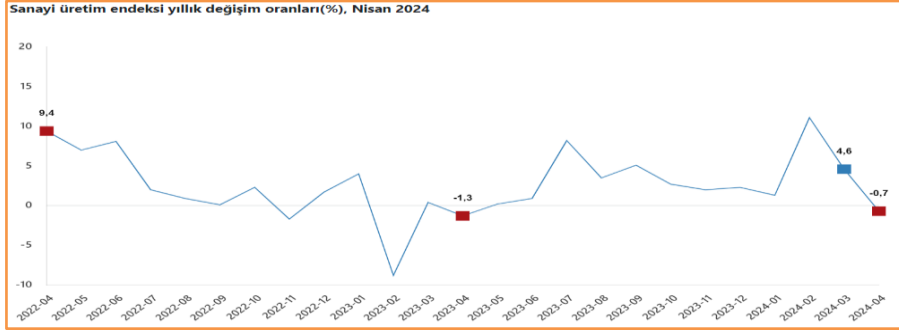
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

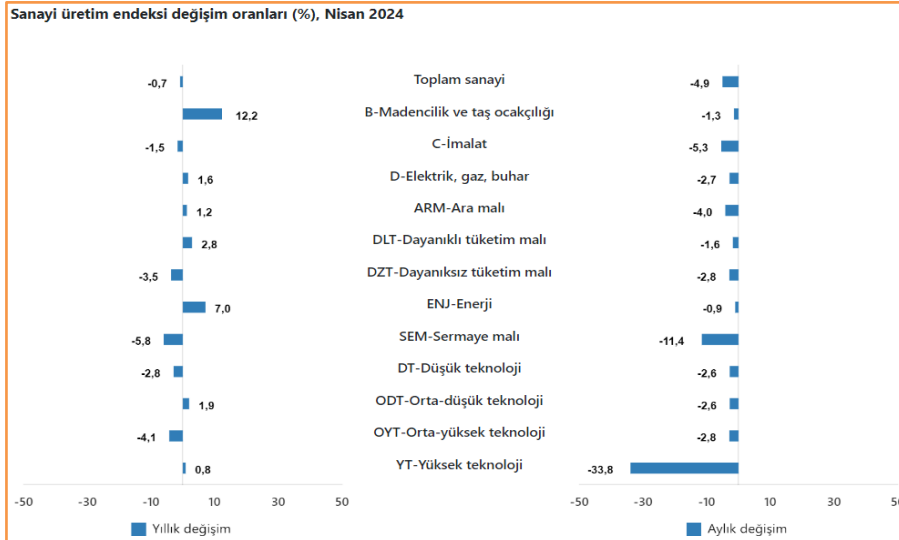
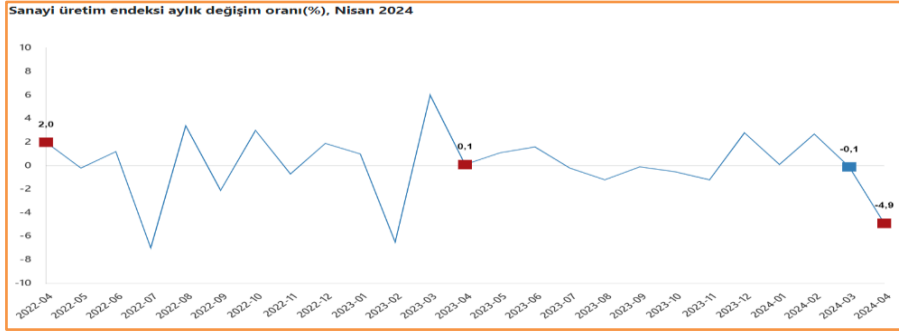
28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 27 / 87

Sanayi Üretim Endeksi, Nisan 2024**Sanayi üretimi yıllık %0,7 azaldı.**

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

**Sanayi üretimi aylık %4,9 azaldı.**

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

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

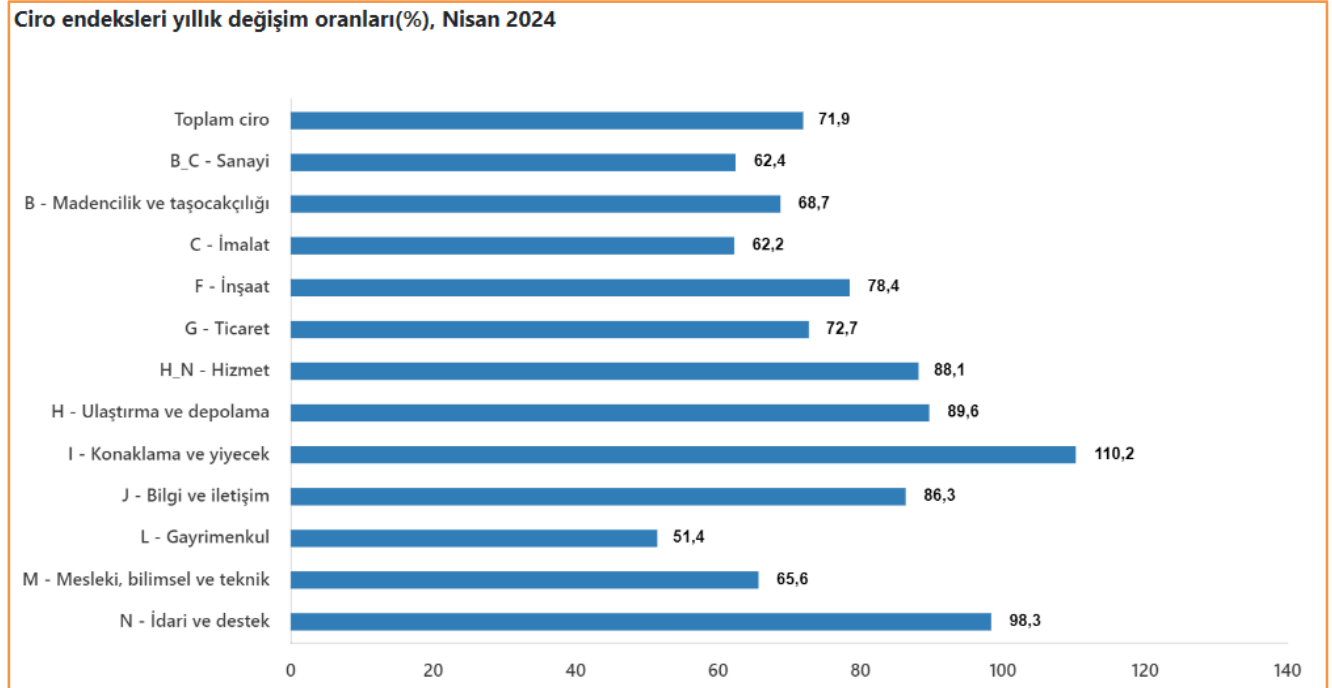
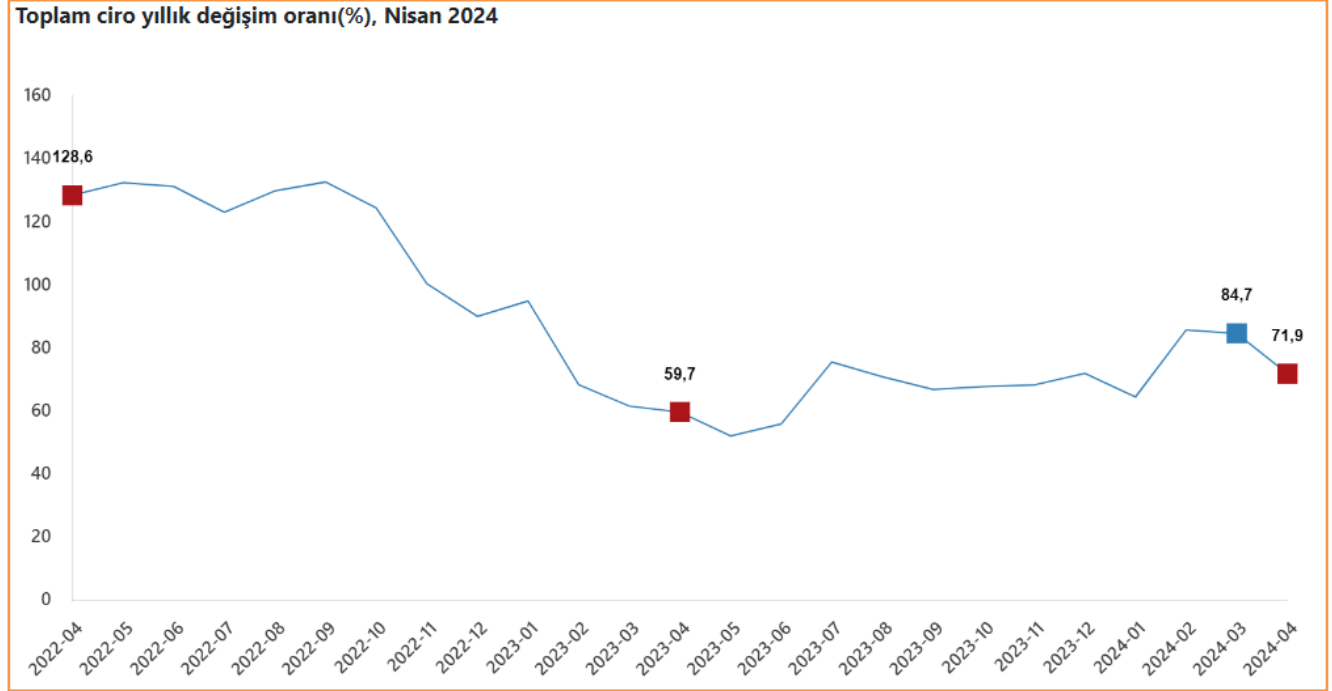
28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa **28 / 87**

Ciro Endeksleri, Nisan 2024

Toplam ciro yıllık %71,9 arttı.

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

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



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

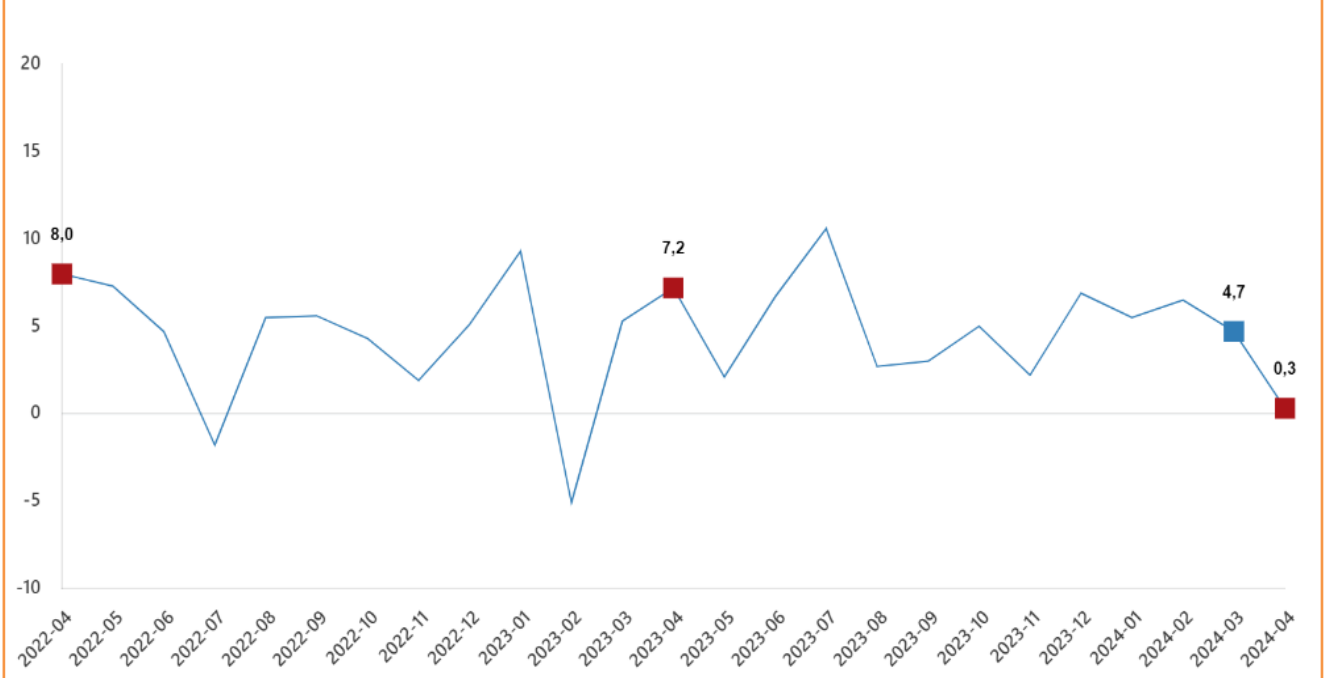
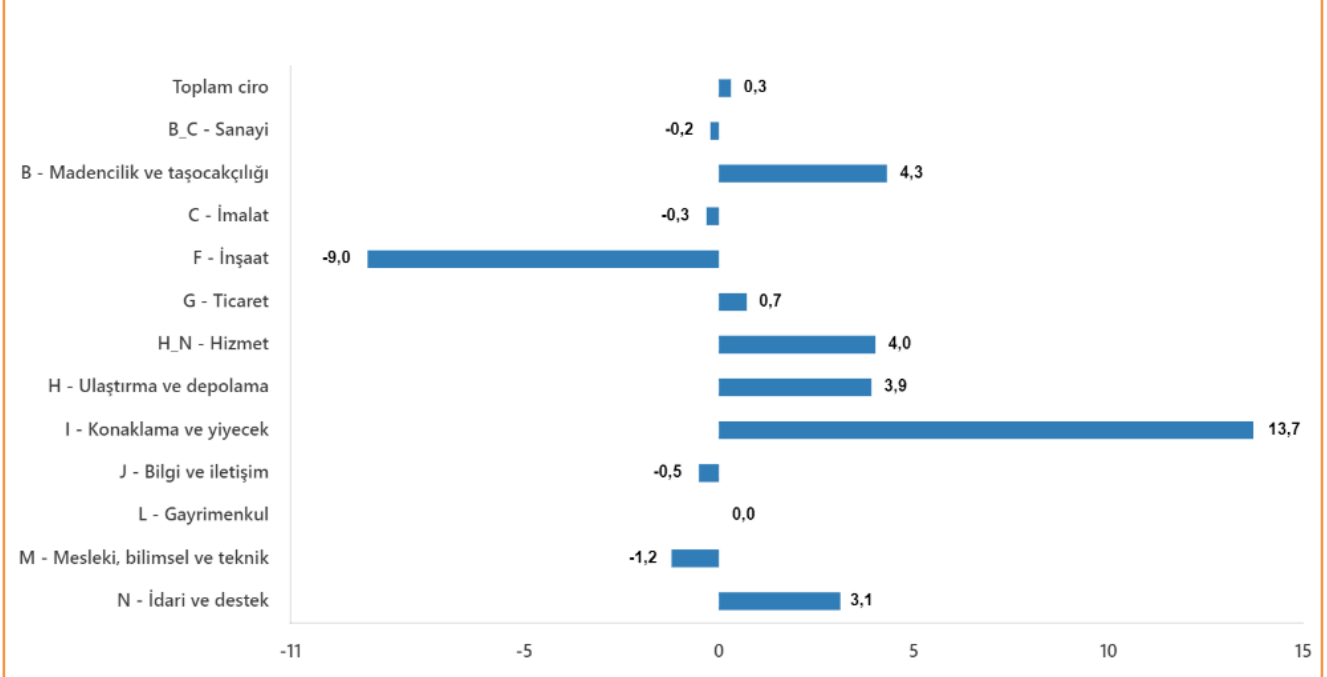
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0032
Sayfa **29 / 87****Toplam ciro aylık %0,3 arttı.**

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

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

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Nisan 2024**Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Nisan 2024****GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 30 / 87
--	---	--

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

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

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / Parsel No.	2000 / 36
Yüz ölçümü	9.999,80 m ²
Geometrik şekli	Dörtgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Evet
Yola cephesi (m)	~95 m
Parsel derinliği (m)	~105 m (kuzey) ~104 m (güney)
Arazi Yapısı	Düz / Engebesiz
Altyapı hizmetleri var mı?	Var
Arsa üzerinde yapı var mı?	Var
Yakın çevredeki yapılaşma var mı?	Evet
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 31 / 87
--	---	--

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

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

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 32 / 87
--	---	--

GZFT (SWOT) Analizi

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

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

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

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

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

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

Konu taşınmaz, fabrika olarak kullanılmaktadır.



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 33 / 87
--	---	--

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, DEĞER TANIMLARI VE ANALİZ

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

5.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

- değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- değerlendirme 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 sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 34 / 87
--	---	--

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

5.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 35 / 87
--	---	--

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

5.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp 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 yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın,

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 36 / 87
--	---	--

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

5.4. Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa **37 / 87**

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

5.5. Pazar Kirası

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

5.6. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar ve Seçilme Nedenleri

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 38 / 87
--	---	--

Satılık Arsa Emsalleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

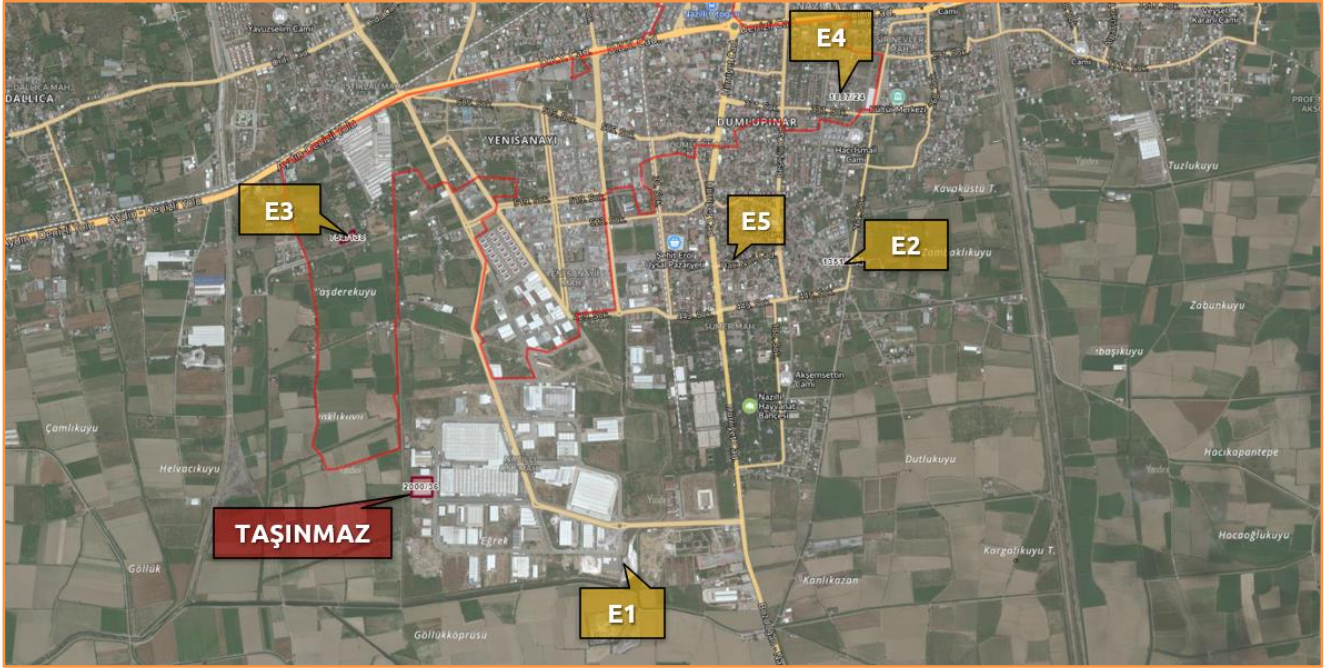
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



**Emsallerin Değerlendirilmesi**

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

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

Emsal No.	Fiyat (TL)	Yüz ölçümü (m²)	Birim Fiyat (TL/m²)	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	İmar Durumu Düzeltmesi	Parsellasyon Düzeltmesi	Konum / OSB Düzeltmesi	Alan Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m²
1	3.750.000	1.632,00	2.298	5%	2.194	-35%	-55%	-10%	0%	5.066
2	1.590.000	252,00	6.310	15%	5.332	-20%	0%	-10%	15%	5.924
3	3.100.000	1.879,72	1.649	3%	1.600	-35%	-55%	-30%	0%	4.398
4	1.300.000	232,86	5.583	10%	5.024	-20%	0%	0%	15%	5.079
5	4.750.000	710,00	6.690	15%	5.654	-20%	0%	0%	15%	5.710
ORTALAMA			4.506		3.961					5.236
KONU TAŞINMAZ					Ada/Parsel No.	Yüz ölçümü (m²)	İmar Durumu	Ortalama Birim Değeri (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlanmış Arsa Değeri (TL)
					2000/36	9.999,80	Sanayi E: 0,70	5.235,54	52.354.362	52.350.000

* Yuvarlama 10.000'in katına göre yapılmıştır.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0032
Sayfa **40 / 87****Pazar Değeri**

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

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

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

MALİYET YAKLAŞIMI				
Değer Konusu	Alan (m ²)	Birim Fiyatı (TL/m ²)	Yıpranma Oranı	Değer (TL)
Arsa	9.999,80	5.236		52.350.000
Fabrika	6.560,00	12.250	5,00%	76.342.000
İdari Bina	526,00	15.000	5,00%	7.495.500
Çevre düzenlemesi, harici ve müteferrik işler, şerefiye vb.				14.000.000
Parsel üzerinde yer alan binaların çatısına kurulan güneş enerji santrali (1953 adet Panel, 8 Adet 100 kW Solar Inverter, 28044 adet Alüminyum Taşıyıcı Konstrüksiyon Seti, 22000 m 6mm ² Solar Kablo, 339 m 1x120 mm ² NAYY Kablo, 100 m 1x70 mm ² NAYY Kablo, 100 m 1x240 mm ² NYY Kablo ve 1 set GES AG Panosu ve ekipmanları)				20.000.000
Toplam Yapı Değeri (TL)				117.837.500
Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Değeri (TL)				170.187.500
Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Pazar Değeri (TL)				170.190.000

* Toplam değer 5.000'in katına göre yapılmıştır.

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyüçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 41 / 87
--	---	--

5.7. Diğer Tespit ve Analizler

5.7.1. Takdir edilen kira değerleri

Kira değeri hesaplaması yapılmamıştır.

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

Tamamlanmış yapı değerlemesidir.

5.7.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Tamamlanmış yapı değerlemesidir. Proje geliştirilmemiştir.

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

Uygulanmamıştır.

5.7.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

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

5.7.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Uygulanmamıştır.



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 42 / 87
--	---	--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

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

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

Taşınmaza ait takyidat bilgileri 3.1.4. bölümünde açıklanmıştır.

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

Değer takdirinde, taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar dikkate alınmamıştır.

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

Bu madde kapsamında taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Tamamlanmış yapı değerlemesidir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 43 / 87
--	---	--

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Aydın, Nazilli, Sümer Mah. 2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0032 Sayfa 44 / 87
--	---	--

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa **45 / 87**

8. RAPOR EKLERİ

8.1. Gayrimenkulün Fotoğrafları



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 46 / 87



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 47 / 87



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 48 / 87



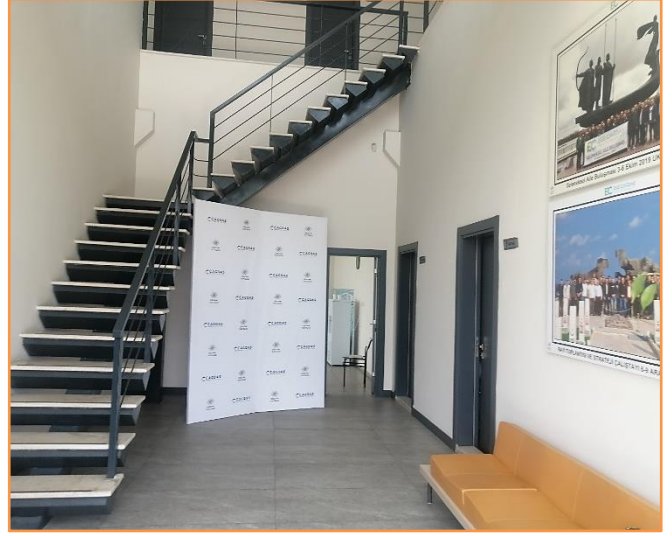
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





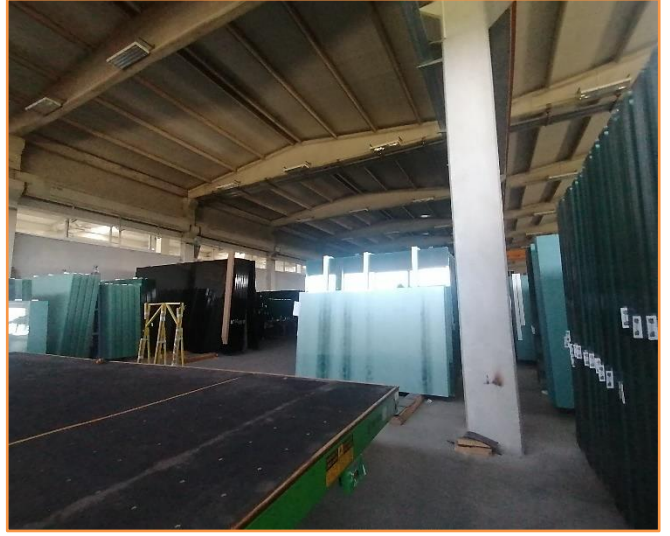




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 51 / 87



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

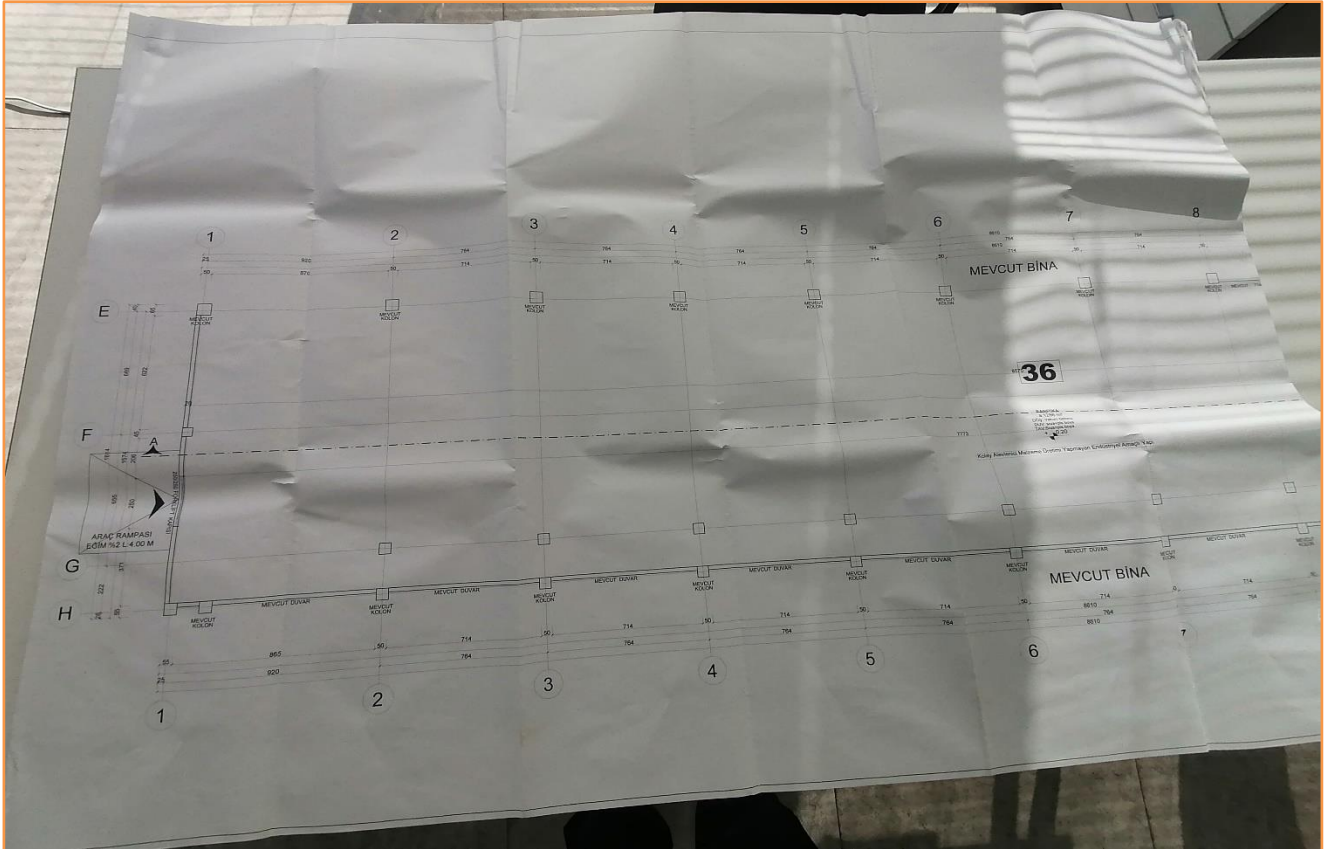
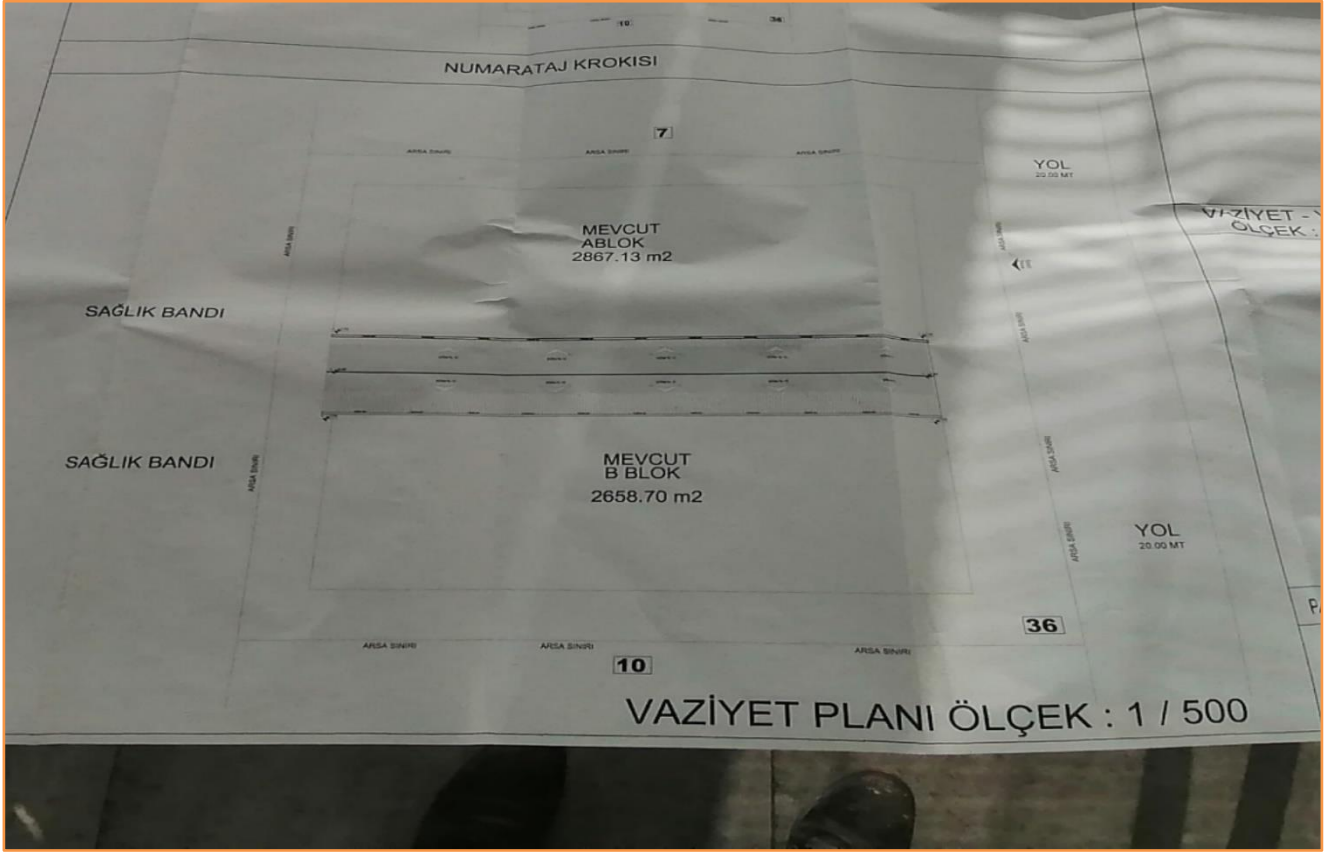




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 53 / 87



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

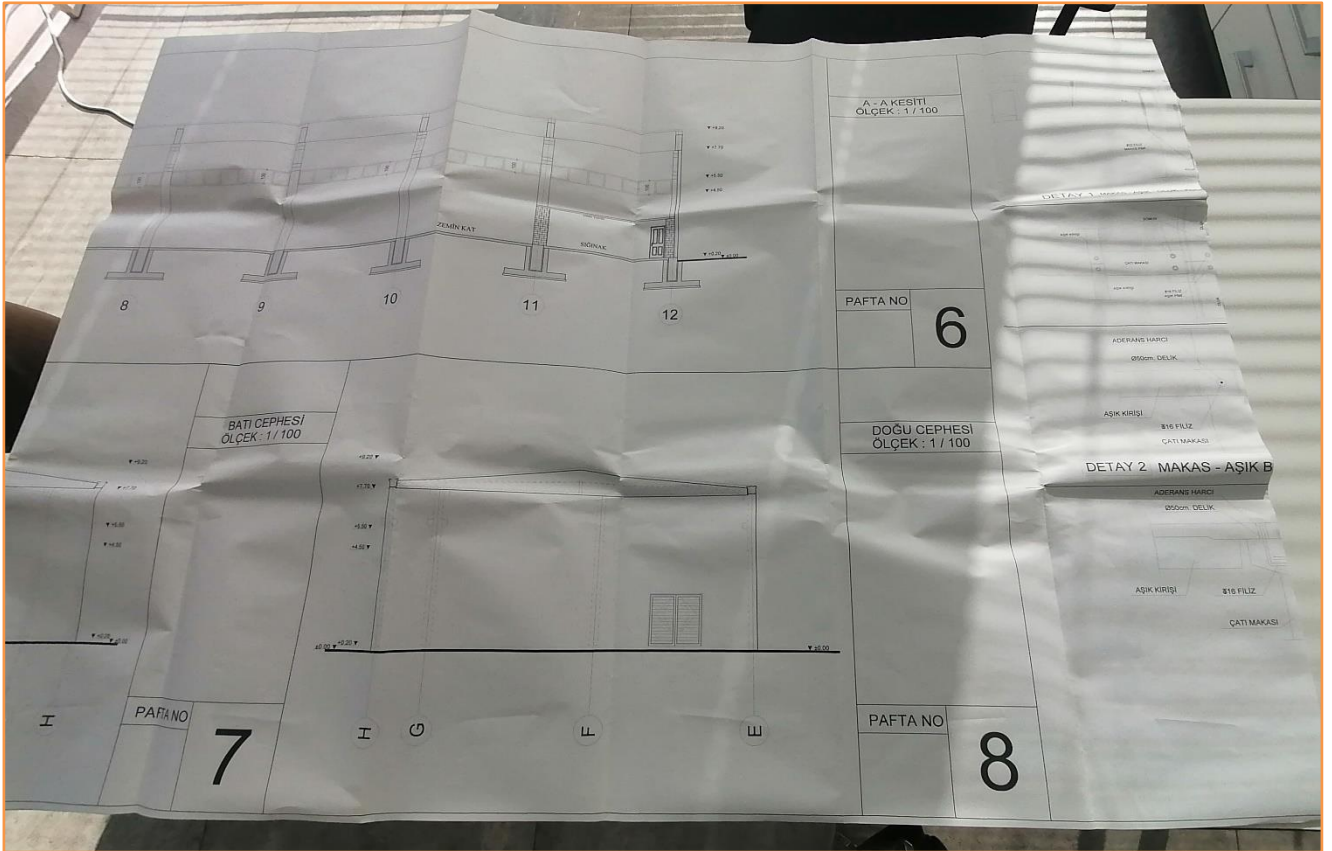
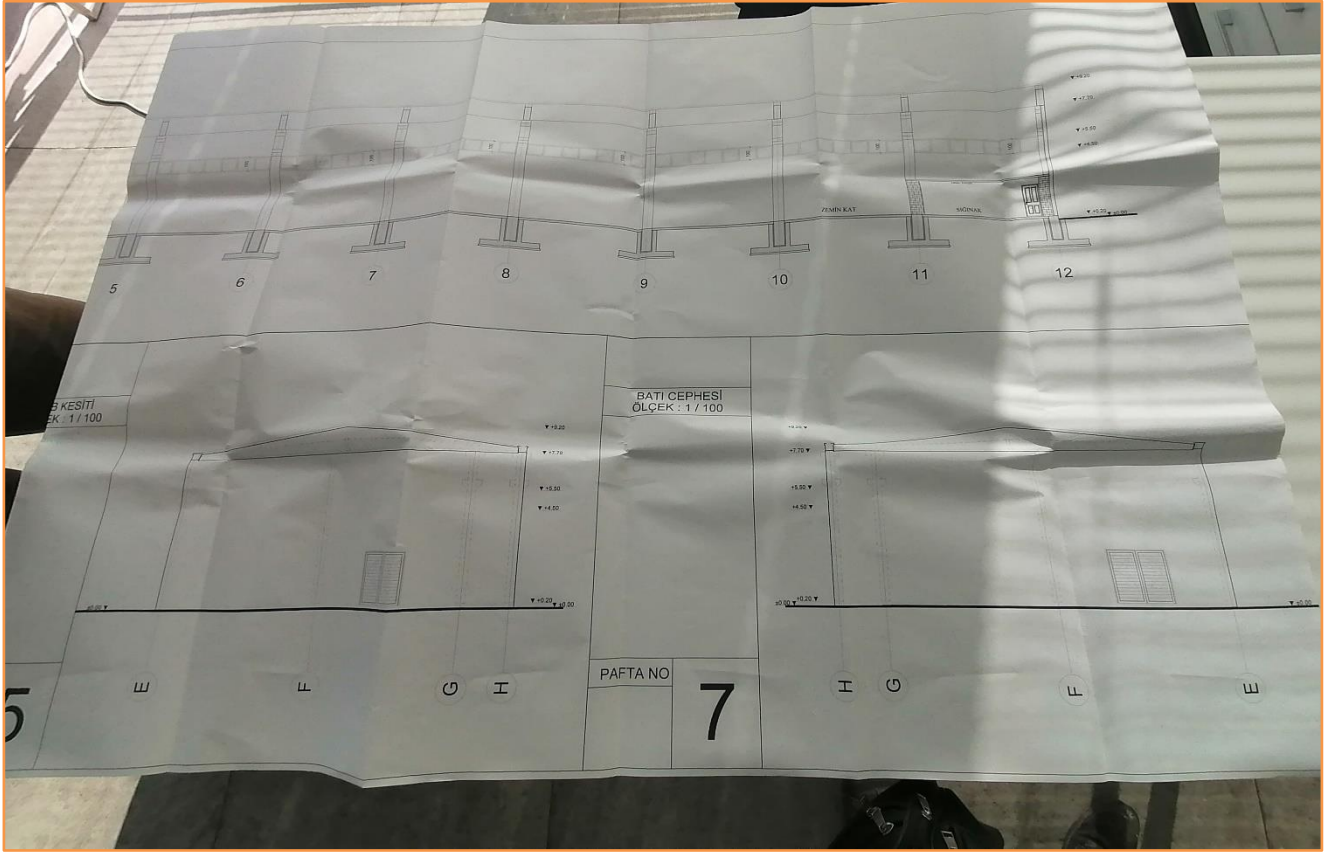




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 55 / 87



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0032
Sayfa 56 / 87

YAPI RUHSATI												145161071			
1. Ruhsat Veren Kurum: NAZILLI(OSB)				8. Ruhsatın veriliş amacı				9. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi			
2. Ruhsat verilen yapının adresi				1. Yeni yapı				18.01.2017		55		55			
İl: AYDIN İlçe: NAZILLI				2. Yenileme				13. İmar planı onay tarihi		14. İmar durumu tarihi		15. İmar durumu no			
Bucak:				3. Yeniden				29.05.2015		07.09.2016		346			
Belediye: NAZILLI(OSB)				4. Ek bina				17. Parselasyon plan onay tarihi		18. Parselin kullanma amacı		19. Parselin alanı(m2)			
Mahalle: NAZILLI OSB				5. Kat levizi				20. Tapu tescil belgesi veriliş tarihi		21. Tapu tescil belgesi tarihi		22. Tapu tescil belgesi no			
Meydan, bulvar, cadde, sokak, köy adı: OSB B. CAD.				6. Kat levizi				NAZILLI TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		94.04.2008		2884			
Cadde/Sokak tanımlama kodu: 8				7. Çeçir				23. ÇED raporu onay tarihi		24. Planların inşaat başlama tarihi		25. Planların inşaat bitirme tarihi			
Site adı:				8. Doğru								26. Ruhsatın geçerlilik tarihi			
3. Parça No: 2000		4. Ada No: 8		5. Blok No: 8		6. Bağımsız bölüm no:									
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin							
27. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no				42. Adı soyadı, unvanı							
MEHMET ÇİÇEKÇİ 3133067122				MURAT BURKAZ, MURAT BURKAZ MİT İNŞAAT, 29659122812				PERİM GÖLCÜK, MİMAR							
28. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				33. Oda sicil no				43. TC kimlik no							
NAZILLI VERGİ DAİRESİ				014004				13621639528							
29. Vergi kimlik no				34. Bağlı olduğu vergi dairesi adı				35. Vergi kimlik no							
				NAZILLI VERGİ DAİRESİ				1910590927							
30. Adres				36. Sigorta sicil no				38. Yayı müteahhidin yetki belge no							
ZAFER MAH. BEYİT MUSTAFA ARSLAN BUL. NO: 6 İÇ KAPI NO: 3 NAZILLI / AYDIN				37. Süretilme tarihi				0009112770978065							
31. İnza				38. Süretilme no				41. İnza							
				00419											
40. Skala esas adres				45. Sigorta sicil no				46. Süretilme tarihi							
KURTULUŞ MAH. ATATÜRK BUL. NO: 37C NAZILLI / AYDIN				27.12.2016				47. Süretilme no							
48. Adres				49. İnza											
YENİ MAH. ORDU CAD. GÜN 7 APT BLOK NO: 17A NAZILLI / AYDIN															
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler															
50. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar		51. Bağımsız bölüm sayısı		52. Yüzölçümü (m2)		53. Sıcak su tesisatı		54. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		55. Yapıda konut birimi(daire) sayısı		56. Yapının taban alanı(m2)		57. Yapı inşaat alanı(m2)	
1220 - Ofis ve işyeri		1		1466				1		1297		1466		1466	
58. Toplam yapı sayısı		59. Toplam bağımsız bölüm sayısı		60. Toplam konut birimi(daire) sayısı		61. Toplam taban alanı(m2)		62. Toplam yapı inşaat alanı(m2)		63. Yapının yol kotu altı kat sayısı		64. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		65. Yapının toplam kat sayısı	
1		1		1		1297		1466		1		1		1	
67. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)		68. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)		69. Yapının toplam yüksekliği(m)		70. İlahe kat yüksekliği(m)		71. Yapının sınıfı		72. Yapının grubu		73. 1 m2 malîyet (TL)		74. Yapının malîyet (TL)	
8,1		8,1		8,1		8,1		B		C		460		674360	
75. Yapının arsa değeri (TL)		76. Arsa dahil yapının malîyet (TL)		77. Form düzenlenirken kullanılan malîyet (TL)		78. Form düzenlenirken kullanılan malîyet (TL)		79. Form düzenlenirken kullanılan malîyet (TL)		80. Form düzenlenirken kullanılan malîyet (TL)		81. Form düzenlenirken kullanılan malîyet (TL)		82. Form düzenlenirken kullanılan malîyet (TL)	
674360		674360		674360		674360		674360		674360		674360		674360	
Yapının Teknik Özellikleri															
75. Isıtma Sistemi				84. Tesisatlar				85. Ortak Kullanım Alanları				86. Yapının Tesisat Sistemi			
1. Merkezi ısıtma kaloriyeri				1. Antma				1. Asansör				1.1. Betonarme			
2. Bina içi kaloriyeri				2. Baz istasyonu				2. Bekçi kulübesi				1.2. Ahşap			
3. Kat kaloriyeri				3. Doğalgaz				3. Akıllı otomatik				1.3. Çelik			
4. Soba				4. Elektrik				4. Kapalı otomatik				1.4. Prefabrik			
5. Doğal gaz sobası				5. Haberleşme				5. Kapıcı dairesi				1.5. Yan prefabrik			
6. FIDMA				6. Pis su				6. Kümürük				1.6. Kama			
7. Diğer				7. Temiz su				7. Ortak depo				1.7. 1.1. Çerçevesiz sistem			
8. Diğer				8. Hidrofor				8. Sığınak				1.1.2. Perdelli sistem			
9. Diğer				9. Jeneratör				9. Su deposu				1.1.3. Çerçevesiz+Perdelli sistem			
10. Diğer				10. Paralelizer				10. Yangın merdiveni							
11. Diğer				11. Yangın tesisatı				11. Yüzme havuzu							
12. Diğer				12. Diğer				12. Diğer							
87. Duvar Doğru Maddesi Cinsi				88. Döşeme				89. Döşeme				90. Döşeme			
1. Braket				1. Plak Kırık				1. Plak Kırık				1. Plak Kırık			
2. Tuğla				2. Mantar döşeme				2. Mantar döşeme				2. Mantar döşeme			
3. Taş				3. Asmolen				3. Asmolen				3. Asmolen			
4. Ahşap				4. Ahşap				4. Ahşap				4. Ahşap			
5. Kerpiç				5. Gazbeton				5. Gazbeton				5. Gazbeton			
6. Beton blok				6. Halı panel				6. Halı panel				6. Halı panel			
7. Diğer				7. Diğer				7. Diğer				7. Diğer			
8. Diğer				8. Diğer				8. Diğer				8. Diğer			
Yapı Projeleri															
89. Onay tarihi		90. Adı soyadı		91. TC kimlik no		92. Oda sicil no		93. Adresi		94. İnza					
27.12.2016		KERİM GÖLCÜK		13621639528		50914		YENİ MAH. ORDU CAD. GÜN 7 APT BLOK NO: 17A NAZILLI / AYDIN		74. Keşide					
27.12.2016		KADRIYE ARSLAN		15631591674		99761		ALTINTAŞ MAH. 137 SK. NO: 19 İÇ KAPI NO: 101 NAZILLI / AYDIN							
29.12.2016		KAMİL AKGAY		17794518574		52700		ALTINTAŞ MAH. 334 SK. NO: 2A NAZILLI / AYDIN							
26.12.2016		ORAL EREN		12209423610		26811		ALTINTAŞ MAH. 137 SK. NO: 25 İÇ KAPI NO: 101 NAZILLI / AYDIN							
29.12.2016		HAKAN OĞUZ		18844471108		12097		TÜRKAN MAH. MUSTAFA PİYANGİ CAD. NO: 28 NAZILLI / AYDIN							
26.12.2016		HAKAN ŞENGÖZ		17947513456		2296		YENİ MAH. 137 SK. NO: 14 İÇ KAPI NO: 401 NAZILLI / AYDIN							
26.12.2016		HILMI ÇETİNDİ		29047143358		3700		YEŞİL MAH. 1874 SK. NO: 7 NAZILLI / AYDIN							

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 57 / 87

Yapı Denetimi					
Mimar	56. Adres	56. Adres	57. Orda ölçü mülkiyet değeri	58. Adres	59. İnce
Mimar	NAZAN SATMAZ	21797454204	21468	VILLAKENT MAH. 5196 SK. NO: 54 MENEMEN / İZMİR	
Statik	RECAİ ÖZKAN	3776316864	10152	YITILAR MAH. 1012 SK. NO: 5 İÇ KAP: NO: 5 PAMUKKALE / DENİZLİ	
Yapı	MEHMET ARSLAN	6571032770	18941	FOCA MAH. 10841 SK. NO: 5 İÇ KAP: NO: 5 PAMUKKALE / DENİZLİ	
Mühürle	KIRAZ GÖRDAL	15476890008	19251	İSTİKLAL MAH. 1189 SK. NO: 7 İÇ KAP: NO: 7 PAMUKKALE / DENİZLİ	
SEYAZKENT YAPI DENETİM Sıracapılar Mah. 1583 Sk. No: 13 Sadık Fakıllı İş. Daire: 5-10 Tel: 0258 262 34 42 - DENİZLİ Pansiyonlu M. D. 167 054 9782					

Yapı Denetim Kuruluşu				
100. Kuruluş adı:	101. Yedekler adı: soyadı, TC kimlik no:	102. Vergi kimlik no:	104. Adres:	105. İnce:
SEYAZKENT YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	RECAİ ÖZKAN, 3776316864	167369162	SIRACAPILAR MAH. 1583 SK. NO: 13 İÇ KAP: NO: 5 MENEMEN / İZMİR	
		103. İnce belge no ve tarihi:		
		1796		

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
106. Gelim Matiyet:	107. Müktez Tarihi:	108. Müktez No:	109. Tutan (TL):	110. Dalgı Müktez (m2):	111. Kısıt müktez (m2):
1. Yıl-kamalı harcı:					
2. Birim İnşaat harcı:	29.12.2016	3057205	964,94		
3. Çöpçuk bedeli:					
4. Cezası:					
5. Diğerleri:					
6. Toplam:			964,94		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müfettişinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak **YAPI RUHSATI** verilmektedir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılmış ruhsat ekl sözleşmeler açısından tasahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

114. Dilerlerin belirlenmesi adı: soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih:	115. Kontrol edilen adı: soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih:	116. Onaylayan adı: soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür:	117. Onay kodu:
YASAR BAĞIŞ 096 SÖLCE MÜDÜRLÜĞÜ 19102470166 18.01.2017		HALİLİN HALUK ALCAN YÖRE İM KURULU BAŞKAN VEDİLİ 24940260152 18.01.2016	226 920 08

Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
118. Adı: soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih:	119. Adı: soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih:	120. Adı: soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih:	121. İnşaat başlama tarihi:

Vize Kontrolü				
122. Vize adı:	123. Kontrol tarihi:	124. Fenni Mesulünün adı: soyadı, imzası:	125. Teknik elemanın adı: soyadı, imzası:	126. Kontrol edilen adı: soyadı, imzası:
1. Toprak:	20			
2. Zemin uygulama:	20			
3. Temel:	20			
4. Bodrum:	20			
5. Subasman:	20			
6. Kat:	20			
7. Çatı:	20			
8. Su yalıtımı:	20			
9. Isı yalıtımı:	20			
10. Kanalizasyon / Fosseptik:	20			
11. Merdiven inşaatı:	20			
12. Elektrik / Aydınlatma tesisatı:	20			

127. Diğer Hususlar
1 Y.İ.B.F. NO: 1322830 / SANAYİ YAPISI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 58 / 87

YAPI RUHSATI Building Licence										Bina No / Kısım No	
1. Ruhsat Verilen Adres: AYDIN										131876765	
2. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										12.03.2020	
3. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										63	
4. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										13.03.2020	
5. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										14.03.2020	
6. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										15.03.2020	
7. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										16.03.2020	
8. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										17.03.2020	
9. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										18.03.2020	
10. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										19.03.2020	
11. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										20.03.2020	
12. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										21.03.2020	
13. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										22.03.2020	
14. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										23.03.2020	
15. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										24.03.2020	
16. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										25.03.2020	
17. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										26.03.2020	
18. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										27.03.2020	
19. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										28.03.2020	
20. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										29.03.2020	
21. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										30.03.2020	
22. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										31.03.2020	
23. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										32.03.2020	
24. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										33.03.2020	
25. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										34.03.2020	
26. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										35.03.2020	
27. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										36.03.2020	
28. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										37.03.2020	
29. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										38.03.2020	
30. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										39.03.2020	
31. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										40.03.2020	
32. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										41.03.2020	
33. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										42.03.2020	
34. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										43.03.2020	
35. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										44.03.2020	
36. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										45.03.2020	
37. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										46.03.2020	
38. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										47.03.2020	
39. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										48.03.2020	
40. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										49.03.2020	
41. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										50.03.2020	
42. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										51.03.2020	
43. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										52.03.2020	
44. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										53.03.2020	
45. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										54.03.2020	
46. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										55.03.2020	
47. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										56.03.2020	
48. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										57.03.2020	
49. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										58.03.2020	
50. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										59.03.2020	
51. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										60.03.2020	
52. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										61.03.2020	
53. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										62.03.2020	
54. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										63.03.2020	
55. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										64.03.2020	
56. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										65.03.2020	
57. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										66.03.2020	
58. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										67.03.2020	
59. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										68.03.2020	
60. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										69.03.2020	
61. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										70.03.2020	
62. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										71.03.2020	
63. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										72.03.2020	
64. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										73.03.2020	
65. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										74.03.2020	
66. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										75.03.2020	
67. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										76.03.2020	
68. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										77.03.2020	
69. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										78.03.2020	
70. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										79.03.2020	
71. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										80.03.2020	
72. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										81.03.2020	
73. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										82.03.2020	
74. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										83.03.2020	
75. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										84.03.2020	
76. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										85.03.2020	
77. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										86.03.2020	
78. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										87.03.2020	
79. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										88.03.2020	
80. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										89.03.2020	
81. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										90.03.2020	
82. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										91.03.2020	
83. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										92.03.2020	
84. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										93.03.2020	
85. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										94.03.2020	
86. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										95.03.2020	
87. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										96.03.2020	
88. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										97.03.2020	
89. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										98.03.2020	
90. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										99.03.2020	
91. Ruhsat Verilen Yapanın Adresi: AYDIN										100.03.2020	

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 59 / 87

Yapı Denetimi					
100. TC kimlik no	101. Oda sicil no/Denetçi belge no	102. Adresi	103. İmza		
99. Adı soyadı					
Mimar	100. TC kimlik no	101. Oda sicil no/Denetçi belge no	102. Adresi	103. İmza	
Şehit	104. Kuruluşun adı	105. Yetkiliyin adı, soyadı, TC kimlik no	106. Vergi kimlik no	107. İmza	
Elektrik	108. Adres	109. İmza			
Mekanik tesisat					

Yapı Denetim Kuruluşu					
104. Kuruluşun adı	105. Yetkiliyin adı, soyadı, TC kimlik no	106. Vergi kimlik no	107. İmza	108. Adres	109. İmza
AYDIN EGE ZEYBEK YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	MUTLU BİLGİN, 21046420706	1150842514		KURTULUŞ MAH. 102. SK. 25. BLOK. 7. ADA BLOK NO: 7 İÇ KAPI NO: 2 EFELER / AYDIN	
		107. İmza belge no ve sınıfı			
		2263			

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
110. Gelir Mahiyeti	111. Makbuz Tarihi	112. Makbuz No	113. Tutan (TL)	114. Dolgu Miktarı (m3)	115. Kazı Miktarı (m3)
1. Yol-kanal harcı					
2. Bina inşaatı harcı	11.03.2020	NOS2020000000062	1691,53		
3. Otopark bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam			1691,53		

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihin inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118. Düzenleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119. Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121. Onay kodu
YASAR BARIS OSB BÖLGE MÜDÜRÜ 19102475166 26.02.2020		KURSAT ENGIN ÖZCAN BELEDİYE BAŞKANLIYI ONETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ 30451096408 11.03.2020	31770878

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125. İnşaat başlama tarihi

Vize Kontrolü				
126. Vize adı	127. Kontrol tarihi	128. Fenni Mesullerin adı, soyadı, imzası	129. Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	130. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1. Toprak	/20.....			
2. Zemin ayıklama	/20.....			
3. Temel	/20.....			
4. Bodrum	/20.....			
5. Subasman	/20.....			
6. Kat	/20.....			
7. Çatı	/20.....			
8. Su yalıtımı	/20.....			
9. Isı yalıtımı	/20.....			
10. Kanalizasyon / Fosseptik	/20.....			
11. Mekanik tesisat	/20.....			
12. Elektrik / İletişim tesisatı	/20.....			

131. Diğer Hususlar

(YIBF NO: 1649625) SANAYİ YAPISI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 61 / 87

Yapı Denetimi					
100. Kuruluşun adı	101. Yekûn inşaat alanı (m ²)	102. TC kimlik no	103. Oda sicil no / Denetim belge no	104. Adres	105. İmza
NAZDEM YAPI DENETİM MÜŞAVİRLİK VE HİZMETLERİ ŞİTİ	21.997,75580	21.997,75580	6136	ALTINTAŞ MAH. 129 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 NAZILLI / AYDIN	
106. Geliştirici	107. Mülkiyet türü	108. Mülkiyet no	109. Tutan (TL)	110. Dağıtım (m ²)	111. Kısıtlı mülkiyet (m ²)
1. Yok-kullanılamaz	2. Bina inşaatı	29.07.2015	5273404	1720	
3. Otomatik bedel	4. Ceza	5. Diğerleri	6. Toplam	1720	
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, yapıya giren, proje müdâfîlerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114. Düzenleyici teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	115. Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116. Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	117. Onay tarihi		
YASAR SARIŞ 058 800 04 4000 19.07.2015		MÜHÜR: ÇİFTLİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI 2301 1562122 28.07.2015	35395962		
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
118. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121. İnşaatı başlama tarihi		
Vize Kontrolü					
122. Vize adı	123. Kontrol tarihi	124. Fesih belgilerinin adı, soyadı, imzası	125. Fesih belgilerinin adı, soyadı, imzası	126. Kontrol edenin adı, soyadı, imzası	
1. Toprak	2. Zemin ayıklanması	3. Temel	4. Sıhhiyat	5. Sübstrat	6. Kat
7. Çatı	8. Su yalıtımı	9. Su yalıtımı	10. Kanalizasyon / Fesatçılık	11. Mekanik tesisat	12. Elektrik / Isıtma tesisatı
127. Diğer Hususlar					
YIBF NO : 1138912 SANAYİ YAPISI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.					

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0032
Sayfa 63 / 87**Yapı Denetimi**

Adı soyadı	TC kimlik no	Ölçü saati no/Ölçü belgesi no	Adresi
ŞAHİN MURAT YILMAZ	21967378990	0109	ALTINTAŞ MAH. 129 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 NAZILLI / AYDIN
SEMA TUNÇEL	72514884905	24852	ALTINTAŞ MAH. 129 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 NAZILLI / AYDIN
NURİ ÖNEL	13631850412	3593	ALTINTAŞ MAH. 129 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 NAZILLI / AYDIN
ŞAHİN YENİPAZARLI	33310001214	22821	ALTINTAŞ MAH. 129 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 NAZILLI / AYDIN

Yapı Denetim Kuruluşu

Kuruluşun adı: HAZDEM YAPI DENETİM MÜŞAVİRLİK VE HİZ. LTD. ŞTİ.	Yerleşimin adı, soyadı, TC kimlik no MERVE ESENLİK 32809018214	Yerleşimin adı, soyadı, TC kimlik no 6660358530	Adresi ALTINTAŞ MAH. 129 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 NAZILLI / AYDIN
		İmza belgesi no ve tarihi 2023	

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler

Gelir Türü	Makbuz Tarihi	Makbuz No	Tutarı (TL)	Toprak Bilgileri
1.Yol-kapalı harcı				Ölçü (m ²)
2.Bina inşaatı harcı				Kullanılmayan bina m ² (m ²)
3.Otopark bedeli				Kullanılmayan kazanım dökmeölçü yer
4.Ceza				
5.Diğerleri 1				
6.Diğerleri 2				
7.Toplam				

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidi, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

111.Düzenleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih YASAR BARIŞ ÖZG. SÖZ. GE. MÜDÜRÜ 19102475199 17.04.2019	112.Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	113.Ölçüleyen adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih YASAR BARIŞ ÖZG. SÖZ. GE. MÜDÜRÜ 19102475199	114.Ölçü kedi 31031883
---	---	--	---------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

115.Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116.Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117.Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	118.İnşaat başlama tarihi
--	--	--	---------------------------

Vize Kontrolü

119.Vize adı	120.Kontrol tarihi	121.Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası	122.Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	123.Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1.Toprak	...			
2.Zemin aplikasyon	...			
3.Temel	...			
4.Bodrum	...			
5.Subezemin	...			
6.Kat	...			
7.Çatı	...			
8.Su yalıtımı	...			
9.Hava yalıtımı	...			
10.Kanallama / Fosseptik	...			
11.Mekanik tesisat	...			
12.Elektrik / Isıtma tesisatı	...			

Diğer Hususlar

(YBŞF NO: 1138812) YAPI SAHİBİ VE ŞANTİYE ŞEFİ DEĞERLEME İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 65 / 87

Yapı Denetimi				
199. Adı Soyadı	199. TC Kimlik No	101.Öde vald (denetçi) belge no	192. Adres	193. İmza
Mimar	AHMET UYGUNDOĞLU	32974007286	KÖPRÜLÜ-VEYİŞPAŞA MAH. 1629 SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 2 EFELER / AYDIN	
İmar	HAZMİ SAHİN	1344 1830690	KODLUCAK MAH. ANİ İTİŞİ KÜME EVLERİ / ADA 36.0K NO: 7 İÇ KAPI NO: 703 KUSADASI / AYDIN	
Elavde	BÜLENT SAHİN	4380 1794892	GRNE MAH. 2172 SK. NO: 10 İÇ KAPI NO: 1 EFELER / AYDIN	
Mekanik İncelet	ARIF GİZLER TOKYAY	26509228318	EFELER MAH. 1481 SK. NO: 8 EFELER / AYDIN	

Yapı Denetim Kuruluşu				
104. Kuruluş adı	106. Yetkililerin adı soyadı, TC kimlik no	105. Vergi kimlik no	108. Adres	109. İmza
AYDIN EĞİTİM VE YATIRIM LTD. STİ.	MUTLU BİLGEN, 21044420194	1150842514	KURTULUŞ MAH. 2015 SK. NO: 8 Kat: 2 T/F: 0256 215 12 39 Efeleler V.D. 115 084 2514 Ticaret Sicil No: 16757	
		107. İmza belge no ve tarihi		
		2024		

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
110. Gelir Müktefi	111. Mükde Tarihi	112. Mükde No	113. Tutar (TL)	114. (Düğü Mükde)	115. Kaz: m(örün)
1. Yol kanalı harcı					
2. Dna İnşaatı harcı	07.09.2020	00228716	769.95	116. Kullanılmayan kat: m(örün)	
3. Otopark bedeli				117. Kullanılmayan katın m(örün) değeri	
4. Caza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam			769.95		

3184 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemi tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhüt nameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhüt namelerinde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve diğer aralarında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihinin bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118. Denetleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120. Onaylayan adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih, notlar	121. Onay tarihi
YASAR DİDİP OSB BÖLGE MÜDÜRÜ 19132470164 08.09.2020		KURSAT ENGİN ÖZCAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI YATIRIM KURULU BAŞKAN VEKİLİ 3045 1056428 08.09.2020	30.09.2024

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih	124. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih	125. İnşaatı başlama tarihi

Vize Kontrolü				
126. Vize adı	127. Kontrol tarihi	128. Fenni Mesulünün adı, soyadı, inşaat	129. Teknik elemanın adı soyadı, inşaat	130. Kontrol edenin adı soyadı, inşaat
1. Taprak	...			
2. Zemin açıklığı	...			
3. Temel	...			
4. Bina	...			
5. Subasman	...			
6. Kat	...			
7. Çatı	...			
8. Su yalıtımı	...			
9. Isı yalıtımı	...			
10. Kanalizasyon / Pasaj	...			
11. Mekanik tesisat	...			
12. Elektrik / İletişim tesisatı	...			

131. Diğer Hususlar
(YSP NO: 1138912) 1365 METREKARE LAYE İNŞAAT İÇİN KEŞİF MİTİR.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 67 / 87

Yapı Denetimi

101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adresi	105. İmza
SELMA KAYAN	12127689174	7062	ALTINTAŞ MAH. 312 SK. NO: 32 İÇ KAPI NO: 10 NAZILLI / AYDIN	
SEMA TUNÇEL	12514584066	24632	ALTINTAŞ MAH. 129 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 NAZILLI / AYDIN	
MURİ ÖNEL	13631550412	3593	ALTINTAŞ MAH. 129 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 NAZILLI / AYDIN	
SAHİN YENİPAZARLI	33310001214	22921	ALTINTAŞ MAH. 129 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 NAZILLI / AYDIN	
NAZDEM YAPI DENETİM ve MÜŞAVİRLİK HİZ. LTD. ŞTİ. Altıntaş Mah. 129 Sk. No: 4 NAZILLI Nazilli V.B. 055 035 5639 Mersis 0890 022 002999998				

Yapı Denetim Kuruluşu

106. Kuruluşun adı	107. Yetkisinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
NAZDEM YAPI DENETİM MÜŞAVİRLİK VE HİZ. LTD. ŞTİ.	MERVE ESENLİK, 32809018214	9960355639	ALTINTAŞ MAH. 129 SK. NO: 4 İÇ KAPI NO: 201 NAZILLI / AYDIN	
		109. İzin belge no ve sınıfı		
		2053		

Mimari Proje Müellifi

112. Adı soyadı	113. T.C. kimlik no	114. Oda sicil no	115. Adres	116. İmza
UĞUR UNAN	25010086482	9301	YENİ MAH. SAĞLIK CAD. NO: 17 İÇ KAPI NO: 1 NAZILLI / AYDIN	

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri

117. EKB no	118. Firma / Kuruluş adı	119. EKB uzmanı adı ve soyadı	120. EKB uzmanı sertifikası no.	121. Enerji Performans sınıfı	122. Sıra giren emilyon sınıfı

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)

123. YB sertifikası no.	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. YB belgesi veren kuruluş yetki no.	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının	127. Ölçer (TL)	128. Makbuz tarihi	129. Makbuz numarası
	1719,26	18.04.2019	36110520

130. Diğer Hususlar

(YBŞ NO: 1138/12) SANAYİ YAPISI İÇİN DÖZENLENMİŞTİR.

Yapı sahibinin 15.05.2019 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, **KİSMİ KULLANMA İZİNİ** verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, **Türk Standartlarına**, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılması sırasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

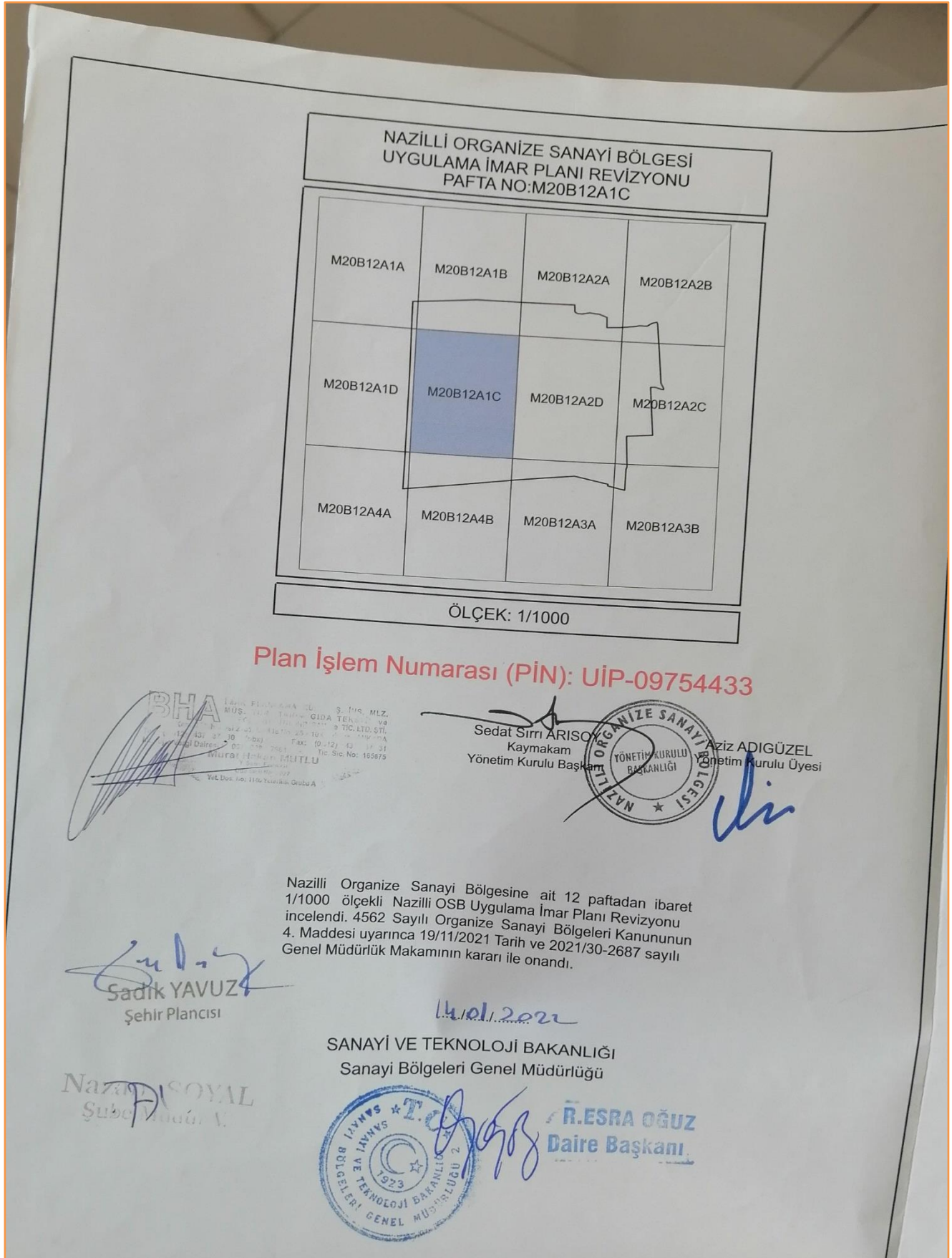
131. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih
134. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	135. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür	136. Onay kodu
YAŞAR BARIŞ 0518 BÖLGE MÜDÜRÜ 19102475156 15.05.2019	İBRAHİM KÖÇK YÖNETİM KURULU BAŞKANI 40796041450 18.05.2019	24637514

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

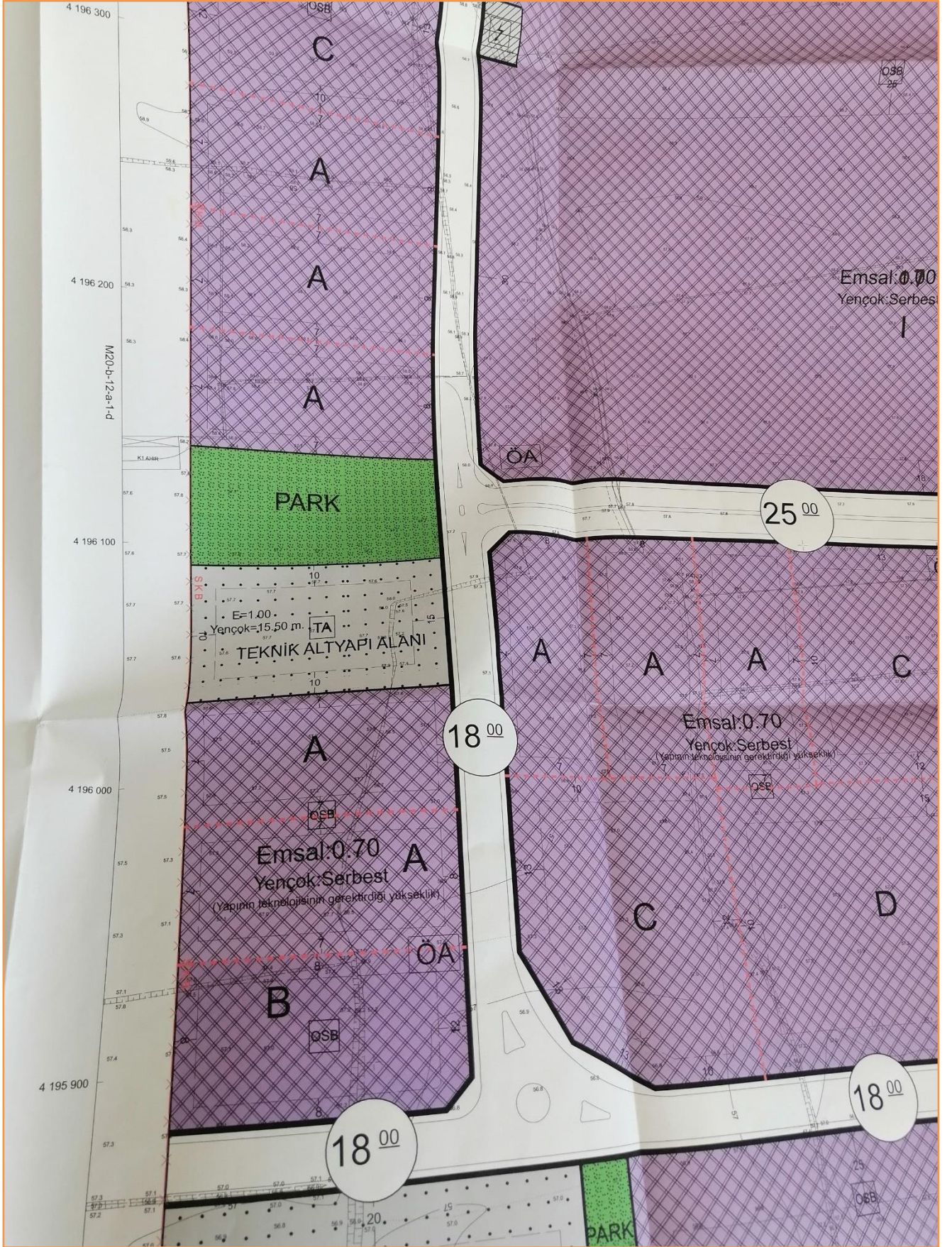




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 69 / 87



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

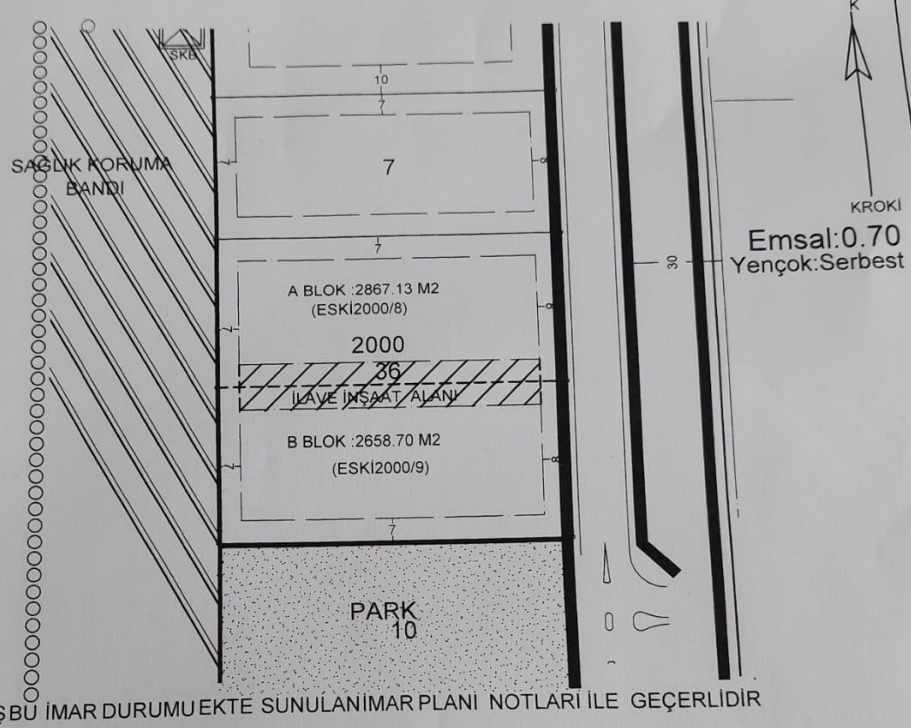


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 70 / 87

Dilekçe Tarihi:	NAZILLI	Parsel Sahibi	EGE ÇAĞDAŞ TOPTAN CAM PAZARLAMA A.Ş.
Sayı: 214	ORGANİZE SANAYİ	Adres	O.S.B. 8. CADDE NO:11 NAZILLI
Makbuz No:	BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		
	İMAR DURUMU BELGESİ		



KADASTRO DURUMU					İMAR DURUMU			
MAHALLESİ	SÜMER				İMAR PAFTA NO	M20B12A1C	ON BAHÇE UZAKLIĞI	GÜNEYDEN 7 M KUZUYDEN 7 M
CADDESİ/SOKAĞI					İNŞAAT NIZAMI		YAN BAHÇE UZAKLIĞI	DOĞUDAN 12 Metre BATIDAN 7 Metre
KADASTRO	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	KAT ADEDİ		ARKA BAHÇE UZAKLIĞI	
	M20B12A1C	2000	36		BİNA YÜKSEKLİĞİ		SAÇAK GENİŞLİĞİ	0.70 metre
					BİNA DERİNLİĞİ		ÇATI MEYİLİ	% 33
					TAKS			
					KAKS			
		HAZIRLAYAN		KONTROLEDEN		TASTİK EDEN		
İSİM	HİLMİ ÇETİNDAS				YAŞAR BARIŞ İNŞAAT MÜHENDİSİ O.S.B. MÜDÜRÜ			
TARİH	24/08/2020							
İMZA	Hilmi ÇETİNDAS Harita Kadastro Mühendisi Oda No: 3700 Dip. No: 3 Nazilli V.D.245 002 3353				24/08/2020.			

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

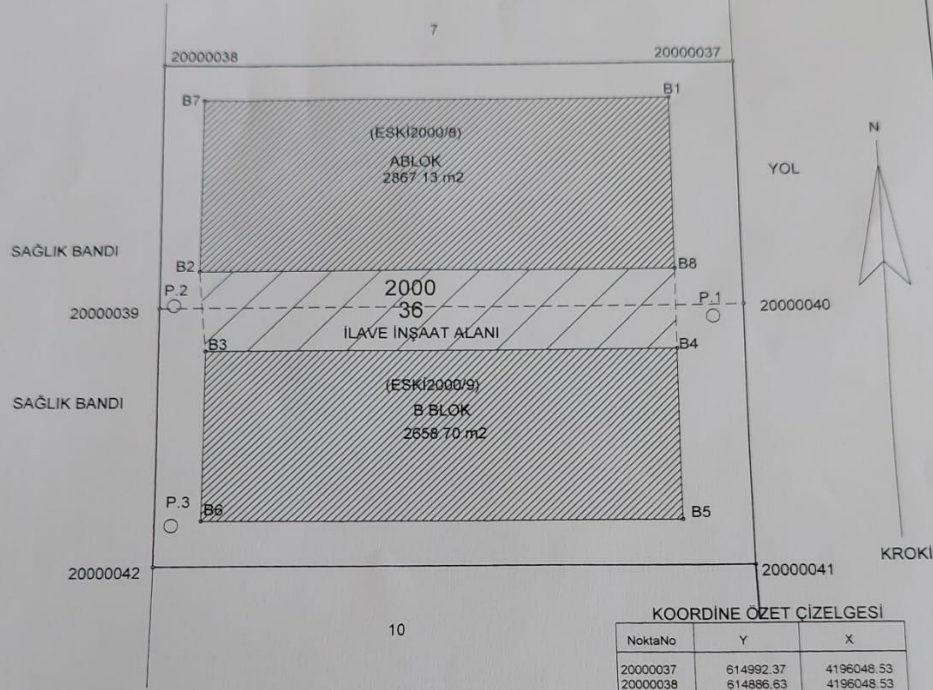
□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 71 / 87

İL: AYDIN
İLÇE: NAZILLI
MAHALLE: SÜMER
PAFTA: M20B12A2D
ADA: 2000
PARSEL: 36

VAZİYET PLANI**ZEMİNDE MEVCUT BİNALARIN ALANLARI**

A BLOK: 2867.13 M2

B BLOK: 2658.70 M2

TOPLAM YAPILMIŞ İNŞAAT ALANI: 5525.83 M2

TAPU ALANI: 9999.80 M2

9999.80 * 0.70 = 6999.86 M2

KALAN İNŞAAT ALANI: 1474.03 M2

KOORDİNE ÖZET ÇİZELGESİ

NoktaNo	Y	X
20000037	614992.37	4196048.53
20000038	614886.63	4196048.53
20000039	614887.13	4196001.13
20000039	614887.13	4196001.13
20000039	614887.13	4196001.13
20000039	614887.13	4196001.13
20000040	614992.37	4196001.13
20000040	614992.37	4196001.13
20000040	614992.37	4196001.13
20000041	614992.37	4195953.51
20000041	614992.37	4195953.51
20000042	614887.63	4195953.51
20000042	614887.63	4195953.51
B1	614980.27	4196041.48
B2	614894.17	4196008.18
B3	614895.63	4195993.02
B4	614980.27	4195993.02
B5	614980.27	4195961.81
B6	614895.63	4195961.81
B7	614894.17	4196041.48
B8	614980.27	4196008.18
P.1	614986.85	4195998.96
P.2	614889.73	4196001.53
P.3	614890.44	4195960.83

UYGUNDUR.
BELEDİYE / ÖZEL İDARE/PROJE İDARESİ

	DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
ADI SOYADI	HİLMİ ÇETİNDAS		
TARİH			
İMZA			

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcıkmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0032
Sayfa **72 / 87****PROFORMA FATURA****Heran Enerji A.Ş.**Ümit Mah. 2532.Cad. No:6
Çankaya / Ankara / Türkiye
V.D. : Doğanbey
V.N. : 461 084 4957mail: info@heranenerji.com
Tel: 0312 235 55 23SAYIN Ege Çağdaş Toptan Cam Pazarlama A.Ş.
ADRES Nazilli OSB 8.Cad. No:11 Nazilli/AYDIN
V.D. Nazilli
V.N. 325 058 8121

Tarih : 10.02.2023

No	Açıklama	GTİP	Miktar	Birim	Birim Fiyat	Toplam
1	100kW Solar Inverter	850440889000	8	Ad.	8.250,00 \$	66.000,00 \$
2	Alüminyum Taşıyıcı Konstrüksiyon Seti	760429900000	28044	Ad.	1,75 \$	49.077,00 \$
3	6mm ² Solar Kablo	854460100000	22000	mt.	2,25 \$	49.500,00 \$
4	1x120 mm ² NAYY Kablo	854442900000	339	mt.	18,50 \$	6.271,50 \$
5	1x70 mm ² NAYY Kablo	854442900000	100	mt.	12,00 \$	1.200,00 \$
6	1x240 mm ² NYY Kablo	854442900000	100	mt.	32,55 \$	3.255,00 \$
7	GES AG Panosu ve Ekipmanları	853710910000	1	Set	16.137,75 \$	16.137,75 \$

Brüt Toplam : 191.441,25 \$

Toplam Tutar : 191.441,25 \$

HERAN ENERJİ A.Ş.

Ümit Mah. 2532 Cadde No: 6 Çankaya / Ankara

HESAP NUMARALARI

TR97 0006 2000 4810 0006 2917 73 GARANTİ TL
TR29 0006 2000 4810 0009 0843 66 GARANTİ USD
TR56 0006 2000 4810 0009 0843 65 GARANTİ EURO**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0032
Sayfa 73 / 87**PROFORMA FATURA**

Ticari Unvan

: Elin Elektrik İnşaat Müşavirlik Proje Taahhüt Ticaret ve Sanayi A.Ş

Vergi Dairesi ve Nr.

: Ankara Kurumlar Vergi Dairesi - 332 000 9339

Ticaret Sicil Nr.

: 47828

Adres

: Ümit Mahallesi 2535. Sokak Numara 1 Ümitköy Pk.06810 Çankaya/Ankara TÜRKİYE

Telefon

: 0312.235.38.38 (PBX)

Web Sitesi

: www.elin.com.tr

E-Posta Adresi

: elin@elin.com.tr

Müşteri Adı

: Ege Çağdaş Toptan Cam Pazarlama A.Ş.

Proje Adı

:

İlgili

: Orkun DOLEK - orkun.dolek@cagdascam.com.tr

İrtibat Telefonu

:

Müşteri Adresi

: Nazilli Osb. 8. Cd. Nazilli Aydın

Vergi Dairesi ve Nr.

: Nazilli - 325 058 8121

Tarih

: 09.12.2022 03:34 PM

Düzenleyen Kişi

: Zuhal ÖZTÜRK

Düzenleyen Mail

: zuhal.ozturk@siriuspv.com

Düzenleyen İrtibat Telefonu

: 0 533 246 88 07

Proforma Nr.

: 00983-R01

S.No.	Ürün Detayları	W	Miktar	Birim	Toplam Güç(kWp)	Birim Fiyatı	Toplam
1.	Sirius ELNSM72M-HC-HV PV Modül	550	1.953	Adet	1.074,15	\$ 233,20	\$ 455.439,60
	Teklifimiz standart kablo boyu (+25 cm -35 cm) ve MC4EVO2 konnektörlüdür						
	Yatırım Teşvik Belgesi Kapsamında KDV muafiyeti uygulanacaktır.						
						Ara Toplam	\$ 455.439,60
						İskonto	\$ 0,00
						Vergi(KDV)	\$ 0,00
						Genel Toplam	\$ 455.439,60

Ödeme	: %30 Ön Ödeme, %70 Teslimat Öncesi Bakiye Ödemesi
Teslim Zamanı	: 2023/Mart (Bakiye ödemesi yapılmamış ürünler yükleme programına alınmaz.)
Teslimat Biçimi	: - Exwork Ankara Temelli Fabrika Araç Üstü (Nakliye ve sigortası tarafımıza yansıtılacaktır)
Yürürlük	: Bu teklif ön ödeme yapılması ile yürürlüğe girer.
Geçerlilik	: 05.12.2022
Teknik Broşür	: Ek-1 Monokristal Paneller için Teknik Broşür
Kurulum Kılavuzu	: Ek-2 Kristal Fotovoltaik Modüller için Kurulum Kılavuzu
Garanti	: Ek-3 Kristal Fotovoltaik Modüller için Garanti Belgesi

Ödemeler, ödemenin yapılacağı gün bankanın hazinesinden alınan, karşılıklı mutabık kalınmış kur üzerinden Türk Lirası cinsinden yapılacaktır. Ödeme yapılırken açıklama kısmına **proforma numarası** mutlaka eklenmelidir.

Yatırım Teşvik Belgesine istinaden %0 KDV'li fatura kesilerek için sevk tarihinden en az 15 gün önce YTB belgesi çıkmış ve KDV istisna yazısı alınmış olması gerekmektedir. Sevk tarihinden en az 15 gün önce YTB işlemleri tamamlanmadığı durumlarda KDV'siz fatura kesilememektedir.

YTB Kapsamında KDV'siz fatura talep edilmesi durumunda Toplam KDV bedelinin %15'i (KDV iade masrafları) satıcı tarafından müşteriye faturalandırılıp ayrıca alıcıdan tahsil edilecektir. Alıcı bu KDV bedelini en geç 5 iş günü içinde ödemekle yükümlüdür.

Üretim tarihinden 30 (otuz) takvim günü içerisinde teslim alınmamış ve/veya Bakiye ödemesi tamamlanmamış ürünler için 2. bir bildirim yapılmaksızın yapılmış olan Ön Ödeme irat kaydedilip sipariş iptal edilmiş sayılır. Alıcı ödemesi yapmadığı için teslim almadığı ürünleri her bir palet için Satıcıya günlük 12 TL (onikiktürk lirası) depolama masrafı ödeyecektir.

Geciken ödemeler için, düzenlenen fatura döviz bazlı ise aylık %2 (yüzdeiki), TL bazlı ise aylık %8 (yüzdesekiz) vade farkı uygulanır.

Satıcı, Alıcı'nın ödemesini yaptığı halde teslim almadığı ürünler için 5 (beş) takvim günü depolama masrafı talep etmeyecektir. Alıcı ürünlerin 5 (beş) takvim gününden daha uzun süre depolanmasını talep ederse, her bir palet için Satıcıya günlük 12 TL (onikiktürk lirası) depolama masrafı ödeyecektir.

Fiyatlarımız imza tarihinde yürürlükte olan hammadde ithalatındaki gümrük vergileriyle geçerlidir. İmza tarihinden sonra hammadde ithalatındaki gümrük vergilerinde ve/veya Yerel hükümetin ve/veya ithalatın yapıldığı yer hükümetinin belirlediği yeni vergiler/hiyati etkileyecek başka sebeplerden mütevellit artış olması durumunda satıcının fiyat farkı talep etme hakkı saklıdır.

Satış taahhüdüne ilişkin olmak üzere BK 136-138 ve 4735 sayılı kanunun 10. Maddesinde belirtilen mücbir sebep hallerinden kaynaklanacak ifa imkansızlığına dair her türlü ticari/hukuki haklarımız saklıdır.

Yasal Uyarı :
Bu Proforma gönderilen kişiye özeldir. Elin'in onayı olmaksızın bu Proforma'da yer alan bilgilerin bir kısmının ve/veya tamamının, değiştirilmesi, kopyalanması, üçüncü kişilere açıklanması, yayınlaması, ifşa edilmesi veya iletilmesi yasaktır.

Elin, Proforma'daki şartlarda değişiklik yapma, Proforma'yı dilediğinde geri çekme hakkını saklı tutar.

BANKA BİLGİLERİ

QNB Finansbank - USD IBAN : TR67 0011 1000 0000 0014 3392 97	Ziraat Bankası - USD IBAN : TR04 0001 0022 7154 0798 8050 07
QNB Finansbank - EUR IBAN : TR29 0011 1000 0000 0014 3393 02	Ziraat Bankası - EUR IBAN : TR31 0001 0022 7154 0798 8050 06
QNB Finansbank - TRY IBAN : TR73 0011 1000 0000 0013 6955 94	Ziraat Bankası - TRY IBAN : TR58 0001 0022 7154 0798 8050 05
Yapı Kredi - USD IBAN : TR78 0006 7010 0000 0063 1677 13	Kuveyttürk - USD IBAN : TR69 0020 5000 0067 5450 4001 01
Yapı Kredi - EUR IBAN : TR51 0006 7010 0000 0063 1677 14	Kuveyttürk - EUR IBAN : TR42 0020 5000 0067 5450 4001 02
Yapı Kredi - TRY IBAN : TR61 0006 7010 0000 0034 0982 83	Kuveyttürk - TRY IBAN : TR53 0020 5000 0067 5450 4000 01

Onaylayan (İsim, Tarih, Kaşe ve İmza)

ELİN ELEKTRİK İNŞ. MÜŞ. PROJE
TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ A.Ş.
Ümit Mah.2535. Sokak No:106810 Çankaya/ANKARA
Tel : 0312 235 38 38 (pbx) Fax : 0312 235 50 18
Ankara Kurumlar Vergi Dairesi: 332 000 9339
Mersis No: 0332000933900013 Tic.Sic.No:47828

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

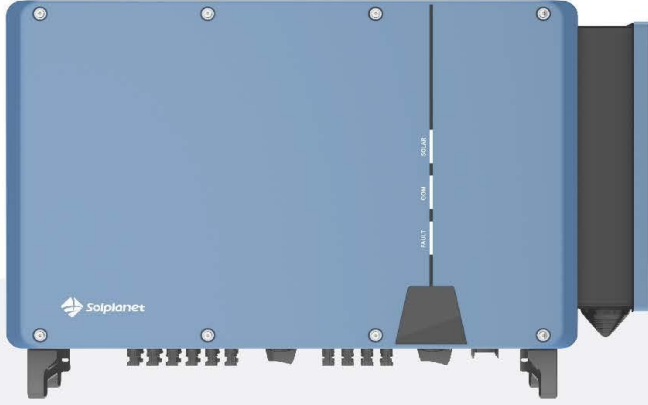
Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

80 ila 110kW arası üç fazlı invertörler

ASW LT Serisi



Modeller:

ASW80K-LT

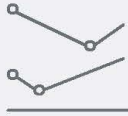
ASW100K-LT

ASW110K-LT



Güvenilir

- Phoenix Contact konnektörleri ile aletsiz DC bağlantısı
- DC ve AC Type II aşırı gerilim koruması
- Dış mekan kullanımı için IP66 tasarım



Yüksek Verim

- Yüksek verim için 150 % PV dizi boyutlandırma
- "ShadeSol" gölge yönetimi
- 16 A giriş akımı, bifacial ve geniş alanlı PV modülleri için idealdir
- Esnek PV dizi tasarımı için 10 MPPT



Kullanıcı dostu

- 7/24 sistem izleme
- Solplanet uygulamalarıyla hızlı kurulum ve devreye alma
- PV Dizi (String) seviyesi yönetimi ile sigortasız tasarım



solplanet.net

@Solplanet [f](#) [t](#) [in](#) [v](#)

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyüçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 75 / 87

Teknik Özellikler

	ASW 80K-LT	ASW 100K-LT	ASW 110K-LT
Giriş (DC)			
Maksimum PV dizisi gücü	120000 Wp STC	150000 Wp STC	165000 Wp STC
Maksimum giriş voltajı	1100 V		
MPP voltaj aralığı / nominal giriş voltajı	200V - 1000 V / 630 V		
Minimum giriş voltajı	200 V		
İlk besleme gerilimi	250 V		
Maksimum giriş akımı	32A		
Maksimum kısa devre akımı	48A		
Bağımsız MPP giriş sayısı / MPP giriş başı dizi sayısı	8/2	10/2	10/2
Çıkış (AC)			
Nominal çıkış gücü	80000 W	100000 W	110000 W
Maksimum görünür AC gücü	88000 VA	110000 VA ¹	121000 VA ¹
Nominal AC voltajı	220 V / 380 V 230 V / 400 V		
AC voltaj aralığı	312 V - 528 V		
AC şebeke frekansı / aralığı	50 Hz / 45 Hz - 55 Hz 60 Hz / 55 Hz - 65 Hz		
Nominal AC çıkış akımı	115.8 A	144.3 A	158.8 A
Maksimum AC çıkış akımı	127.0 A	158.8 A	174.7 A
Ayarlanabilir güç faktörü aralığı	0.8 kapasitif 0.8 endüktif		
Besleme fazları	3 / 3-N-PE		
Nominal çıkışta harmonik bozulma (THD)	< 3%		
Verimlilik & Koruma			
Maksimum verim / AB verimi	98.6% / 98.4%		
DC anahtarı	●		
Topraklama arızasını izleme / şebeke izleme	● / ●		
DC ters kutup koruması / AC kısa devre koruması	●		
AC aşırı akım koruması	●		
DC aşırı gerilim koruması	Type II		
AC aşırı gerilim koruması	Type II		
Tüm kutuplara duyarlı artık akım izleme ünitesi	●		
Anti-PID Özelliği - (Anti Adalanma Koruması)	●		
Koruma sınıfı (IEC 62109-1'e uygun) / aşırı gerilim kategorisi (IEC 62109-1'e göre)	●		
Classe de proteção (de acordo com a norma IEC 62109-1) / categoria de sobretensão (de acordo com a norma IEC 62109-1)	I / AC; III; DC; II		
Genel Veriler			
Boyutlar (E / Y / D)	984/ 640 / 330 mm		
Ağırlık	85 kg		
Çalışma sıcaklığı aralığı	-25°C ... +60°C		
Öztüketim (gece)	< 3 W		
Topoloji	Yalıtımsız		
Soğutma yöntemi	Aktif soğutma		
Koruma derecesi (IEC 60529'a göre)	IP66		
İklimsel Kategori (IEC 60721-3-4'e göre)	4K4H		
Maks. bağıl nem için izin verilen değer (yoğuşmasız)	100%		
Maksimum çalışma rakımı	4000 m		
EMC	Sınıf B		
Özellikler			
DC bağlantı	Phoenix Contact		
AC bağlantı	OT/DT Terminal (Max.240mm2)		
LED göstergeleri (Durum / Hata / İletişim)	●		
İletişim arabirimi (RS485/ WiFi / 4G)	● / ● / O		
Modbus Sunspec Protokolü	●		
Sertifika ve onaylar (talep üzerine daha fazlası mevcuttur)	CE, EN50549, IEC62109, IEC62116, IEC61727, IEC61683, IEC61000, AS/NZS4777, C10/C11, G99		

● standart özellikler ○ opsiyonel özellikler

1- Aşırı yük ayarı EU ve AS/NZS4777 şebeke kodları için varsayılan olarak devre dışıdır, nominal aktif güç maksimum AC görünür gücüne eşittir

2- Sunspec 100 ve 700 seri protokolleri desteklenmektedir.

Sürüm: Temmuz 2022

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

☐: www.ggd.com.tr ☒: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**SIRIUS****ELNSM72M-HC-HV Serisi****ELEKTRİKSEL SPESİFİKASYONLAR**

Modül Tipi	ELNSM72M-535-HC-HV		ELNSM72M-540-HC-HV		ELNSM72M-545-HC-HV		ELNSM72M-550-HC-HV	
	STC	NOCT	STC	NOCT	STC	NOCT	STC	NOCT
STC Maksimum Güç (Pmp)	535	402	540	406	545	412	550	416
Açık Devre Gerilimi (Voc)	49.40	46.09	49.50	46.18	49.75	46.55	49.90	46.68
Kısa Devre Akımı (Isc)	13.70	11.08	13.81	11.16	13.93	11.13	14.00	11.17
Maksimum Güç Gerilimi (Vmp)	41.29	38.33	41.55	38.39	41.80	39.20	41.96	38.43
Maksimum Güç Akımı (Imp)	12.96	10.50	13.00	10.59	13.04	10.51	13.11	10.55
STC Modül Verimi (ηm)	20.7		20.9		21.1		21.3	
Güç Toleransı (W)	(0, +4,99 W)							
Maksimum Sistem Gerilimi	1500V DC							
Maksimum Seri Sigorta Değeri	25 A							

* Ölçüm Toleransı +/- 3%

STC: Işınım 1000W/m², Hücre Sıcaklığı 25°C, AM=1.5NOCT: Işınım 800W/m², Ortam Sıcaklığı 20°C, AM=1.5, Rüzgar Hızı 1m/s**SICAKLIK KARAKTERİSTİKLERİ**

Pmax Sıcaklık Katsayısı	-0.35 %/°C
Voc Sıcaklık Katsayısı	-0.27 %/°C
Isc Sıcaklık Katsayısı	+0.05 %/°C
İşletme Sıcaklığı	-40 ~ +85 °C
Nominal Çalışma Hücre Sıcaklığı (NOCT)	45 ± 2 °C

MEKANİK SPESİFİKASYONLAR

Dış Boyutlar	2279 x 1134 x 35 mm
Ağırlık	27 kg
Solar Hücreler	PERC Mono Kristal (144 adet)
Ön Cam	3.2 mm AR kaplamalı temperli cam
Çerçeve	Eloksallı Alüminyum Alaşım
Bağlantı Kutusu	IP68,3 diyetli
Çıkış Kabloları*	4.0 mm ² , 250mm(+)/350mm(-)
Mekanik Dayanım	Ön taraf 5400Pa / Arka taraf 2400Pa

* Çıkış kablo uzunlukları sipariş aşamasında belirtilmelidir.

PAKETLEME

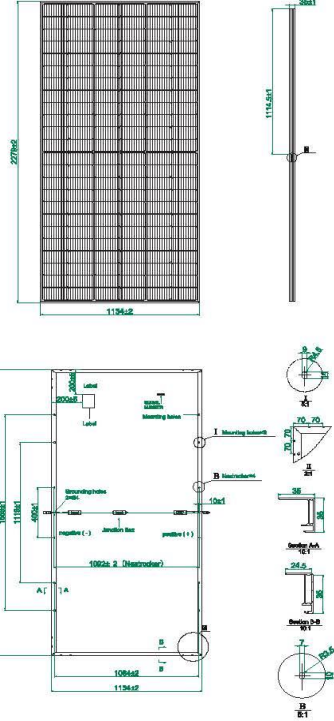
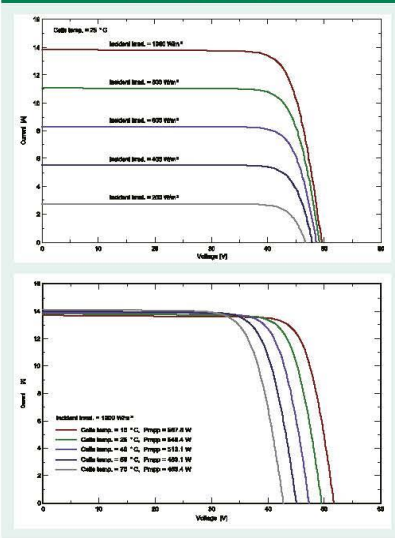
	2279x1134 x 35 mm	
Konteyner	20'GP	40'HQ
Bir palettteki adet sayısı	31+4*	31
Bir konteynerdeki palet sayısı	4	20
Bir konteynerdeki adet sayısı	140	620

Türk Malıdır.

www.siriuspv.com

ELN-DS-TR-2020V4.1

© Copyright 2020 Elin

**I-V EĞRİSİ****GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 78 / 87

KİRA SÖZLEŞMESİ

1. SÖZLEŞMENİN TARAFLARI

Mal Sahibi(Kiralayan):

Çağdaş Cam Sanayi Ticaret A.Ş. –
Nazilli VD. 217 000 43 21

Sanayi Sitesi No: 29 09930 Kuyucak /
Aydın / Türkiye

Kiracı:

ILVA Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret
LTD.ŞTİ –

Vergi No: Nazilli VD. 465 113 4169

2. SÖZLEŞMENİN KONUSU

Bu sözleşmenin konusu; ücret mukabilinde KİRALAYAN tarafından KİRACIYA ‘Nazilli OSB, 8. cadde No: 11, 09800 – Nazilli / Aydın / Türkiye’ adresinde bulunan taşınmazın ekte krokide belirtilen alanının ve alan üzerindeki fabrika binasının kiralınması hizmeti verilmesidir.

3. SÖZLEŞME KOŞULLARI

Kiralanen cam işleme imalatı yapan üretim tesisi amacıyla kullanılacaktır.

Depozito alınmayacaktır.

Kullanım başlangıcı itibariyle oluşacak tüm aidat, üretim için gerekli ek tesisat, elektrik, su, vb. tüm ödemeler KİRACI'nın sorumluluğundadır.

Sözleşmeye dahil olan alt yapılar Aydınlatma, Yangın tesisatı, 1 adet 10 tonluk vinç, 1000 kw trafo, Su arıtması için gerekli kanal altyapısı,

LEASE AGREEMENT

1. PARTIES OF THE CONTRACT

Landlord/ Lessor:

Çağdaş Cam Sanayi Ticaret A.Ş. –
Nazilli VD. 217 000 43 21

Sanayi Sitesi No: 29 09930 Kuyucak /
Aydın / Türkiye

Tenant:

ILVA Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret
LTD.ŞTİ

Tax No: Nazilli VD. 465 113 4169

2. LEASED PREMISES

The subject of this contract is to provide the TENANT a rental service for the area of the property specified in the attached plot and the factory building in the area located at the address in Nazilli OSB, 8. Cadde No:11, 09800 - Nazilli / Aydın / Turkey.

3. CONDITIONS OF THE CONTRACT

The leased property will be used as a production facility of glass processing and manufacturing.

There will be no deposit charged.

All dues that will occur as of the beginning of use, additional installation necessary for production, electricity, water, etc. all payments are the responsibility of the TENANT.

The infrastructure included in the contract consists of Lighting, Fire system, a 10-ton crane, 1000 kw transformer, canal infrastructure required for water treatment, Air pipes

ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİC. A.Ş.
Kuyucak / Aydın / Türkiye
Tic. Sic. No: 2909930
Mersis No: 081700042210000
Tic. Sic. No: 608

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 79 / 87

Hava Tesisatından oluşmaktadır.

Sözleşmeden hariç olan altyapılar ise Trafodan makineye olan kablolama, Su Arıtma Sistemi, Kompresör Hava Sistemi ve Üretime özel olarak gereken diğer alt ve üst yapı ekipman ve inşaatlarıdır.

Kiralanın, OSB sınırları içerisinde olmasından bahisle Kiracı, Organize Sanayi Bölgeleri Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca, kiralanın alana ve faaliyetine ilişkin izinleri almaktan, işyeri açma ve çalışma ruhsatına dair işlemleri yapmaktan ve kiralanın numarataj çalışmasını tamamlamaktan sorumludur.

Kiracı, faaliyetine ilişkin olarak OSB tarafından tahakkuk ettirilecek yönetim hakkı, altyapı kullanım bedeli, atıksu bedeli vb. OSB mevzuatından kaynaklanan tüm giderleri ödemekle yükümlüdür.

Kiralanın yangın, deprem, sel gibi doğal afetlere karşı lehtarı kiralaın olacak şekilde Kiracı tarafından sigortalanacak olup, sigorta poliçesinin bir nüshası Kiralaın'a teslim edilecektir.

Kiralanın başkasına kısmi veya tamamen kiraya verilemez.

Taşınmaza ilişkin elektrik, su, doğalgaz gibi altyapı hizmetlerinin tek sayaç veya tek abone numarası üzerinden tahakkuk ettirilmesi hallerinde, Kiralaın, Kiracının kullanımına düşen payı belirleyerek, Kiracıya faturalandıracaktır.

Kiracı ise faturanın kendisine ibraz tarihinden itibaren 7 gün içerisinde hizmet bedellerini Kiralaın'a defaten ödeyecektir. Faturaların bir kira yılı içerisinde 2 dönem ödenmemesi Kiralaına işbu

Installation.

Infrastructures excluded from the contract are, cabeling from Transformer to machines, Water Treatment System, Air Compressor, tanks and other infrastructures and superstructures equipment and constructions specially required for production.

Since the leased area is within the boundaries of the OIZ, the tennant is responsible for obtaining permits for the leased area and its activity, carrying out the procedures for the opening and working license of the workplace and completing the numbering work of the leased area in accordance with the provisions of the Organized Industrial Zones Implementation Regulation.

The tennant is obliged to pay all expenses arising from the OIZ legislation such as management right, infrastructure usage fee, wastewater fee, etc. to be accrued by the OIZ regarding its activity.

The rented property shall be insured against natural disasters such as fire, earthquake and flood by the tennat with the Lessor as the beneficiary and a copy of the insurance policy shall be delivered to the Lessor.

The leased property shall not be subleased to someone else partially or completely.

In cases where infrastructure services such as electricity, water, natural gas are accrued through a single meter or a single subscriber number, the Lessor shall determine the share of the Lessee's use and invoice the Lessee.

The Lessee shall pay the service fees to the Lessor in advance within 7 days from the date of submission of the

CAGDAS GİRİŞİM SAN. VE TİC. A.Ş.
Kuyucak/Aydın
Tic. Sic. No: 1501371 45 60 Fax: 0256 371 1111
Tic. Sic. No: 1501371 45 60 Fax: 0256 371 1111

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 80 / 87

sözleşmeyi haklı nedenle fesih ve tahliye hakkı vermektedir.

Altyapı hizmetlerinin bedellerine ilişkin ihtilaf halinde Kiralayanın kayıtları esas alınacaktır.

Binada mal sahibinin (KİRALAYAN) haberi olmadan ekleme çıkartma yapılamaz.

Kiracı, Kiralanan Yeri ve içindekileri özenle, güvenli şekilde, temiz ve sağlık kurallarına uygun kullanmakla ve korumakla, Tesisi ve içindekileri nasıl teslim aldıysa boşalttığı sırada da tamamen ve aynı şekilde Kiraya Verene iade etmekle yükümlüdür.

Kiracı, Kira Süresi sırasında kendi ihmali ya da kusuru neticesinde Binaya, Komşularına, Tesise ve içindekilere sebep olduğu bozukluklardan, hasarlardan, eksikliklerden ya da ayıplardan sorumlu olup bunlardan doğan zarar ve kayıpları Mal Sahibine tazmin etmekle yükümlüdür.

Gecikme: zamanında ödenmez ise %2 + kdv aylık finansman masrafı uygulanır.

Tahliye: Üst üste 3 ay kira ödemesi yapılmaz ise KİRACI'nın tahliyesi istenir.

Taraflar, binanın boşaltılmasını istemeleri durumunda, 1 sene öncesinden yazılı olarak birbirlerini bilgilendirerek, bildirim yapılan tarihten 6 ay sonra sözleşme sona erer.

invoice. Failure to pay invoices for 2 periods within a lease year gives the Lessor the right to terminate and evacuate this contract for just cause.

In case of dispute regarding the costs of infrastructure services, the Lessor's records shall prevail.

No addition or subtraction shall be made in the building without the knowledge of the owner (LESSOR).

The Tenant is responsible to use and maintain the Premises and its contents with due care, securely, in clean and sanitary condition, and upon termination of the lease shall surrender the Premises and its contents to the Landlord as complete and in the same condition when received.

The Tenant shall be responsible for all malfunctioning, damages, losses and such which are caused by the Tenant's own negligence or actions during the Lease Term; accordingly the Tenant shall be obliged to compensate the Landlord for any claim of loss and expenses.

Arrearage: If it is not paid on time, 2% + VAT monthly financing fee shall be applied.

Eviction: If no rent payment is made for 3 consecutive months, evacuation of the TENANT shall be requested.

If Lessor and Tenant request the end of the contract, both parties have to informed each other 1 years before the cancelation by official information.

ÇAĞDAŞ CAM SAN ve TİC. A. Ş.
Fatih Mah. Denizli Karayolu, No:29
Kuvucak (AYDIN)
Tel:(256)371 45 60 Fax:(256)371 23 11
Mersis No:0217000432100001
Tic.Sic. No:605

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

☐: www.ggd.com.tr ☒: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 81 / 87

4. ÖDEME

4.1 Kira Bedeli

Kira bedeli 10.327.50 Euro + KDV'dir.

4.2 Ödeme Şekli ve Zamanı

Ödeme her ayın ilk haftası, mal sahibi tarafından kesilen faturaya istinaden banka havalesi ile yapılacaktır.

4.3 Yıllık Artış Oranı:

Euro bölgesi yıllık enflasyon oranı miktarında artış yapılır.

5. SÖZLEŞMENİN SÜRESİ

Başlangıç Tarihi: 01.11.2023

Bitiş Tarihi: 31.12.2030

6. İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ

Taraflar, bu sözleşmeden doğacak tüm ihtilaflarda Nazilli Mahkemeleri ve İcra Daireleri'nin yetkili olduğunu kabul ederler.

KİRAYA VEREN adına;

ÇAĞDAŞ CAM SAN. VE TİC. A.Ş.
Fatih Mah. Denizli Karayolu, No: 2000
Kuyucak / Nazilli / Aydın
Tic. Sic. No: 2315
Mersis No: 021700043000011
Tic. Sic. No: 505

4. PAYMENT

4.1 Rental Fee

Rental fee is 10.327.50 EUR + VAT.

4.2 Payment Method and Time

Payment will be made via bank transfer on the first week of each month after the invoice issued by the owner.

4.3 Annual Increase Rate

An increase shall be made in the amount of annual inflation rate in the Euro zone.

a. TERM OF THE LEASE

Starting Date: 01.11.2023

End Date: 31.12.2030

b. RESOLUTION OF DISPUTES

The parties agree that the Nazilli Courts and Enforcement Offices are authorized in all disputes arising from this contract.

On behalf of LESSOR;

SIGNITURE/STAMP

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

☐: www.ggd.com.tr ☒: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 82 / 87

KİRALAYAN adına;

İMZA/KİRALAYAN
EĞİTİM ÇAMPAŞAN VE TİC. A.Ş.
Fatih Mah. Denizli Karayolu Cad. No:29
Tel:(256)371 45 66 Faks:(256)371 23 15
Mersis No:0217000432100011
Tic.Sic. No: 608

EK: Kroki

On behalf of TENANT.

SİGNİTURE/STAMP

ANNEX: Plot



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 83 / 87

AYDIN / NAZILLI / NAZILLI OSB MAHALLESİ / OSB 8. (Cadde) / 11 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Fabrika - Tip : Özel - Durum : İskan

Numarataj Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
345551493	2000	36	M20B12A1D	-	Bina Ana Giriş	-	EGE ÇAĞDAŞ TOPTAN CAM PAZARLAMA ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİC.A.Ş.	11	1191483401	-	Fabrika	Özel	İskan	-

➔ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1191483401

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	AYDIN		
	İlçe:	NAZILLI		
	Mahalle/Köy:	SÜMER		
	Mevki:	EĞREK		
	Ada:	2000	Parsel:	36
	Yüz Ölçümü:	9.999,80 m2	Cilt/Sayfa No:	50 - 4887
Niteliği:	ARSA			
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:	
	EGE ÇAĞDAŞ TOPTAN CAM PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ	1/2	4.999,90	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	109362188	Satış	300.000,00	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		08/03/2022 - 5285	Verilis Tarihi: 08/03/2022 Muhsin MİDİK Yetkili Müdür Yardımcısı	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belırtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Aydın, Nazilli, Sümer Mah.
2000 Ada 36 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0032
Sayfa **84 / 87**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-6-2024-10:44



Kaydı Oluşturan: ÖMER SEYFETDİN PİRİNÇ (ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2000/36
Taşınmaz Kimlik No:	109362188	AT Yüzölçümü(m2):	9999.80
İl/İlçe:	AYDIN/NAZILLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Nazilli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SÜMER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	EĞREK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	50/4887	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI PREFABRİK FABRİKA BİNASI VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
753963664	(SN:8335132) ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	9999.80	9999.80	Tüzel Kişiliklerin	-

1 / 3

						Ünvan Değişikliği 23-06-2023 14095	
--	--	--	--	--	--	--	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan		ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8104581) EGE ÇAĞDAŞ TOPTAN CAM PAZARLAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:3250588121	Nazilli - 24-06-2019 13:53 - 8217	
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Nazilli - 08-03-2022 15:22 - 5285	

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

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

2 / 3

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa **85 / 87**



BİLGİ AMAÇLIDIR

3 / 3

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyüçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 86 / 87

8.3. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.01.2018 No : 407550

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

Erman ERGÜN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Tuba ERTUGAY YILDIZ**
GENEL MÜDÜR

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 04.02.2016 No : 405020

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

Mustafa TATARCIM

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Tuba ERTUGAY YILDIZ**
GENEL MÜDÜR

 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

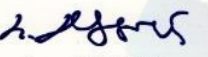
Tarih : 23.10.2018 No : 410944

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

Soner GÖKDAĞLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

 **Levent HANLIOĞLU**
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

 **Tuba ERTUGAY YILDIZ**
GENEL MÜDÜR

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

28.06.2024
2024-SPK-0032
Sayfa 87 / 87



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2023

Belge No: 2023-01.12656

Sayın Erman ERGÜN

(T.C. Kimlik No: 29732034718- Lisans No: 407550)

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.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1379

Sayın Mustafa TATARCIM

(T.C. Kimlik No: 14746947406 - Lisans No: 405020)

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: 05.04.2019

Belge No: 2019-01.1145

Sayın Soner GÖKDAĞLI

(T.C. Kimlik No: 23063262802- Lisans No: 410944)

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

Sinasi BAYRAKTAR
Başkan

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

