

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

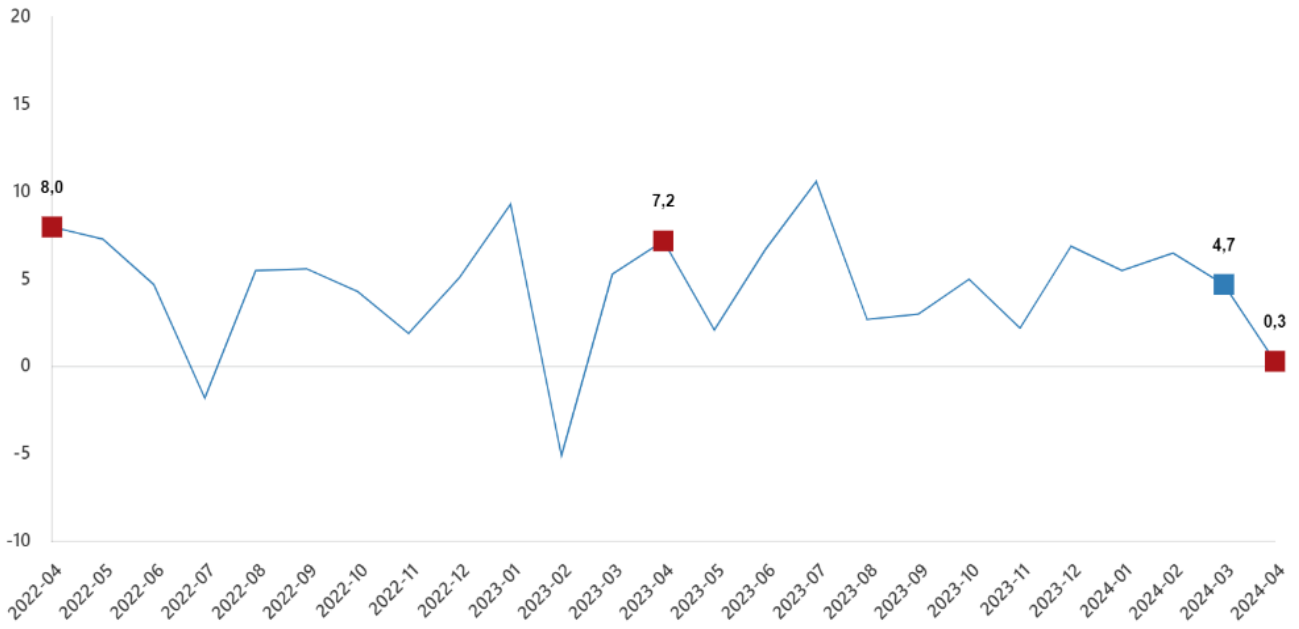
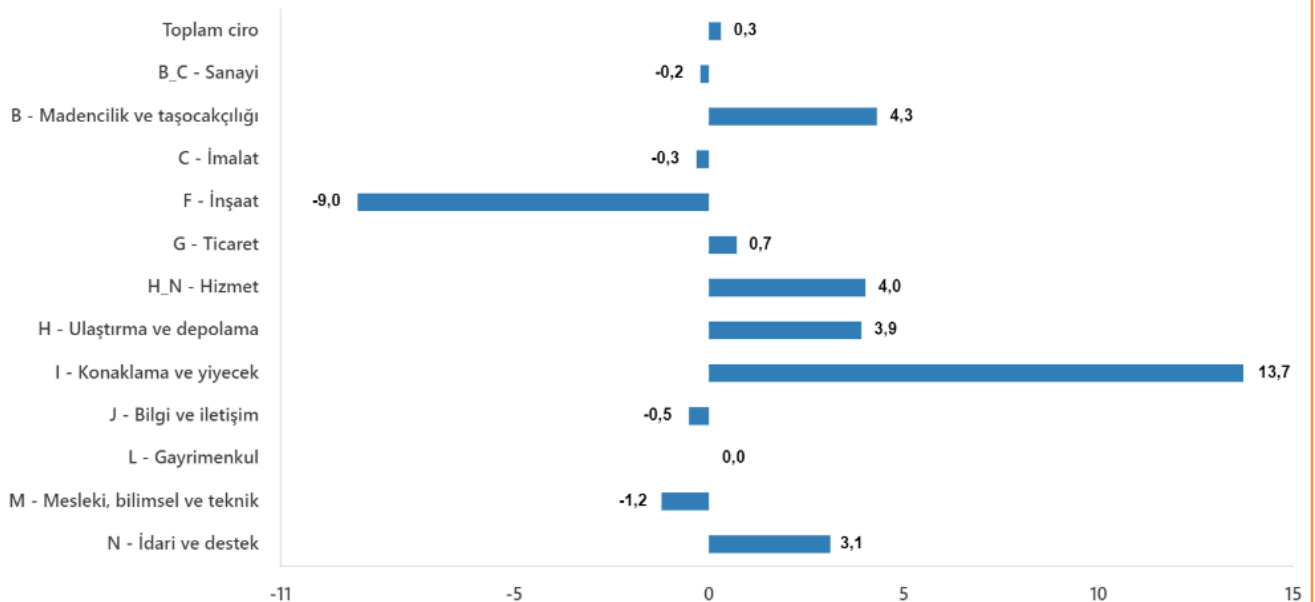
Manisa, Yunusemre, Emlakdere Mah.
3814 Ada 6 Parsel

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**

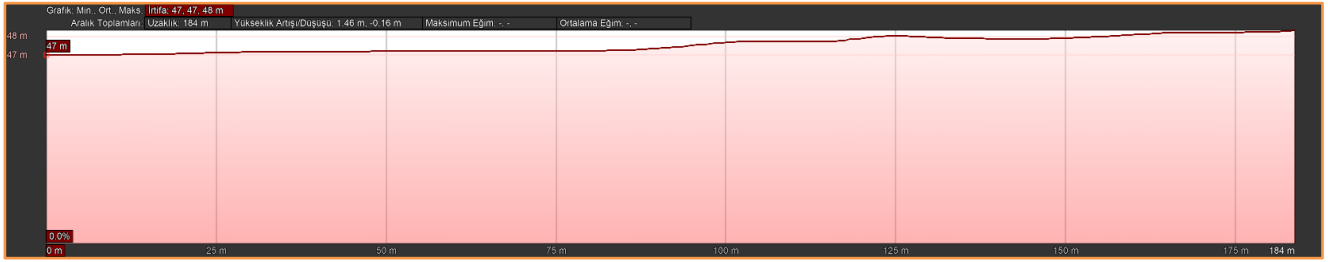
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Bulunmamaktadır.

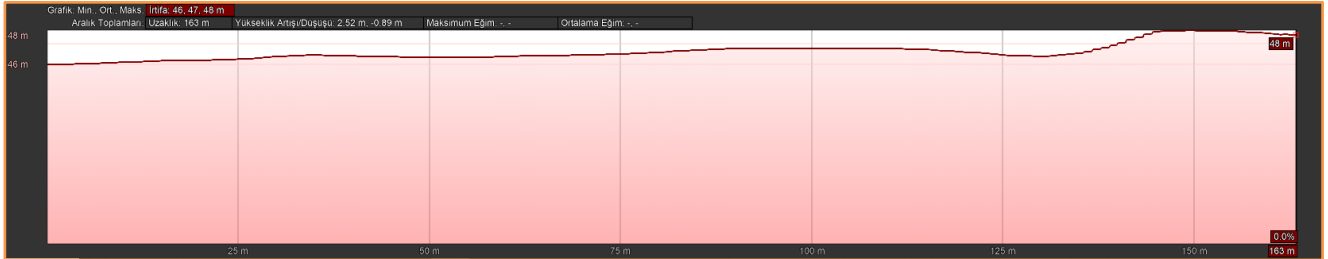
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

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 konumudur. 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, 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 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, 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 **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 yansıtacaktır.

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 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.



 girisim gayrimenkul-değerleme	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.



	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	Evrnos	Sanayi E: 0.60	3639/7	30.850.000	2.000,00	15.425	Deka Life Group	(535) 107-9902
4	Evrnos	Sanayi E: 0.60	-	28.500.000	2.000,00	14.250	Favori Gayrimenkul	(532) 481-4803
5	Evrnos	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, Büyükkçekmece / 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	Pazarlıklı 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, 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 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, 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 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, 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 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 44 / 49

İl		MANİSA		4517_204 YUNUSEMRE LİHKAB		No		m		m		m		m	
İçesi		YUNUSEMRE		APLIKASYON KROKİSİ		ITRF 95 3 DEĞE KOOORDİNATLARI		D6		528291.10		4277218.83			
Mahal/Köy		EMLAKDERE				D7		528123.10		4277215.92					
Pafta No		K18C12A3				D8		528117.97		4277218.02					
Ada No		3814				D9		528109.18		4277228.74					
Parsel No		5				D10		528107.01		4277231.85					
						D27		528106.20		4277378.36					
						D34		528290.20		4277379.08					

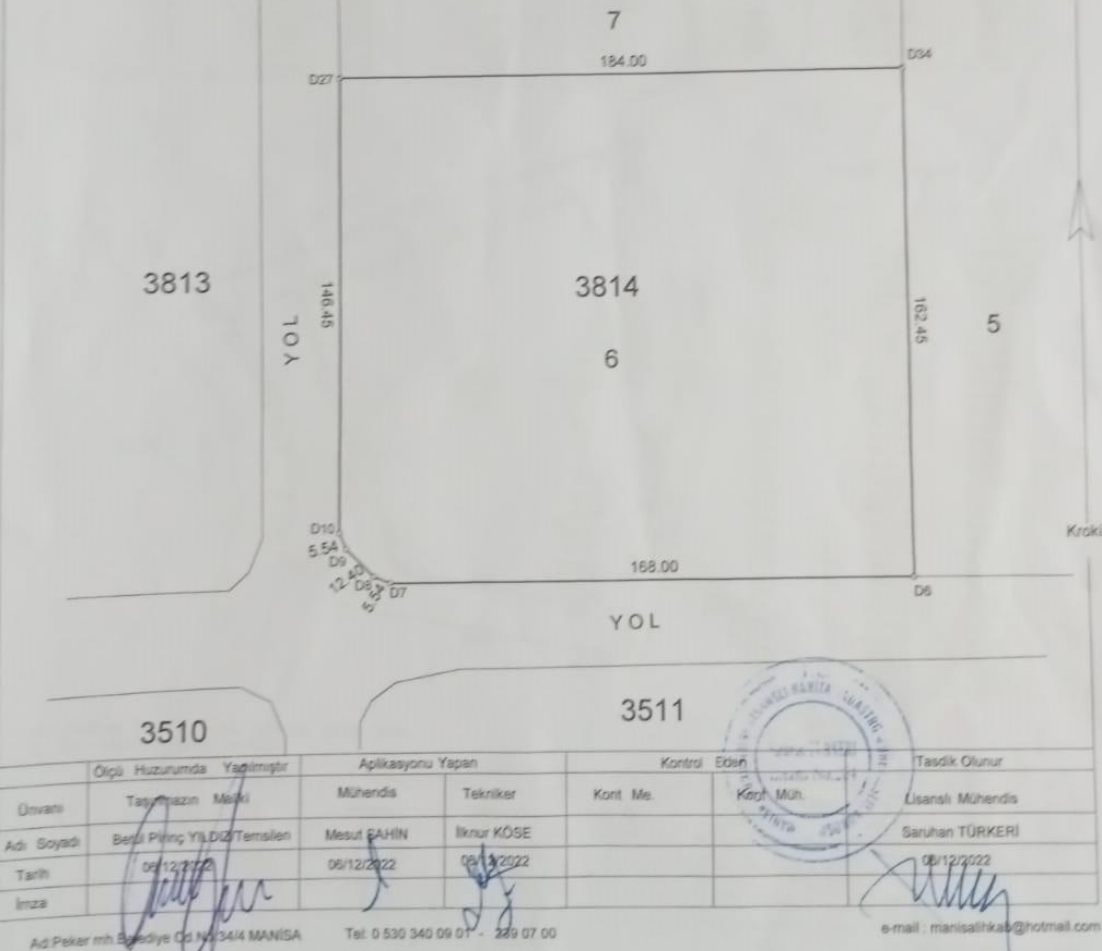
Yazdırılmış		Fen Kayıt Defteri		Ücret Alındı	
Tapu Alanı	Yeni Hesap	İç Alan	Dış Alan	Tarih	No
29900.00	29900.00	29987.82	29913.41		

Kullanılan Yıl Kontrol Noktası		Kullanılan Yıl Kontrol Noktası	
No	Y	X	No
m	dm	m	dm

Aplikasyon Kontrol: (Kutupsal veya Koordinatları)			
Kontrolde Kullanılan Yıl Kontrol Noktası: (Ağarsıyla Belirlenmiştir)	Durulan Nokta	Sevilen Nokta	Yatay Aç
Parsel Köşe Noktası: Koordinatları Kontrol: Aplikasyon			
Parsel Köşe Nokta No			

APLIKASYON İŞLEMİ TUSAGA AKTİFİ İLE YAPILMIŞTIR.

NOT: ÖLÇÜLERİN HASSASİYETİ SAYISAL OLARAK ÜRETİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ PAFTA YANILMA SINIRI KADARDIR. ZEMİNDE SABİT TESİS BULUNMADIĞINDAN RÖPER ÇEKİLEMİŞTİR.



Ölçe Huzurunda	Yapılmıştır	Aplikasyonu Yapan	Kontrol Eden	Tasdik Olunur
Ölçer	Tasvir	Mühendis	Tekniker	Kont. Me.
Adı Soyadı	Bekir Pınar YILDIZ Temellen	Mesut SAHİN	İlknur KÖSE	
Tarih	06/12/2022	06/12/2022	06/12/2022	
İmza				

Ad Pekir m.h. Belediye Od. No 34/4 MANİSA

Tel: 0 530 340 09 01 - 229 07 00

e-mail: manisalihkab@hotmail.com

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

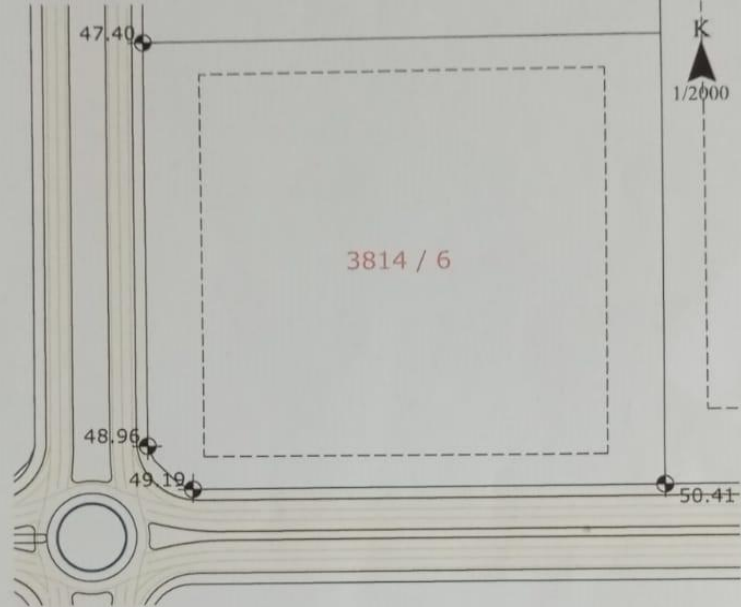
28.06.2024
2024-SPK-0034
Sayfa 45 / 49


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®

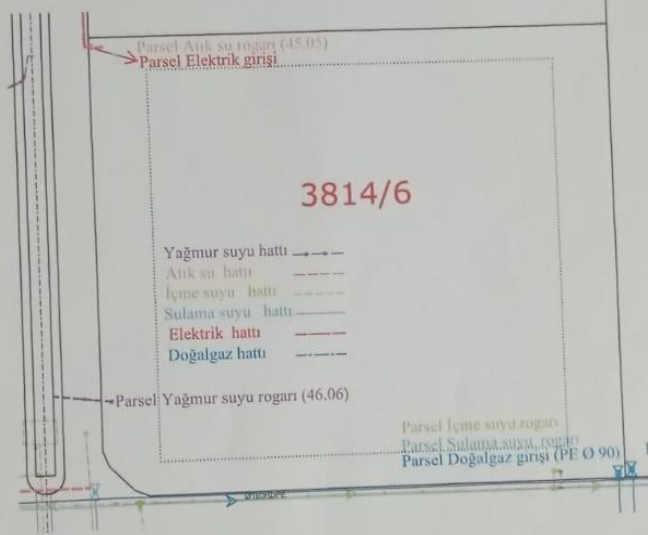
FİRMA ALTYAPI BİLGİLERİ

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 Ünvanı 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

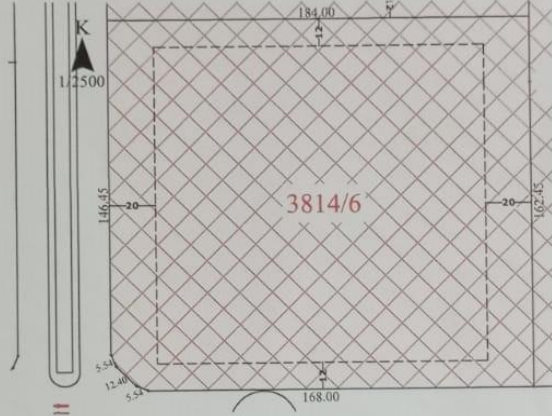
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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, 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 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

