



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel



2024-SPK-0034

28.06.2024

İş bu rapor kapak+49 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)

**ERMAN
ERGÜN**



Bu belge
***** kimlik
numaralı ERMAN
ERGÜN tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 17/07/2024
11:37

**MUSTAFA
TATARCIM**



Bu belge *****
kimlik numaralı
MUSTAFA
TATARCIM
tarafından elektronik
olarak imzalanmıştır.

Tarih: 17/07/2024 11:
46

**SONER
GÖKDAĞLI**



Bu belge *****
kimlik numaralı
SONER GÖKDAĞLI
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 17/07/2024
10:56



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 1 / 49

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	13
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.....	13
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
3.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	14
3.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
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.....	14
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	14
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	14
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	14
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	15
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	15
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	22
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	22
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	28
4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	29
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.....	29
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.....	29

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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 2 / 49

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, DEĞER TANIMLARI VE ANALİZ.....	30
5.1. PAZAR YAKLAŞIMI.....	30
5.2. GELİR YAKLAŞIMI	31
5.3. MALİYET YAKLAŞIMI.....	32
5.4. PAZAR DEĞERİ.....	33
5.5. PAZAR KİRASI	34
5.6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR VE SEÇİLME NEDENLERİ	34
5.7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	37
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	38
6.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	38
6.2. ASGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	38
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	38
6.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	38
6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLME SİNIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	38
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	38
6.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLME SİNIRLAMAYA OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SİNIRLAMA OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	38
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	38
7. SONUÇ.....	39
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	39
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39
8. RAPOR EKLERİ.....	40
8.1. GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI.....	40
8.2. GAYRİMENKULÜN YASAL BELGELERİ.....	43
8.3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ.....	48

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**Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel**28.06.2024**
2024-SPK-0034
Sayfa 3 / 49**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 / MANİSA
Rapor Tarihi	28.06.2024
Değerleme Tarihi	27.06.2024
Rapor Numarası	2024-SPK-0034
Raporun Konusu	Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Emlakdere Mahallesi, 29.800,00 m ² yüzölçümlü, 3814 Ada 6 No.lu Parselde, "Arsa" nitelikli taşınmazın güncel pazar değerinin takdir edilmesi bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Müşteri Kısıtlamaları	Bulunmamaktadır.
Gayrimenkulün Adresi	Keçiliköy OSB Mahallesi, Mengü Pekcan Caddesi, No: 12 Yunusemre / MANİSA
Malik / Hisse	Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Tam)
Kullanım Şekli	Boş arsadır.
Tapu Kayıtları	Tahsisli arsa değerlemesidir. Tapu kaydı alınamamıştır. Mülkiyetin halen Manisa OSB'de olduğu düşünülmektedir.
İmar Durumu	Manisa OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 'Sanayi Alanı' lejantında kalmaktadır. Ayrık nizam, Emsal: 1.00, Yençok: Serbest, ön bahçe mesafesi: 20 m, yan bahçe mesafesi 12 m ve arka bahçe mesafesi: 20 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Arsa Alanı	29.800,00 m²
Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	465.000.000.-TL
Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	511.500.000.-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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 4 / 49
--	---	--

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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 5 / 49
--	---	--

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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 6 / 49
--	---	--

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

28.06.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-SPK-0034

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-0003 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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 7 / 49
--	---	--

Rapor Numarası	Rapor Tarihi	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Pazar Değeri (TL)
2024-ÖZEL-0003	16.01.2024	Makine Müh. Mustafa TATARCIM Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405020) Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	379.950.000
2024-SPK-0006	07.03.2024	Makine Müh. Mustafa TATARCIM Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405020) Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	405.240.000
2024-SPK-0027	22.05.2024	Makine Müh. Mustafa TATARCIM Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405020) Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	425.040.000

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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 8 / 49

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 / MANİSA
Vergi Dairesi : Yunusemre
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

Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Emlakdere Mahallesi, 29.800,00 m² yüzölçümlü, 3814 Ada 6 No.lu Parselde, "Arsa" 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

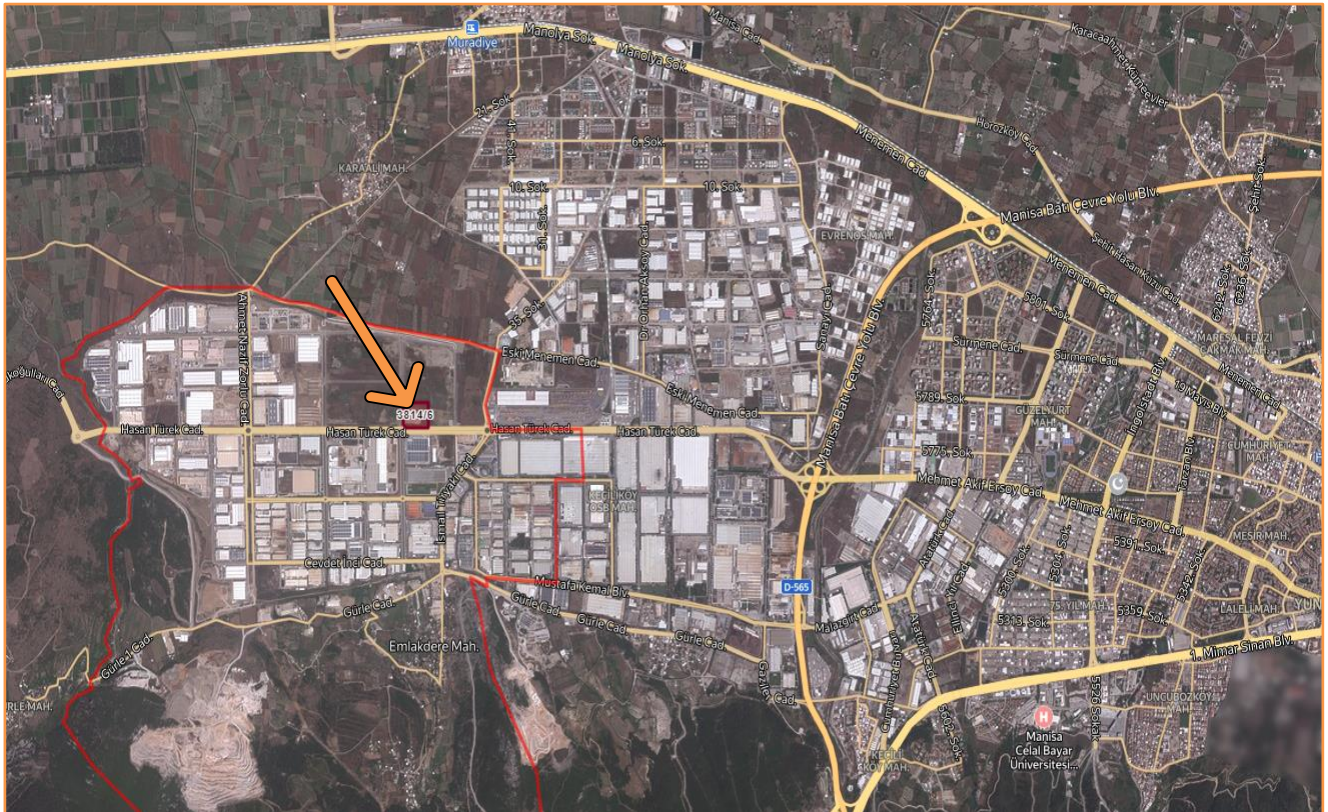


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel**28.06.2024**
2024-SPK-0034
Sayfa 9 / 49**3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER****3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler****3.1.1. Gayrimenkulün konumu ve yakın çevre özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz, Keçiliköy OSB Mahallesi, Mengü Pekcan Caddesi, No: 12, Yunusemre / MANİSA adresinde yer almaktadır.

Taşınmaz Manisa 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 Manisa Batı Çevre Yolu Bulvarı ile 1. Mimar Sinan Bulvarı kullanılmaktadır. OSB içinde Hasan Türek Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge OSB'nin VI. kısmı olarak adlandırılmaktadır.

Lokasyon	Yaklaşık Mesafe
Organize Sanayi Cami	5,10 km
Manisa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	5,50 km
Manisa Celal Bayar Üniversitesi Hafsa Sultan Hastanesi	7,00 km

**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

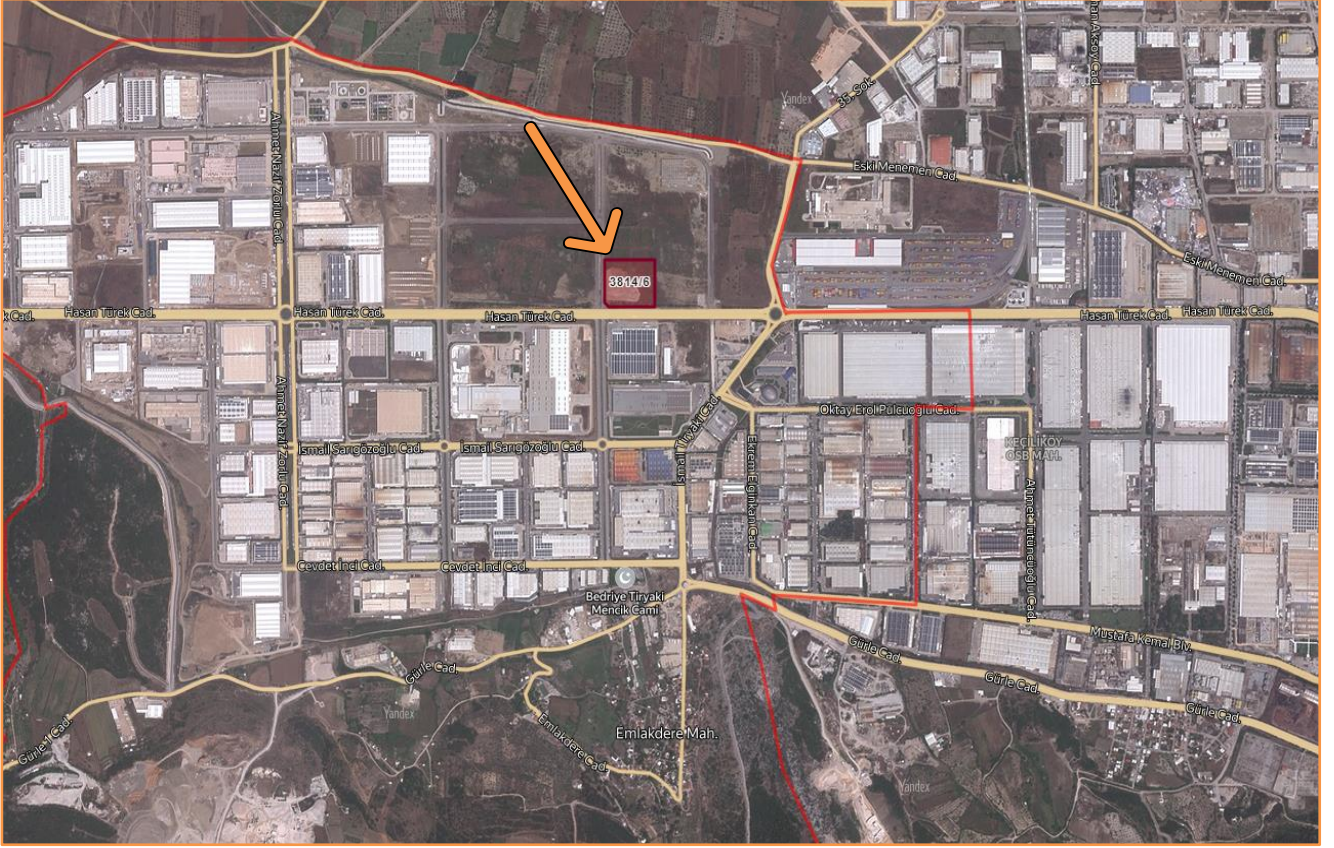
□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 10 / 49



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

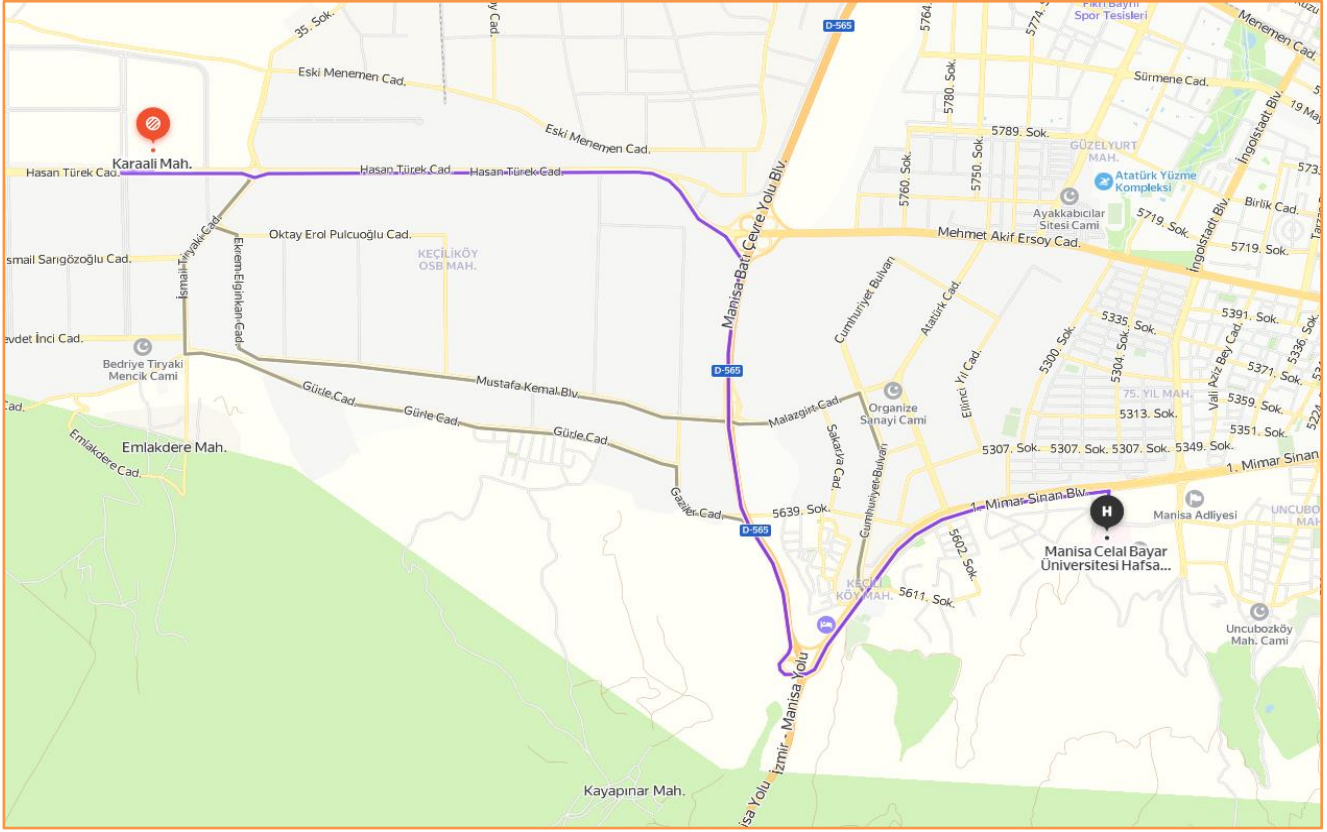




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 11 / 49



3.1.2. Gayrimenkulün tanımı

Rapora konu taşınmaz; CBS Sisteminden (parselsorgu.tkgm.gov.tr) alınan bilgilere göre Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Emlakdere Mahallesi, 29.800,00 m² yüz ölçümüne sahip, 3814 ada 6 Parsel, "Arsa" vasıflı taşınmazdır.

İl	Manisa
İlçe	Yunusemre
Mahalle/Köy	Emlakdere
Mahalle No	148510
Ada	3814
Parsel	6
Tapu Alanı	29.800,00
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	K18c-12-A3

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**Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel**28.06.2024**
2024-SPK-0034
Sayfa **12 / 49****3.1.3. Gayrimenkulün tapu kayıtları**

MÜLKİYET BİLGİLERİ	
İli	Manisa
İlçesi	Yunusemre
Mahallesi	Emlakdere
Mevkii	-
Pafta No.	K18c-12-A3
Ada No.	3814
Parsel No.	6
Yüz ölçümü (m ²)	29.800,00
Ana Taşınmazın Niteliği	Arsa
Blok No.	-
Kat No. / Giriş	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Taşınmaz ID	Bilinmiyor
Cilt No. / Sayfa No.	Bilinmiyor
Tarih / Yevmiye No.	Bilinmiyor
Edinme Sebebi	Bilinmiyor
Malik ve Hisse	Bilinmiyor

3.1.4. Takyidat bilgileri

Tahsisli arsa değerlemesidir. Tapu kaydı alınamamıştır. Bu nedenle takyidatlar hakkında bilgi edinilememiştir. Mülkiyetin halen Manisa OSB'de olduğu düşünülmektedir.

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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 13 / 49
--	---	--

3.1.5. Gayrimenkule ait yasal evraklar

İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Sanayi
İnşaat Nizamı	Ayrık	Yençok	Serbest
TAKS	-	KAKS (Emsal)	1.00
Açıklama	Manisa OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 'Sanayi Alanı' lejantında kalmaktadır. Ayrık nizam, Emsal: 1.00, Yençok: Serbest, ön bahçe mesafesi: 20 m, yan bahçe mesafesi 12 m ve arka bahçe mesafesi: 20 m yapılaşma koşullarına sahiptir.		

Değerlemeye konu taşınmazın ada parsel bazında konumunun doğruluğu imar paftasından ve CBS Sisteminden kontrol edilmiştir.

Manisa OSB Müdürlüğü'nde yapılan araştırmalarda, taşınmaza ait yasal evrakları gösteren özet tablo aşağıda sunulmuştur.

Yasal Evrak	Tarih	No.
Aplikasyon Krokisi	06.12.2022	-
İmar Durumu Belgesi	14.12.2022	710
Firma Altyapı Bilgileri	14.12.2022	-
Yol Kotu Belgesi	14.12.2022	-
Tahsis Yazısı	28.12.2022	5030

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

Tahsisli arsa değerlemesidir. Tapu kaydı alınamamıştır. Bu nedenle takyidatlar hakkında bilgi edinilememiştir.

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

Tahsisli arsa değerlemesidir. Tapu kaydı alınamamıştır. Tarafımıza herhangi bir tapu senedi de ibraz edilmemiştir. Bu nedenle mülkiyet değişiklikleri ile ilgili bilgi edinilememiştir.

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde imar planında bir değişiklik bulunmadığı bilgisi Manisa OSB Müdürlüğü'nden öğrenilmiştir.

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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 14 / 49
--	---	---

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 Manisa 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

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

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

Tarafımıza bir sözleşme ibraz edilmemiş ve imar arşiv dosyasında herhangi bir sözleşmeye rastlanılmamıştır.

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

Boş arsa değerlemesidir. Dosyasında herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesine rastlanmamıştır.

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

Boş arsa değerlemesi olması nedeniyle yapı denetime henüz tabi değildir.

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

Belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılmamıştır.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel**28.06.2024**
2024-SPK-0034
Sayfa **15 / 49****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/Manisa, tr.wikipedia.org/wiki/Yunusemre, mosb.org.tr, manisa.ktb.gov.tr, nufusune.com, manisa.gov.tr, coğrafyaharita.com, 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

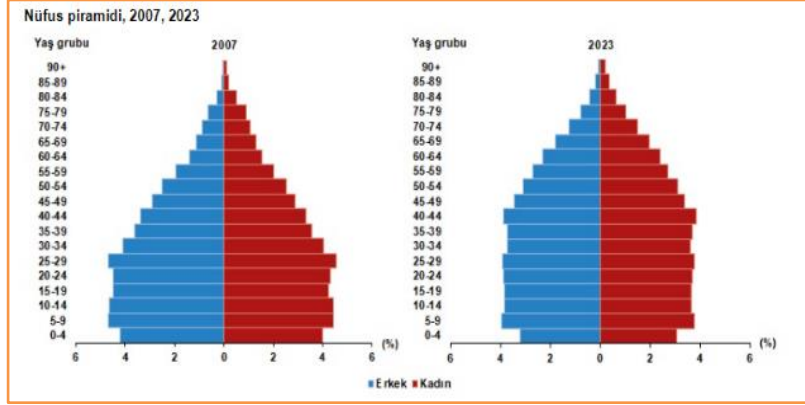
☎: 0 (212) 872 16 36

□: 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.

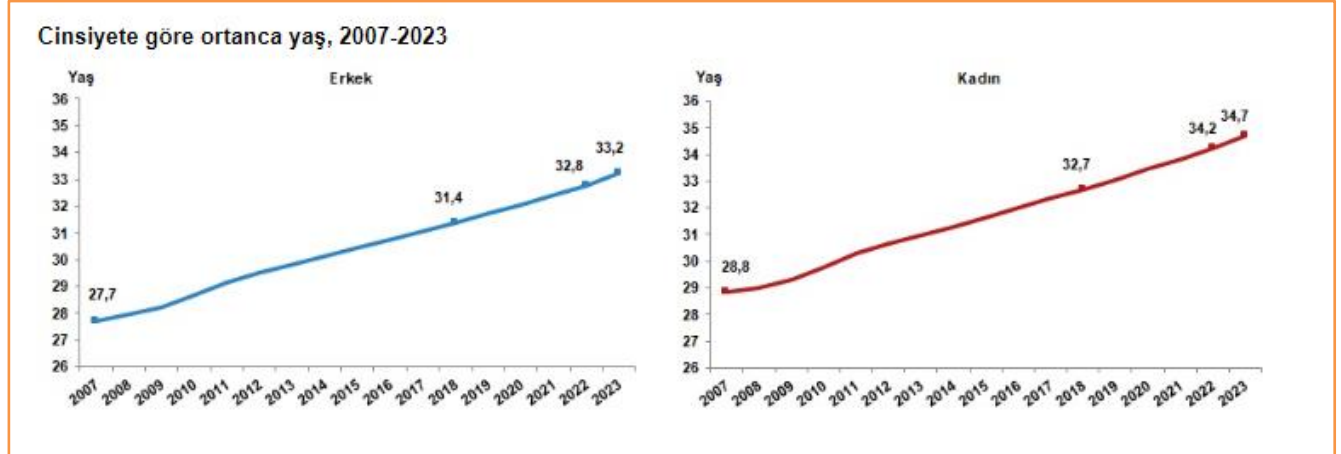


Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaştan yükseldiği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





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 17 / 49

Manisa İli

Manisa, Ege Bölgesi'nde yer alan bir şehirdir. Manisa ilinin idari merkezidir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur.

"Şehzadeler Şehri" olarak da adlandırılan yerleşim; mesir macunu, sultaniye üzümü ve Manisa Tarzanı ile tanınır. Antik Çağ'da "Magnesia", Roma İmparatorluğu döneminde tam ismiyle "Magnesia ad Sipylum" olarak anılmıştır. Şehir, Spil Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur.

1923'de Saruhan adıyla vilayet olan şehrin adı, 1927 yılında Manisa olarak değiştirilmiştir. Cumhuriyet döneminde yeniden imar gören Manisa, karayolu ve demiryolu ulaşımı bakımından önemli bir noktadadır. Zirai, ticari ve sanayi açısından da ülkemizin gelişmiş illeri arasında 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

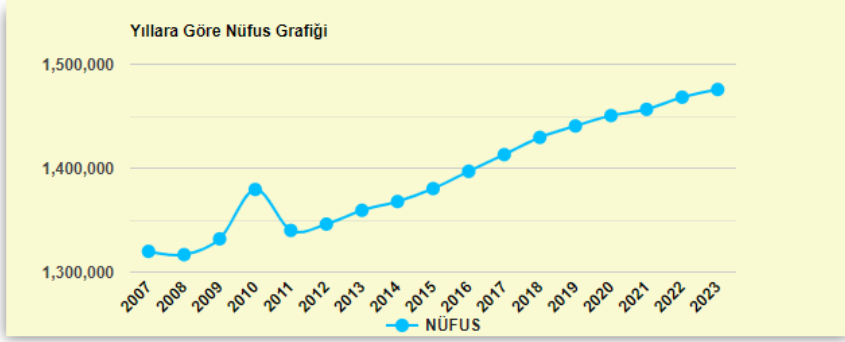
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



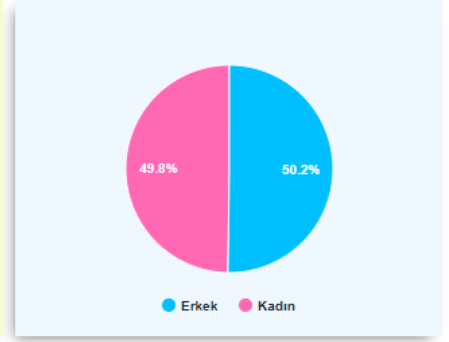
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel**28.06.2024**
2024-SPK-0034
Sayfa **18 / 49****MANİSA NÜFUSU: 1.475.716**ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,50
ARTIŞ MİKTARI 7.437

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
45	MANİSA	1.475.716	741.274	734.442

MANİSA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



MANİSA Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği

**MANİSA iline ait diğer bilgiler**

MANİSA bağlı İlçe sayısı:	17	MANİSA Nüfusu En büyük ilçesi:	YUNUSEMRE (270.726)
MANİSA bağlı Mahalle sayısı:	1089	MANİSA Nüfusu En küçük ilçesi:	KÖPRÜBAŞI (12.752)
		MANİSA Yüzölçümü:	13.339 Km ²
		MANİSA Nüfus Yoğunluğu:	111 /Km ²

Yunusemre İlçesi

Yunusemre, Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde bulunan Manisa ilinin ilçelerinden biridir. 12 Kasım 2012'de Manisa il merkezinin ikiye bölünmesiyle ayrı bir ilçe olmuştur. 257.993 kişilik nüfusuyla Manisa'nın en yüksek nüfuslu ilçesidir. İlçenin adı, 13. yüzyılda yaşamış tasavvuf ve Türk halk şairi Yunus Emre'den gelmektedir. İlçe, Gediz Ovası'nın üzerinde ve Spil Dağı ile Yamanlar Dağı'nın eteğinde kuruludur. İlçenin güneyinde Spil ve Yamanlar Dağı, batısında İzmir'in Menemen ilçesi, kuzeyinde Yunt Dağları, doğusunda Şehzadeler ilçesi ve kuzey doğusunda Saruhanlı ilçesi bulunur. Gediz Nehri ilçenin içinden, yerleşim yerlerinin ise kuzeyinden geçer. İlçenin ana ekonomik geçim kaynağı tarım ve sanayidir. Yunusemre, 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.

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

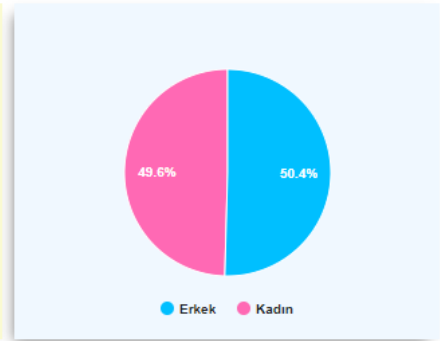
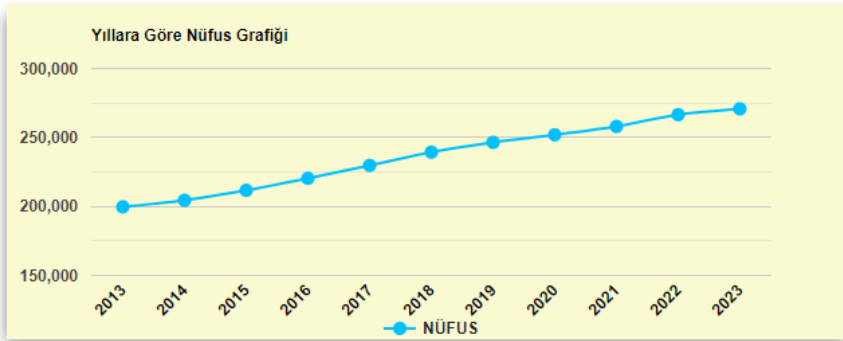


MANİSA YUNUSEMRE NÜFUSU: 270.726



ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,58
ARTIŞ MİKTARI 4.212

MANİSA YUNUSEMRE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



MANİSA YUNUSEMRE NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	MANİSA	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	134.193
Toplam Nüfus	270.726	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	136.533	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	134.193	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	270.726	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	136.533	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	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



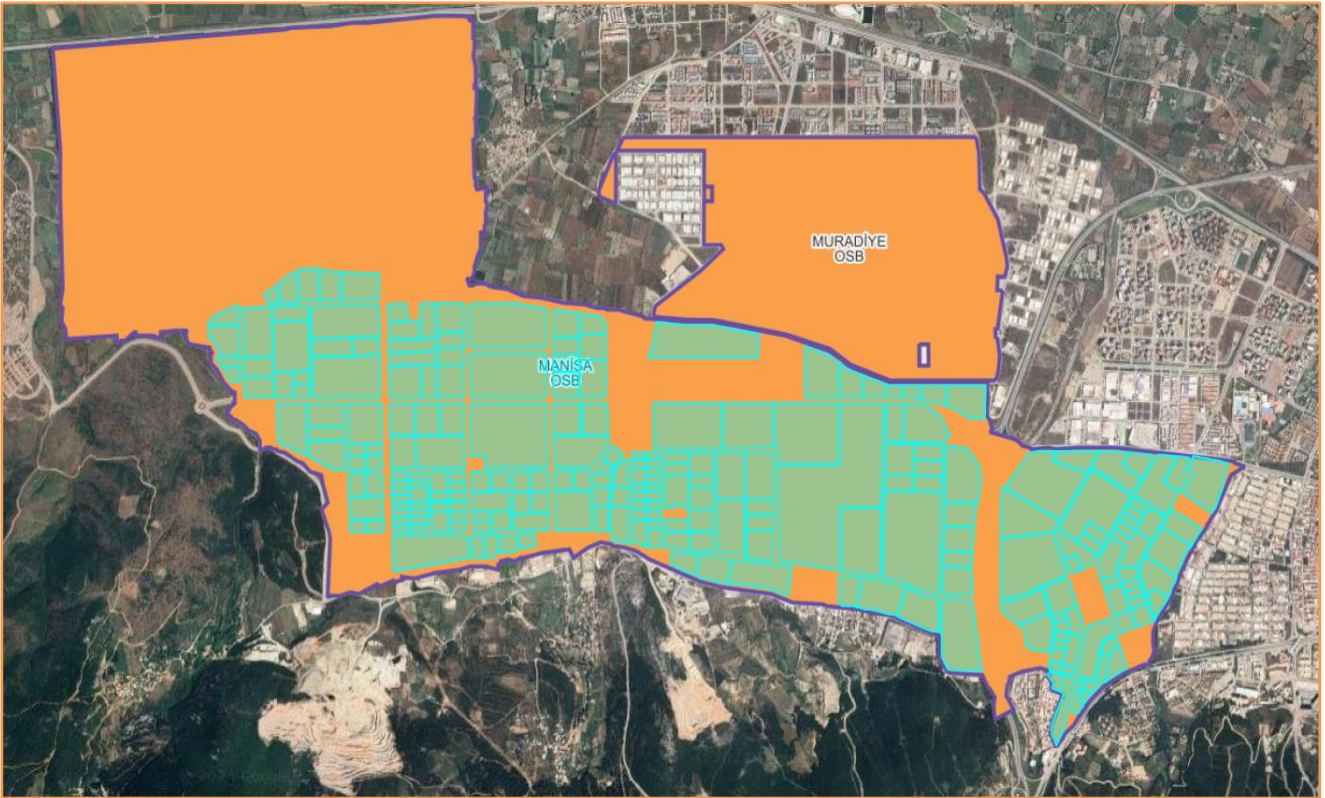


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 20 / 49

Manisa Organize Sanayi Bölgesi



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





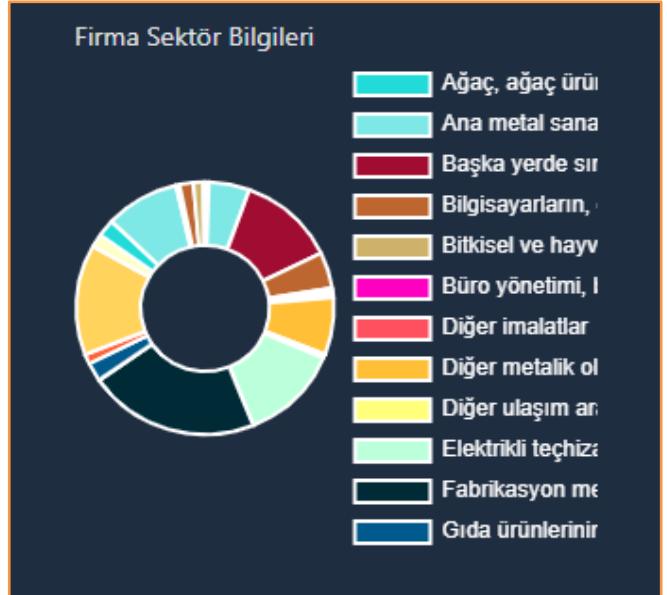
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 21 / 49



OSB Adı MANİSA OSB	OSB Türü Karma
İl Manisa	Kuruluş Tarihi 07.12.2000
İlçe Yunusemre	Sanayi Parsel Sayısı 239
Sicil No 30	Boş Sanayi Parsel Sayısı 0
Tahsis Ortalama Birim Fiyatı(TL) 0.00	Tahsis Bedel Durumu
Alanı(ha) 1.591,18	İstihdam Sayısı 58.500
OSB m ² Fiyatı	Kadın İstihdam Sayısı 0
Tanıtım Videosu	Sanayi Parseli Üretim Doluluk Oranı 69.46%
	Sanayi Parseli Doluluk Oranı 100.00%



En Yakın Karayolu 565-10	En Yakın Demiryolu Manisa-Basmane
En Yakın Karayoluna Uzaklık 0 km	En Yakın Demiryoluna Uzaklık 0 km
En Yakın Liman İzmir TCDD Liman D Kapısı	En Yakın Havalimanı Adnan Menderes Havaalanı
En Yakın Limana Uzaklık 30 km	En Yakın Havalimanına Uzaklık 49 km

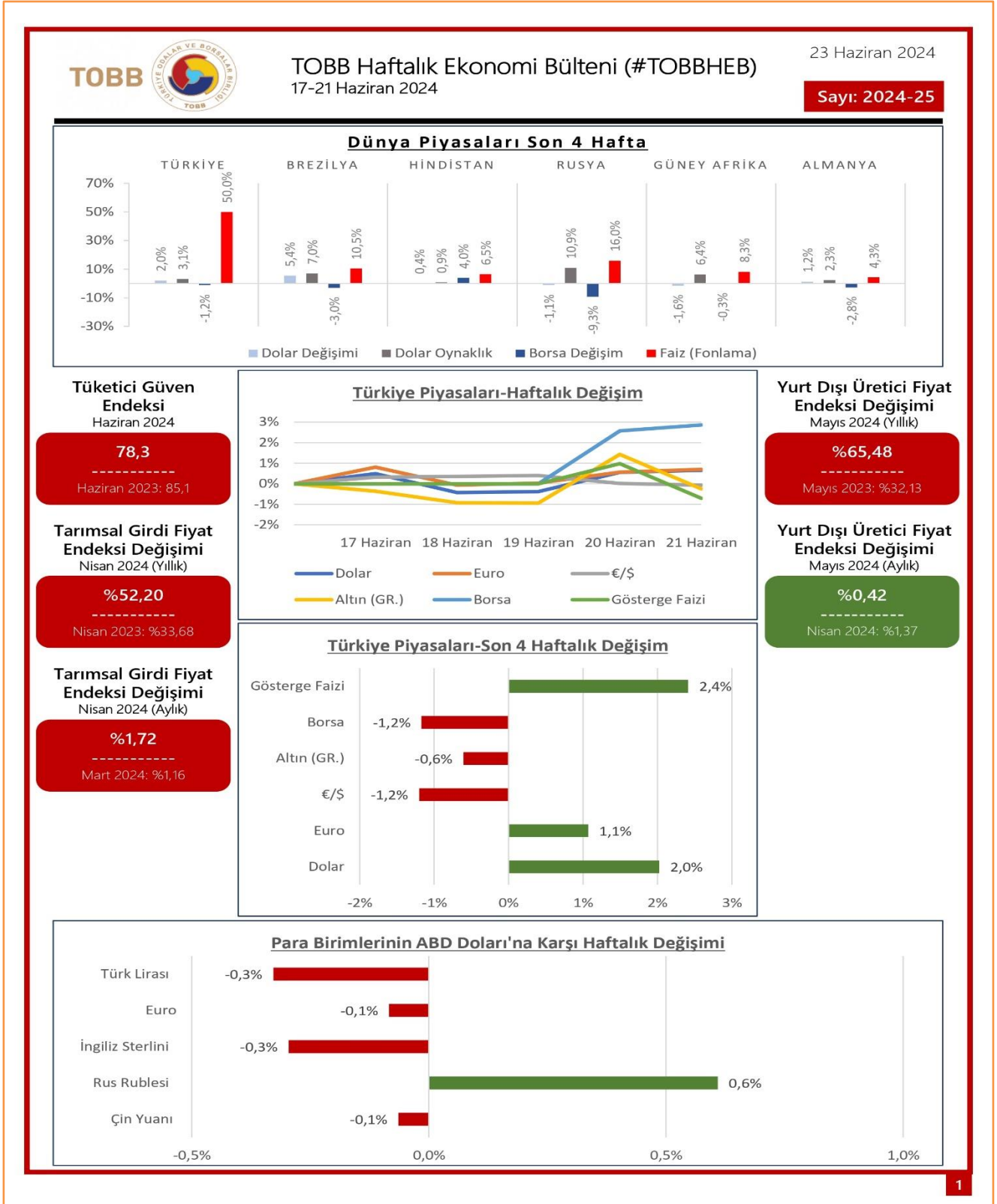
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 23 / 49

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 bültenle 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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 24 / 49

Tüketici Fiyat Endeksi, Mayıs 2024

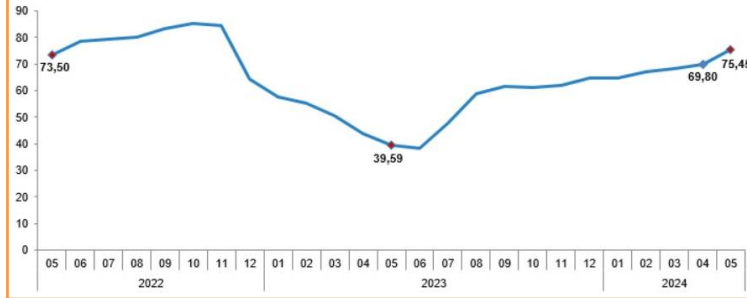
Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) yıllık %75,45, aylık %3,37 arttı.

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

TÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2024

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Mayıs 2024



Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Mayıs 2024

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

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

Yİ-ÜFE değişim oranları (%), Mayıs 2024

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

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



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



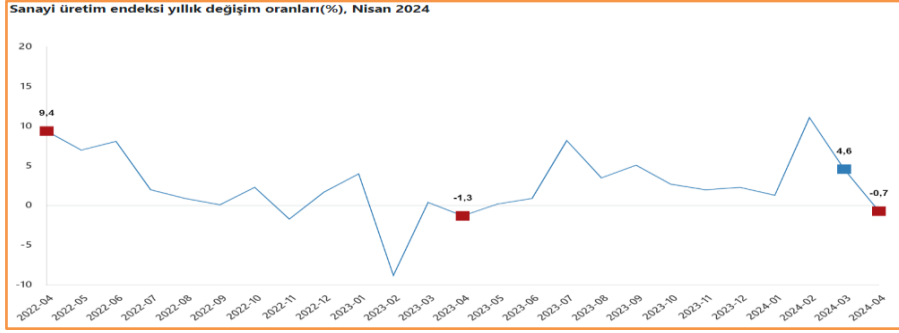
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

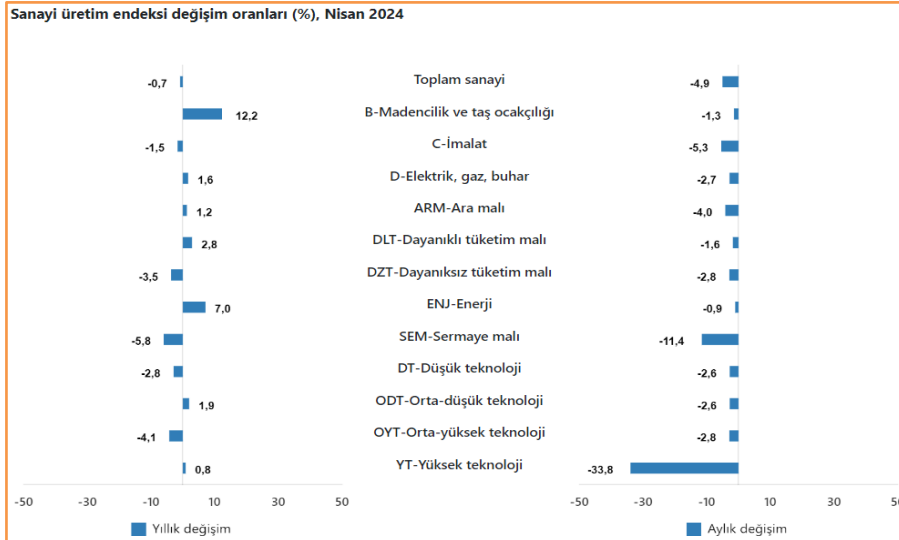
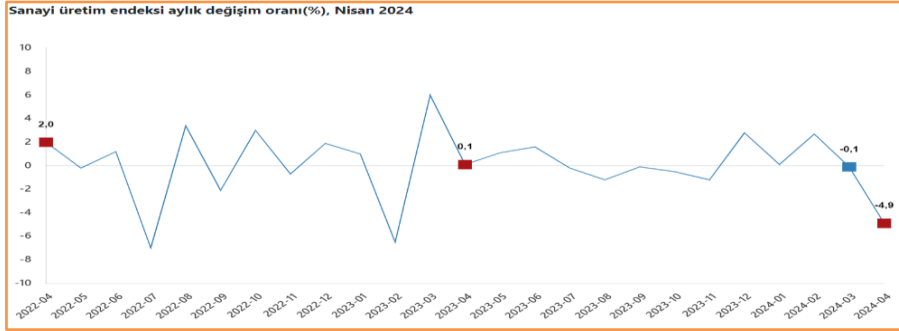
28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 25 / 49

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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

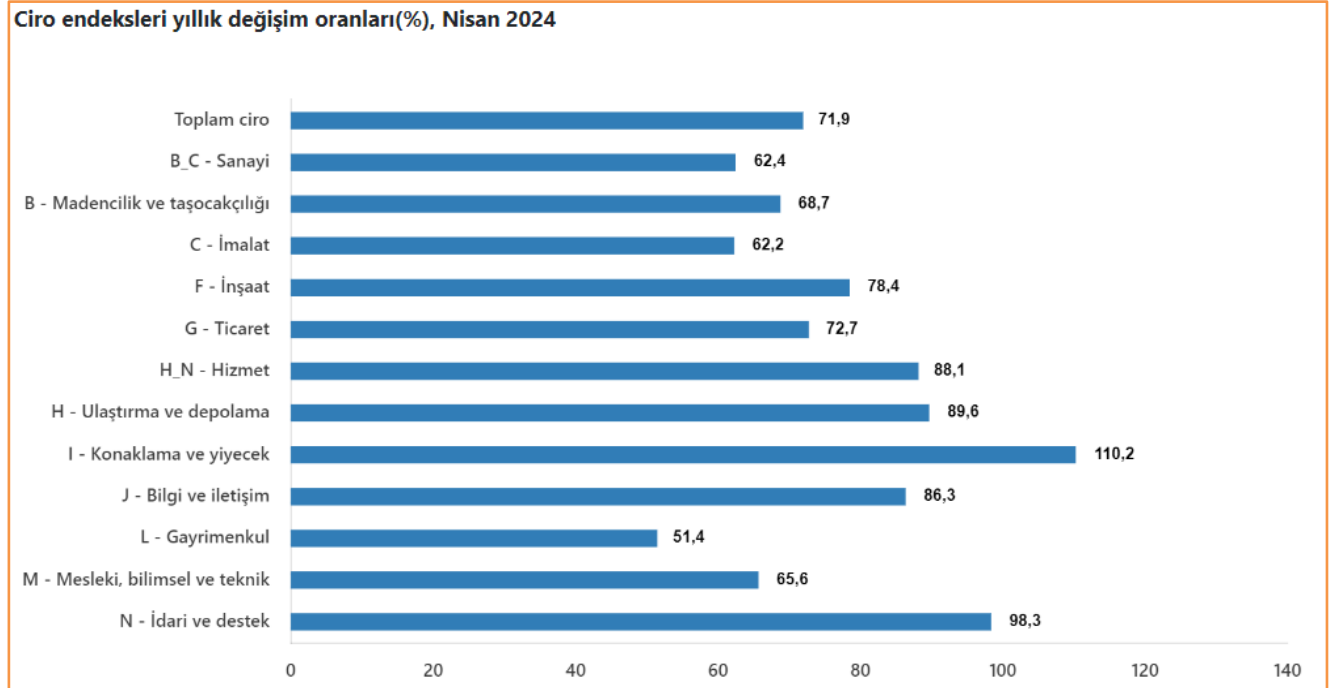
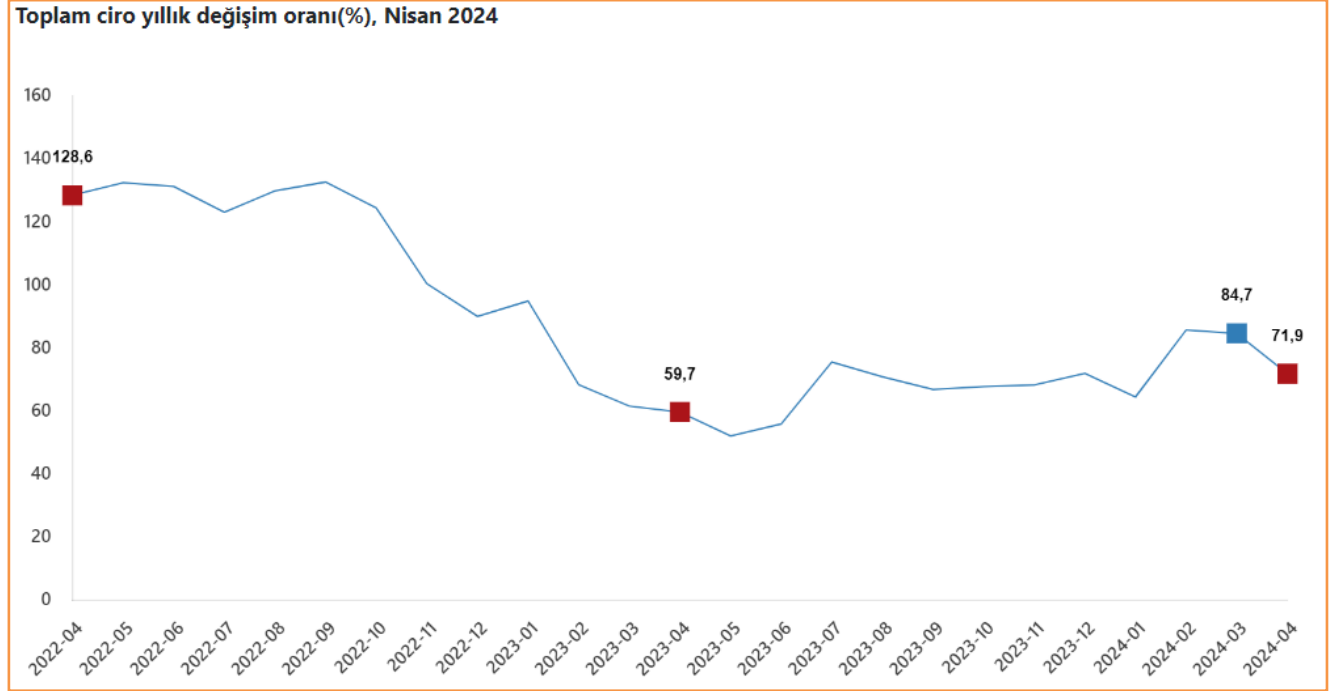
28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa **26 / 49**

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**

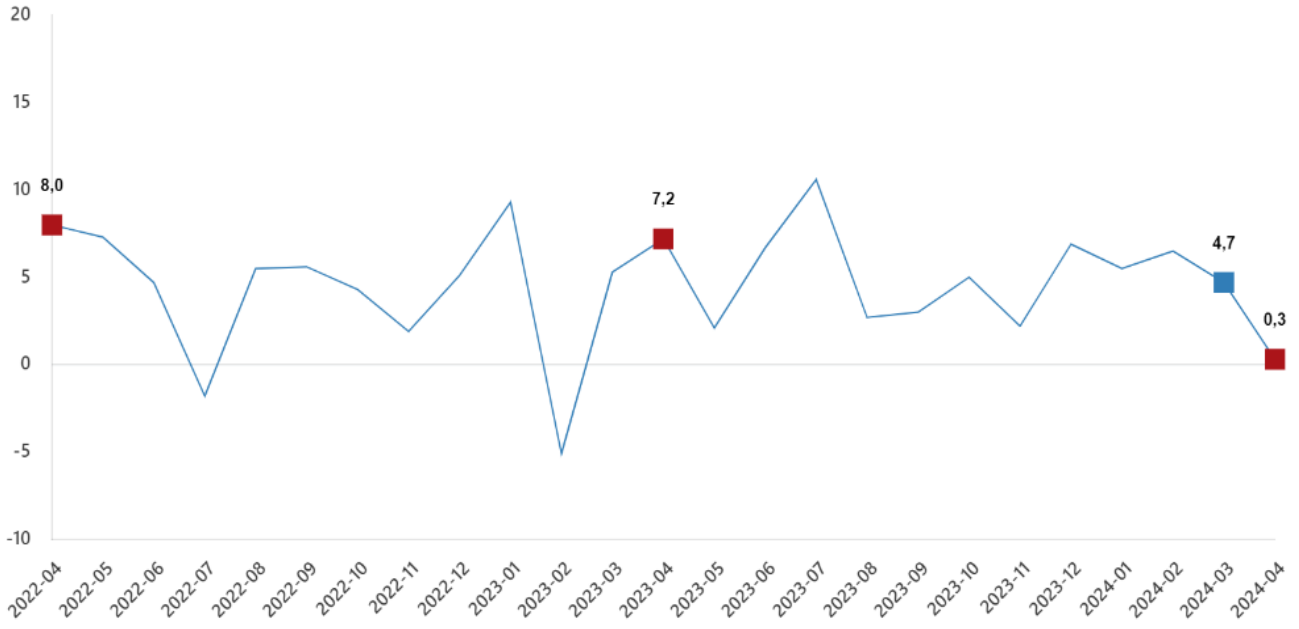
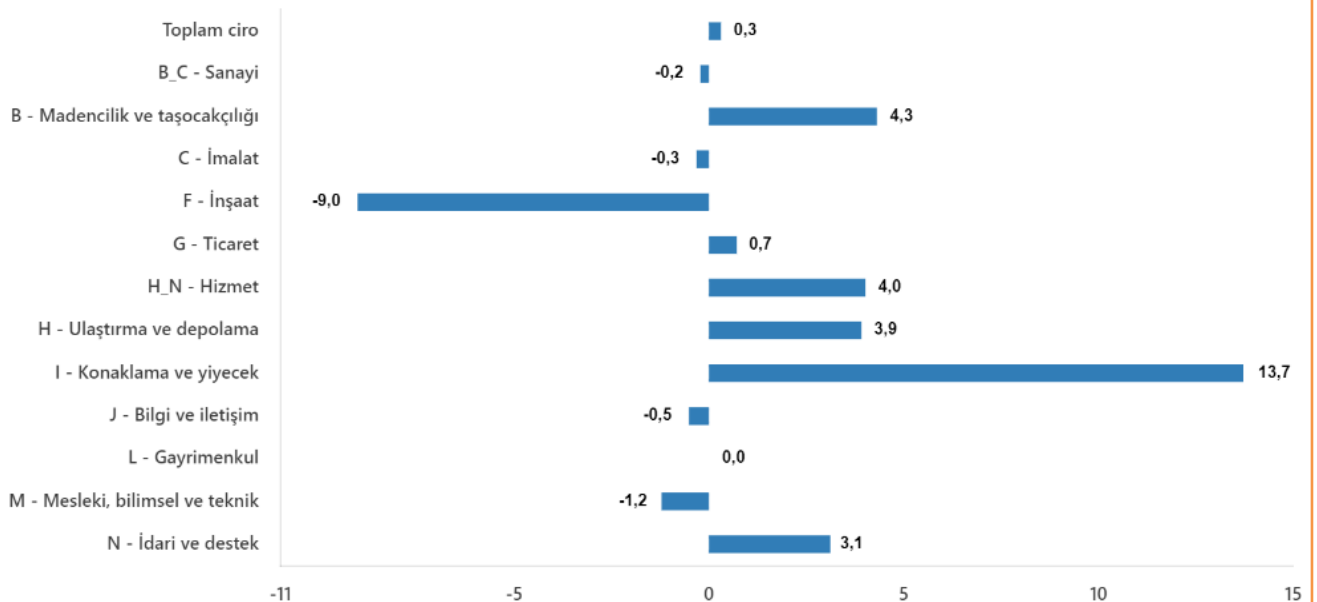
Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 27 / 49

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, Büyükcçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

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

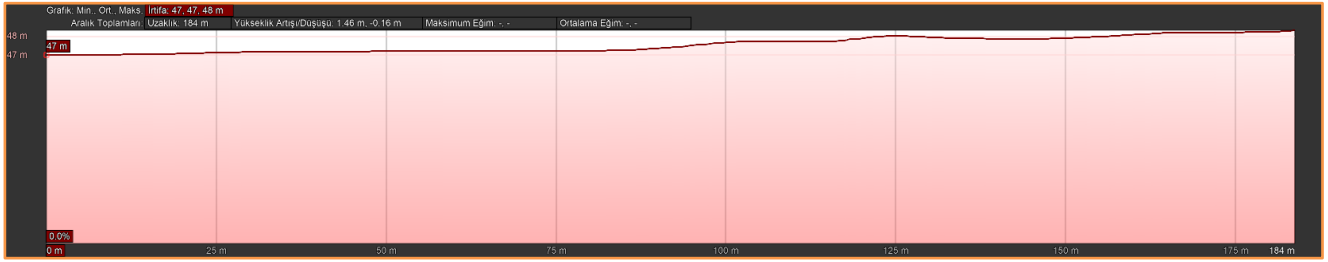
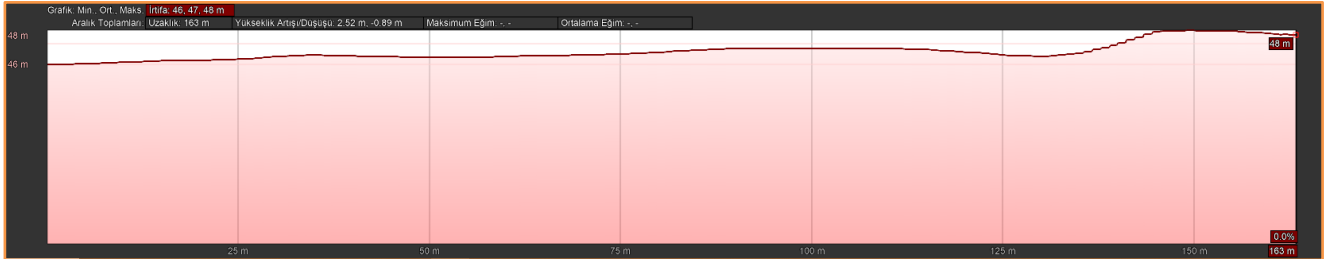


**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel**28.06.2024**
2024-SPK-0034
Sayfa **28 / 49****4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Emlakdere Mahallesi, 3814 ada 6 Parsel 29.800,00 m² yüz ölçümlü parseldir. Parsel net imar parselidir. Köşe başı konumludur. Parsel topografik olarak düz bir arazi yapısında, geometrik olarak yaklaşık dörtgen formludur. Parsel güneyde Hasan Türek Caddesi'ne, batıda Mengü Pekcan Caddesi'ne cephelidir. 14.12.2022 tarihli imar durumu belgesine göre parselin doğu cephesi ~162,45 m, kuzey cephesi ~184,00 m, batı cephesi ~169,93 m (kırıklar dahil edilerek), güney cephesi 168,00 m'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Sınırları yerinde belirgin değildir.

Yükseklik Profili (Batı-Doğu)**Yükseklik Profili (Güney-Kuzey)****GZFT (SWOT) Analizi**

GÜÇLÜ + Net imar parseli olması. + Köşe başı konumlu olması.	ZAYIF -
FIRSAT ✓ OSB içerisinde yer alması.	TEHDİTLER × İçerisinde bulunan makro ve mikro ekonomideki olumsuz faktörler. × Taşınmazın 1. derece deprem kuşağında yer alıyor olması.

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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 29 / 49
--	---	---

PARSEL ÖZELLİKLERİ	
Ada / Parsel No.	3814 / 6
Yüz ölçümü	29.800,00 m ²
Geometrik şekli	Yaklaşık dörtgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Evet
Yola cephesi (m)	169,93 m (batı) 168,00 m (güney)
Parsel derinliği (m)	162,45 m (doğu) 184,00 m (kuzey)
Arazi Yapısı	Düz / Engebesiz
Altyapı hizmetleri var mı?	Var
Arsa üzerinde yapı var mı?	Yok
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

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

Boş arsa değerlemesidir.

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

Boş arsa değerlemesidir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa **30 / 49**

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 alıcısı, 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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 31 / 49
--	---	--

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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 32 / 49
--	---	--

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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 33 / 49
--	---	--

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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa **34 / 49**

- **“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 gibi nedenlerden dolayı değerlendirme “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 35 / 49
--	---	--

Satılık Arsa Emsalleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsal 1: Taşınmazla aynı OSB içerisinde, aynı imar durumuna sahip, 3.400,00 m² arsa üzerinde 2.200 m² brüt alana sahip olduğu belirtilen, yeni yapılmış, içerisinde idari bölümler bulunan ve 2 katlı fabrika için 100.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Ada parsel bilgisi paylaşılmamıştır. Tahmini yapı maliyetinin 35.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Bu nedenle emsal 65.000.000 TL üzerinden değerlendirilmiştir.

Emsal 2: Taşınmaza yakın konumda, Karaali Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında olmayan, toplam 23.326,06 m², 197 ada 36 Parselin yarı hissesi için 29.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

Emsal 3: Taşınmaza yakın konumda, Evronos Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.60 yapılaşma koşullarına sahip, 2.000,00 m², 3639 ada 7 parsel için 30.850.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

Emsal 4: Taşınmaza yakın konumda, Evronos Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.60 yapılaşma koşullarına sahip, 2.000,00 m² arsa için 28.500.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Ada parsel bilgisi paylaşılmamıştır.

Emsal 5: Taşınmaza yakın konumda, Evronos Mahallesi sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi Alanı, E: 0.60 yapılaşma koşullarına sahip, 2.000,00 m², 3655 ada 12 parsel için 36.000.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır.

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 15.500 TL/m² - 16.500 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	Muradiye	Sanayi E: 1.00	-	65.000.000	3.400,00	19.118	Kroki Gayrimenkul	(507) 107-3676
2	Karaali	-	197/35	29.000.000	11.663,03	2.486	Sahibinden	(507) 267-1084
3	Evrinos	Sanayi E: 0.60	3639/7	30.850.000	2.000,00	15.425	Deka Life Group	(535) 107-9902
4	Evrinos	Sanayi E: 0.60	-	28.500.000	2.000,00	14.250	Favori Gayrimenkul	(532) 481-4803
5	Evrinos	Sanayi E: 0.60	3655/12	36.000.000	2.000,00	18.000	Star Gayrimenkul	(505) 477-0878

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



**Emsallerin Değerlendirilmesi**

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

Manisa OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, taşınmazın konumlu olduğu Manisa OSB'de tahsis edilebilecek boş parsel kalmadığı öğrenilmiştir. Arsa tahsis bedeli için 01.01.2024 – 30.06.2024 tarihleri arasında belirlenen birim fiyatların peşin satış durumunda 12.750 TL/m², 2 yıl vadeli satış durumunda 19.500 TL/m², 5 yıl vadeli satış durumunda 24.950 TL/m² olarak belirlendiği bilgisi edinilmiştir.

Emsal No.	Fiyat (TL)	Yüz ölçümü (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Pazarlık Oranı	Pazarlık TL/m ²	İmar Durumu Düzeltmesi	Parselasyon Düzeltmesi	Konum / OSB Düzeltmesi	Alan / Hisse Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m ²
1	65.000.000	3.400,00	19.118	5%	18.161	0%	0%	0%	20%	14.619
2	29.000.000	11.663,03	2.486	5%	2.362	-120%	-55%	-100%	0%	16.166
3	30.850.000	2.000,00	15.425	13%	13.420	-30%	0%	-15%	25%	15.269
4	28.500.000	2.000,00	14.250	10%	12.895	-30%	0%	-15%	25%	14.672
5	36.000.000	2.000,00	18.000	15%	15.300	-30%	0%	-15%	25%	17.293
ORTALAMA			13.856		12.428					15.604
KONU TAŞINMAZ					Ada/Parsel No.	Yüz ölçümü (m²)	İmar Durumu	Ortalama Birim Değeri (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlanmış Arsa Değeri (TL)
					3814/6	29.800,00	Sanayi E: 1.00	15.603,97	464.998.196	465.000.000

* Yuvarlama 10.000'in katına göre yapılmıştır.

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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 37 / 49
--	---	--

Pazar Değeri

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar ve tespitler neticesinde; taşınmazın konumu, köşe başı olması, OSB'nin VI. kısım olarak belirtilen bölgesinde yer alması, yüz ölçümü, imar durumu, parselasyon durumu gibi kriterler baz alınarak pazar değeri **465.000.000.-TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir.

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.

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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 38 / 49
--	---	--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Hazırlanan değerleme raporunun konusu, pazar değerinin belirlenmesidir. Taşınmazın bulunduğu bölgede yeterli sayıda satılık arsa/arazi bulunması, var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi gibi nedenlerden dolayı değerlemede Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

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

Boş arsa değerlemesidir.

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

Tapu kaydı alınamamıştır. Bu nedenle takyidatlar hakkında bilgi edinilememiştir.

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

Tapu kaydı alınamamıştır. Bu nedenle takyidatlar hakkında bilgi edinilememiştir.

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

Tahsisli arsa değerlemesidir. Tapu kaydı alınamamıştır. Tarafımıza herhangi bir tapu senedi de ibraz edilmemiştir. Mülkiyet ile ilgili bilgi edinilemediğinden bu madde kapsamında değerlendirme yapılamamaktadır. Mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Tahsisli arsa değerlemesidir. Tapu kaydı alınamamıştır. Tarafımıza herhangi bir tapu senedi de ibraz edilmemiştir. Mülkiyet ile ilgili bilgi edinilemediğinden bu madde kapsamında değerlendirme yapılamamaktadır.

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 Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah. 3814 Ada 6 Parsel	28.06.2024 2024-SPK-0034 Sayfa 39 / 49
--	---	--

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)	465.000.000.-TL	Dört yüz altmış beş milyon Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	511.500.000.-TL	Beş yüz on bir milyon beş yüz bin Türk Lirası

* Güncel mevzuatlar kapsamında KDV oranı %10 olarak dikkate alınmıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 40 / 49

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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 41 / 49



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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 42 / 49



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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 43 / 49

8.2. Gayrimenkulün Yasal Belgeleri



MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ®
MANİSA INDUSTRIAL PARK

İLGİLİ MAKAMA

Tarih: 28/12/2022

Sayı: 5030

Konu: Tahsis Yazısı Hakkında

Bölgemizin OSB VI. Kısım Keçiliköy OSB Mah. Mengü Pekcan Cad. No:12 Yunusemre/MANİSA adresinde yer alan 3814 ada 6 no'lu parseli ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.'ye tahsis edilmiştir.

İşbu yazı firmanın 28.12.2022 tarihli yazısına istinaden hazırlanmıştır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Saygılarımla,
Funda KARABORAN
Bölge Müdürü

DAĞITIM: ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Belge Doğrulama Kodu : BSDK75CN2 Pin Kodu : 84502

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/mosb-ebys>

Adres: Keçiliköy OSB Mah. Cumhuriyet Blv. No:14 45030 Yunusemre / MANİSA

Tel: +90(236)233 18 16 Fax: +90(236)233 25 47

E-Posta: info@mosb.org.tr Web: www.mosb.org.tr

Kep Adresi: manisaosb@hs03.kep.tr

İletişim: Pelin DERİCİOĞLU

KORKMAZ

Proje ve İş Geliştirme

pvi@mosb.org.tr



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

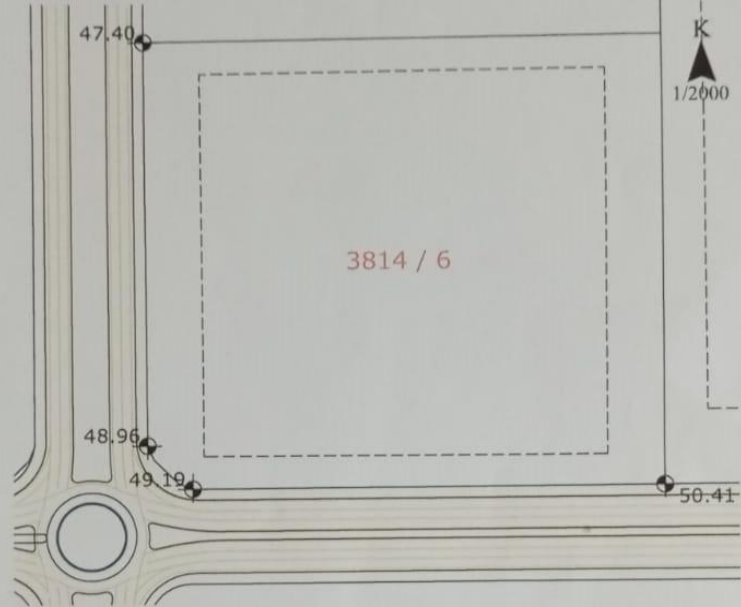
28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 45 / 49


MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ*

YOL KOTU BELGESİ

Tarih :14.12.2022

Yol kotu sorulan gayrimenkulün adresi: **ÇAĞDAŞ CAM SAN. TİC. A.Ş.**



3814 / 6

1/2000

TRETUAR KOTLARI

**Adı Soyadı
Ünvanı**

Yol Kotlarını Belirleyen
MUSTAFA İLİCA
HARİTA KİD. UZMANI

Yol Kot Belgesini Hazırlayan
HANDAN KURTAÇ
İMAR KİD. UZMANI

Onaylayan
FUNDA KARABÖRAN
BÖLGE MÜDÜRÜ

YOL KOTU SORULAN GAYRİMENKULÜN

İl	İlçesi	Köyü	Pafta No	Ada No	Parsel No	Kapı No
MANİSA	YUNUSEMRE	EMLAKDERE	K18C-12A-3	3814	6	12

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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





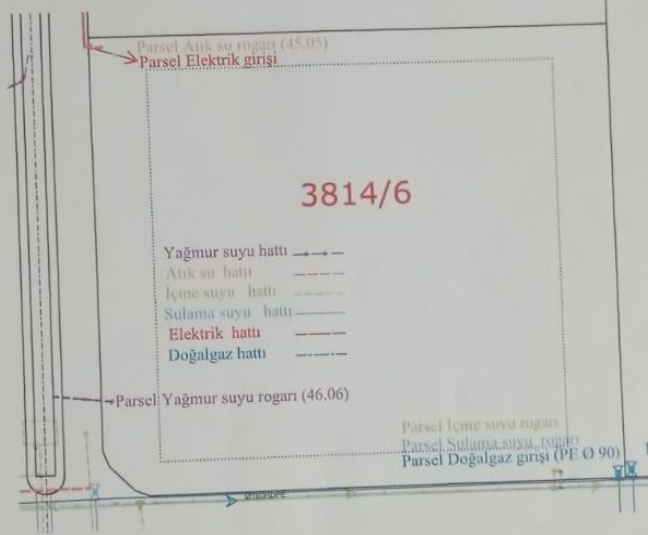
MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ®

FİRMA ALTYAPI BİLGİLERİ

Tarih : 14.12.2022

FİRMA ÜNVANI ÇAĞDAŞ CAM SAN. TİC. A.Ş.

ÖNEMLİ NOT: *Bölge şebeke bilgileri ruhsata esas proje çalışmalarına için bilgi amaçlı verilmiş olup, Bölge Müdürlüğünün izni olmadan parselde kazı-dolgu çalışmalarına BAŞLANAMAZ.
*Parseldeki inşaat çalışmalarına başlanmadan yer teslimi için Çevre/Altyapı Yönetimi Birimine başvurulması ZORUNLUDUR.



NOT: ATIKSU DEŞARJ NOKTASINA BÖLGENİN ONAYLADIĞI PLAN VE KESİTE UYGUN ŞEKİLDE DEBİMETREYE AİT İNŞAAT VE MONTAJ İŞLERİ FİRMA TARAFINDAN YAPILACAKTIR.

Adı Soyadı Ünvani İmza	HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN			ONAYLAYAN
	Handan KURTAÇ İmar Kd. Uzmanı	Erkan YILDIRIM Çevre Birim Yöneticisi	Umut S. AYDIN Elektrik Birim Yöneticisi	Akın GÜLSUYU Doğalgaz ve Mekanik İşler Birim Yöneticisi	Funda KARABÖRAN BÖLGE MÜDÜRÜ

ALTYAPI BİLGİLERİ SORULAN GAYRİMENKULÜN

İl	İlçesi	Köyü	Pafta No	Ada No	Parsel No	Kapı No
MANİSA	YUNUSEMRE	EMLAKDERE	K18C-12A-3	3814	6	12

Revizyon No: 0

MOSB-FR-02300

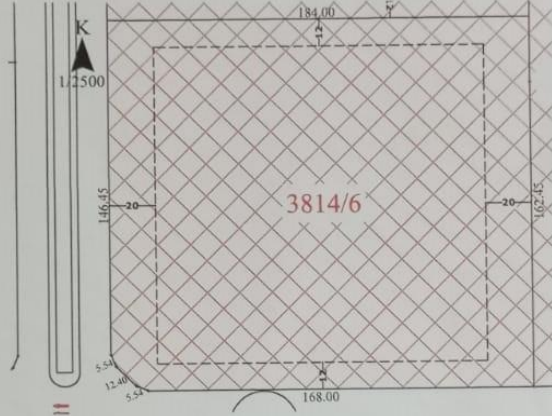
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

**MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ***

İMAR DURUMU BELGESİ		Tarih : 14.12.2022
		Sayı : 710
FİRMA ADI	ÇAĞDAŞ CAM SAN. TİC. A.Ş.	
NOT: *Yapı Ruhsatı öncesinde ; projelerin sağlıklı hazırlanması , olabilecek aksaklıkların giderilmesi amacı ile avan proje değerlendirilmesi İMAR-İNŞAAT BÖLÜMÜ tarafından yapılacaktır. *Avan Proje Değerlendirmesi yapılmadan Uygulama Projelerine geçilemez.		
		

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

YAPILAŞMA KOŞULLARI				TAPU BİLGİLERİ	
YAPILAŞMA ORANI	GERİ ÇEKME MESAFESİ	ÇEVRE YEŞİLİ	İli / İlçesi	YUNUSEMRE/MANİSA	Mahallesi
TAKS	-	ÖN (M)	20.00	5.00	EMLAKDERE
KAKS	1.00	YAN (M)	12.00	4.00	
YÜKSEKLİK	h:serbest	ARKA (M)	20.00	5.00	
İMAR DURUMUNU BELİRTEN			HANDAN KURTAÇ		
Adı Soyadı / Ünvanı			İMAR KID. UZMANI		
* 14.12.2023 tarihine kadar geçerlidir. * Bu İmar durumu 02.02.2019 tarihli, 30674 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan OSB Uygulama Yönetmeliğine göre düzenlenmiş olup projelerde aynı yönetmeliğe uygun olarak hazırlanacaktır. (Yönetmeliğin son güncel hali geçerlidir.) * İmar planında değişiklik olursa değişiklik tarihinden itibaren geçersizdir. Bu İmar durumuna göre hazırlanan projeler ruhsata bağlanmadığı sürece , İmar planında değişiklik olması halinde , herhangi bir hak talep edilemez. * Çevre yeşili dışında parsel içi yollar minimum 5.00 m.genişlikte ve ring olarak tasarlanacaktır. * Sanayi parsellerinde yükleme boşaltma yapılması hakkında önerilen projenin uygunluğuna, OSB karar verir. Bu alanların ve parsel içi yolların OSB yollarına toz ve çamur ve benzeri şeylerin taşınmasını önleyecek şekilde uygun bir malzeme ile kaplanması ve drenajının yapılması zorunludur. * Açık depolama alanları, sadece binanın çevre yeşili ve parsel içi ring yolunun dışında OSB tarafından izin verilen alanlarda yer alabilir. * Tesisin çalışması ve işletilmesi için gerekli olan, LPG tankı, yangın suyu deposu, arıtma tesisi, güneş ve rüzgâr enerjisine dayalı elektrik enerjisi üretim tesisleri ve benzeri destek üniteleri parsel içi ring yolu veya çevre yeşili üzerinde yer alamaz. * 09.09.2009 tarihli, 27344 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Yangın Yönetmeliğine uyulacaktır. * 31.12.2010 tarihli, 27802 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Sığınak Yönetmeliğine uyulacaktır. * 25.11.2014 tarihli, 29186 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliğine göre faaliyet değerlendirme görüş yazısı Yapı Ruhsatı aşamasında aranacaktır.					



MOSB-FR-02289

Revizyon No: 2

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

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 48 / 49

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, Büyükkçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

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





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 49 / 49



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

