



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)



2024-SPK-0033

28.06.2024

İş bu rapor kapak+76 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

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

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

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 1 / 76

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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	8
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	8
2.4. İŞİN KAPSAMI.....	8
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	9
3.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
3.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
3.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	15
3.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
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.....	15
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	15
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	16
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	16
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	17
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	24
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	30
4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJELER İLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	33
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.....	33
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.....	33

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 2 / 76

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, DEĞER TANIMLARI VE ANALİZ	34
5.1. PAZAR YAKLAŞIMI	34
5.2. GELİR YAKLAŞIMI	35
5.3. MALİYET YAKLAŞIMI	36
5.4. PAZAR DEĞERİ	37
5.5. PAZAR KİRASI	38
5.6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLAR VE SEÇİLME NEDENLERİ	38
5.7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	42
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	43
6.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	43
6.2. ASGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	43
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	43
6.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	43
6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	43
6.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İŞE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	43
6.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İŞE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	43
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	44
7. SONUÇ	45
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	45
8. RAPOR EKLERİ	46
8.1. GAYRİMENKULÜN FOTOĞRAFLARI	46
8.2. GAYRİMENKULÜN YASAL BELGELERİ	55
8.3. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	75

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0033
Sayfa **3 / 76****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-0033
Raporun Konusu	Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Keçiliköy Mahallesi, 40.912,68 m ² yüzölçümlü, 2470 Ada 5 No.lu Parselde, tapu kayıtlarına göre "Bahçeli Betonarme Fabrika Binası ve Müstemlatı" nitelikli taşınmazın güncel Pazar değerinin takdir edilmesi bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Müşteri Kısıtlamaları	Bulunmamaktadır.
Gayrimenkulün Adresi	Keçiliköy OSB Mahallesi, Sakarya Caddesi, No: 7 Yunusemre / MANİSA
Malik / Hisse	Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Tam)
Kullanım Şekli	Fabrika olarak kullanılmaktadır.
Tapu Kayıtları	Tapu kayıtları 3.1.4.'te yer almaktadır.
İmar Durumu	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: 30 m, yan bahçe mesafesi 20 m ve arka bahçe mesafesi: 11 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Brüt Alan	35.857,00 m²
Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.170.460.000.-TL
Pazar Değeri (TL) (KDV Dahil)	1.404.552.000.-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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa **4 / 76**

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu,
- Raporunda 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,
- Raporunda 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-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 5 / 76
--	---	--

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-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 6 / 76
--	---	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

28.06.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-SPK-0033

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 değerlendirme 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-0002 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, Büyükkçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

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



 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 7 / 76
--	---	--

Rapor Numarası	Rapor Tarihi	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Pazar Değeri (TL)
2024-ÖZEL-0002	17.01.2024	Makine Müh. Mustafa TATARCIM Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405020) Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	949.304.000
2024-SPK-0005	07.03.2024	Makine Müh. Mustafa TATARCIM Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405020) Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	1.012.500.000
2024-SPK-0026	22.05.2024	Makine Müh. Mustafa TATARCIM Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405020) Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	1.080.595.000

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 8 / 76

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, Keçiliköy Mahallesi, 40.912,68 m² yüzölçümlü, 2470 Ada 5 No.lu Parselde, tapu kayıtlarına göre "Bahçeli Betonarme Fabrika Binası ve Müştemilatı" 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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 9 / 76

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, Sakarya Caddesi, No: 7, 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 Sakarya Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.

Lokasyon	Yaklaşık Mesafe
Organize Sanayi Cami	0,60 km
Manisa Organize Sanayi Bölge Müdürlüğü	1,00 km
Manisa Celal Bayar Üniversitesi Hafsa Sultan Hastanesi	2,60 km



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

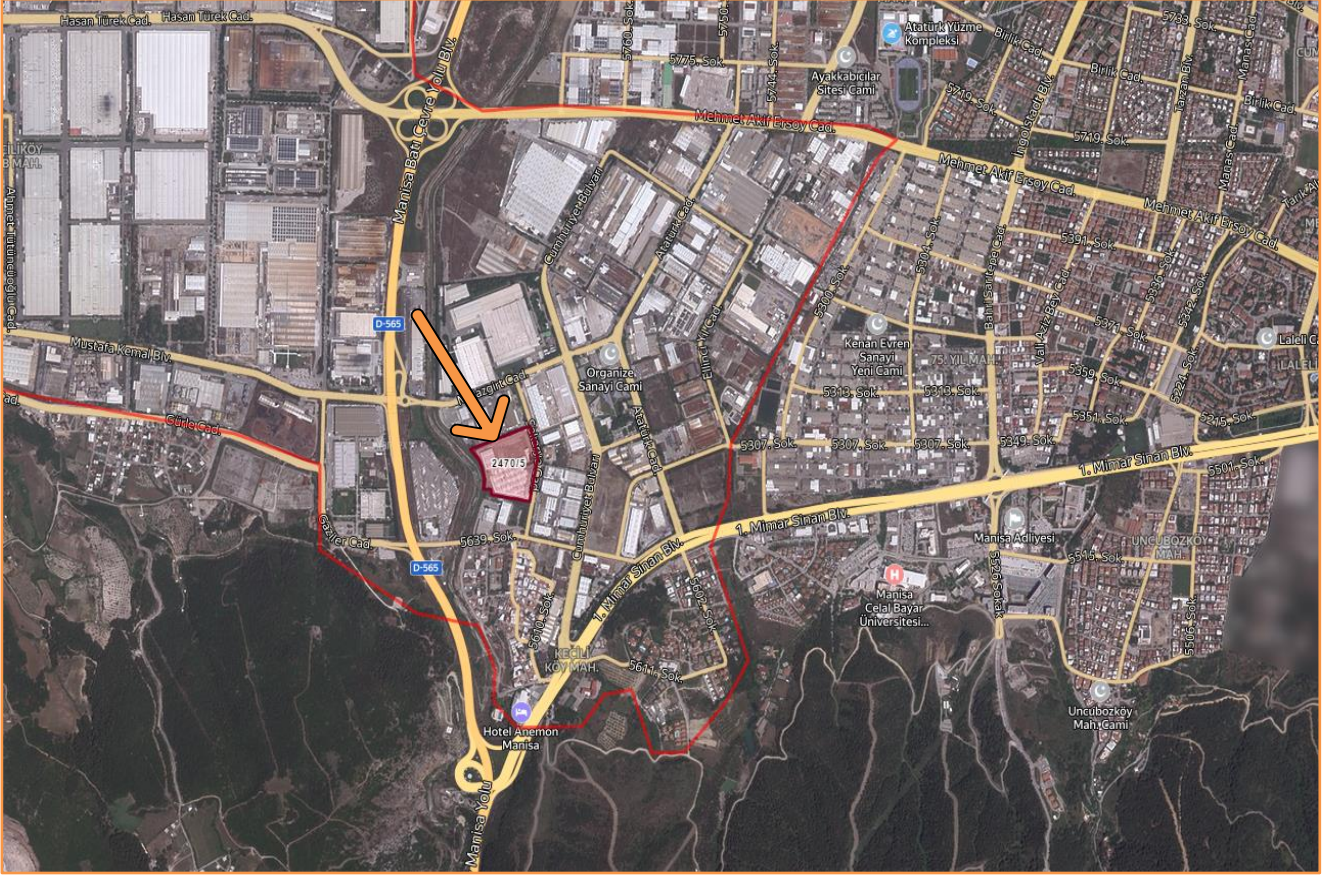




GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 10 / 76



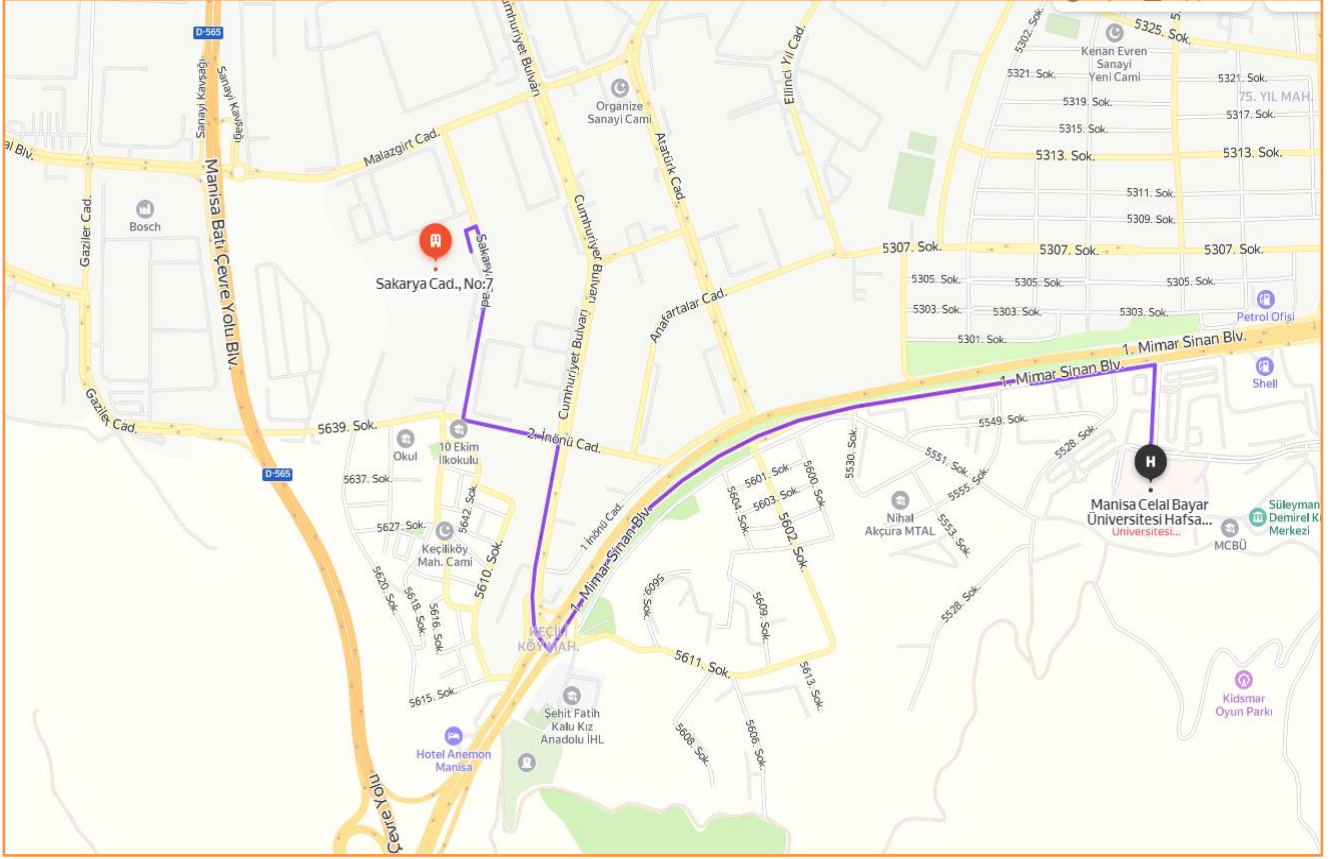
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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





3.1.2. Gayrimenkulün tanımı

Rapora konu taşınmaz; tapu kaydına göre Manisa ili, Yunusemre ilçesi, Keçiliköy Mahallesi, 40.912,68 m² yüz ölçümüne sahip, 2470 ada 5 parsel, "Bahçeli Betonarme Fabrika Binası ve Müştemilatı" vasıflı taşınmazdır.

İl	Manisa
İlçe	Yunusemre
Mahalle/Köy	Keçiliköy
Mahalle No	149685
Ada	2470
Parsel	5
Tapu Alanı	40.912,68
Nitelik	Bahçeli Betonarme Fabrika Binası Ve Müştemilatı
Mevkii	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	20K Iııa /20K İvb


GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 12 / 76
--	---	--

3.1.3. Gayrimenkulün tapu kayıtları

MÜLKİYET BİLGİLERİ	
İli	Manisa
İlçesi	Yunusemre
Mahallesi	Keçiliköy
Mevkii	-
Pafta No.	20K Iıa /20K Ivb
Ada No.	2470
Parsel No.	5
Yüz ölçümü (m ²)	40.912,68
Ana Taşınmazın Niteliği	Bahçeli Betonarme Fabrika Binası ve Müştemilatı
Blok No.	-
Kat No. / Giriş	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Taşınmaz ID	18520931
Cilt No. / Sayfa No.	13 / 1268
Tarih / Yevmiye No.	20.10.2021 / 23505
Edinme Sebebi	Satış ve İpotek
Malik ve Hisse	Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Tam)

3.1.4. Takyidat bilgileri

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

Teferruat bilgileri

- Muhtelif makinaları içerek liste (07.07.1998 tarih, 3920 yevmiye) (Sistem No: 77420, Adet: 758, Değer: 2288000000 Eski Türk Lirası)

Beyanlar

- Manisa Ticaret ve Sanayi Odası aleyhinde iş bu taşınmaz organize sanayi bölgesi olarak kullanılmak üzere satışı yapılmıştır. Bu amaçlar dışında kullanılamaz. Bu amaçla satılan yerler içinde bulunması gereken sosyal ve idari tesis üniterleri için yapılan satış veya devirler amaç dışı kullanım sayılmaz.

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.

Rehinler

- Türkiye İş Bankası A.Ş. lehine, 1. dereceden, F.B.K. süreli, 150.000.000 TL bedelli ipoteği mevcuttur. (20.10.2021 tarih, 23505 yevmiye)

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0033
Sayfa **13 / 76****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: 30 m, yan bahçe mesafesi 20 m ve arka bahçe mesafesi: 11 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.	Nitelik	İnşaat Alanı (m ²)
Yapı Ruhsatı	29.12.1987	9/13	Fabrika	24.052,00
Yapı Ruhsatı	25.05.2012	567/1	Sanayi Binaları	23.446,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.05.2013	380	Sanayi Binaları	23.446,00
Yapı Ruhsatı	02.08.2013	630	Sanayi Depo / Çelik Konsol Sundurma	4.620,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	24.12.2014	498	Sanayi Depo / Çelik Konsol Sundurma	4.620,00
Yapı Ruhsatı	13.12.2013	654	Sanayi Depo / Çelik Konsol Sundurma	3.336,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	24.12.2014	499	Sanayi Depo / Çelik Konsol Sundurma	3.336,00
Yapı Ruhsatı	13.06.2013	623	İdari Bina	1.386,00
Yapı Ruhsatı	25.05.2012	567/2	Sanayi Depo	1.222,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.05.2013	381	Sanayi Depo	1.222,00

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 <small>gayrimenkul-değerleme</small>	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 14 / 76
--	---	--

Yasal Evrak	Tarih	No.	Nitelik	İnşaat Alanı (m ²)
Yapı Ruhsatı	25.05.2012	567/4	Sanayi Depo	440,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.05.2013	383	Sanayi Depo	440,00
Yapı Ruhsatı	25.05.2012	567/6	Su Deposu	176,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.05.2013	385	Su Deposu	176,00
Yapı Ruhsatı	25.05.2012	567/3	İdari Bina Batar Kat / Sanayi Depo	157,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.05.2013	382	İdari Bina Batar Kat / Sanayi Depo	157,00
Yapı Ruhsatı	25.05.2012	567/5	Bekçi Kulübesi	42,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.05.2013	384	Bekçi Kulübesi	42,00
Yapı Ruhsatı	21.02.2023	1154	Sanayi Binaları	9.447,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	01.03.2024	1042	Sanayi Binaları	9.447,00

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

Taşınmaza ait takyidat bilgileri 3.1.4. bölümünde açıklanmıştır.

Tapu kaydında yer alan ipotek ve teferruat bilgileri devredilmeye engel teşkil etmemektedir. Alıcı ipotek yükünü bilerek hareket eder.

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

Arsa tahsisleri

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

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

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

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 15 / 76

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

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

Tarafımıza iletilen tapu senedi ile tapu kayıt örneğinin birbiriyle uyumlu olarak 20.10.2021 tarih ve 23505 yevmiye numarası ile satış ve ipotek işlemi için Çağdaş Cam Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edildiği anlaşılmaktadır. Bu tarihten öncesine ait bir bilgi edinilememiştir.

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

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

Dosya muhteviyatında yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

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

Son yapı ruhsatından alınan bilgilere göre, yapı denetim firması; Hürriyet Mah. 223. Sk. No: 60/2, Akhisar / MANİSA adresinde, 7730478301 vergi no.lu ve 2803 izin belge no.lu 'Soma Yapı Denetim Ltd. Şti.'dir.


GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 16 / 76
--	---	--

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

Tamamlanmış yapı değeri çalışmasıdır.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 17 / 76

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, cografyaharita.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

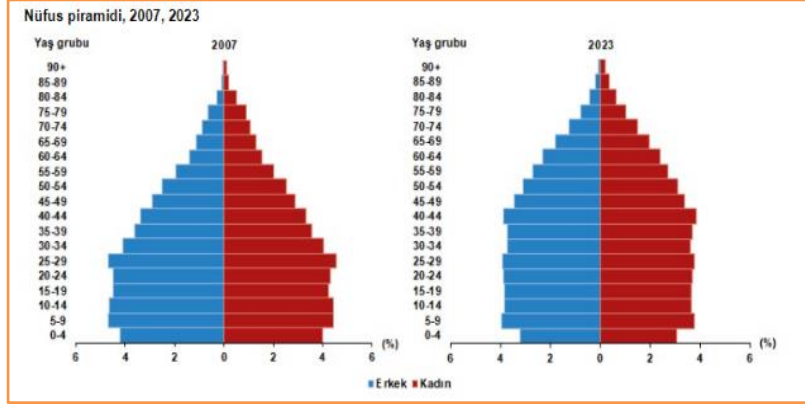
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



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.

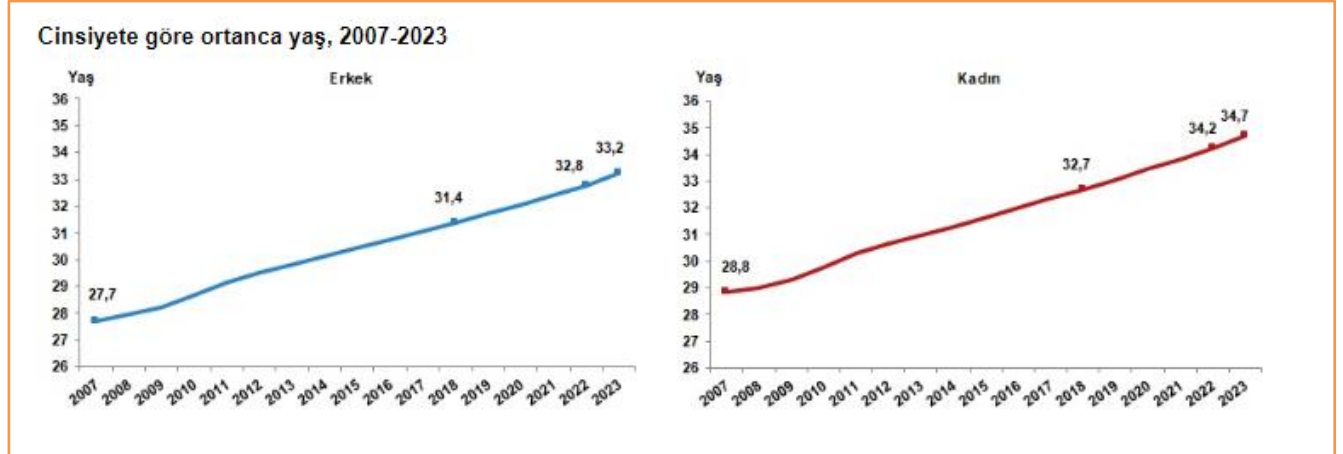


Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği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



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 Sipyllum" 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

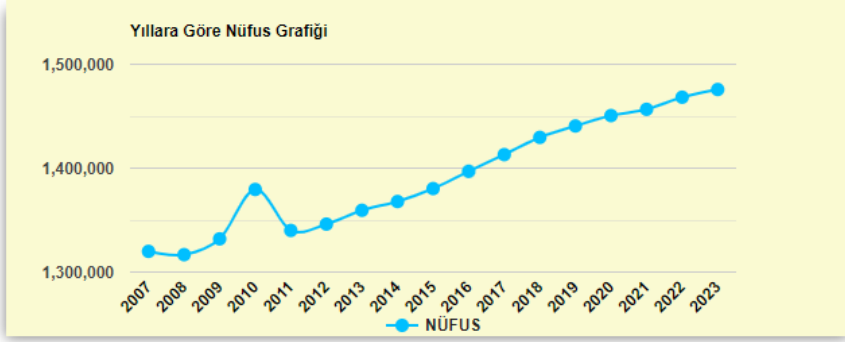
□: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



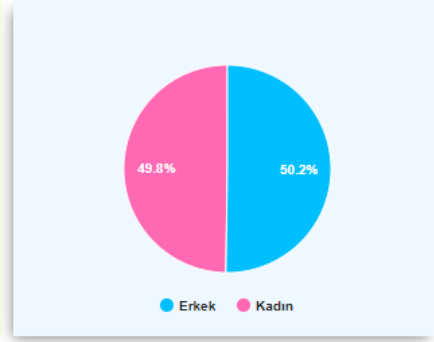
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0033
Sayfa **20 / 76****MANİSA NÜFUSU: 1.475.716**ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,50
ARTIŞ MİKTARI 7.437

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

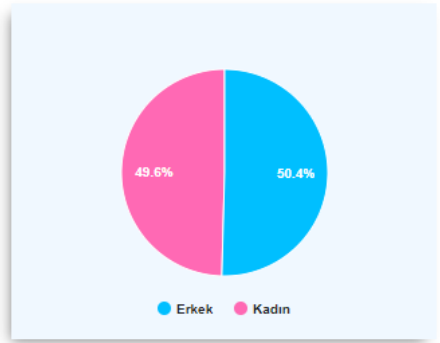
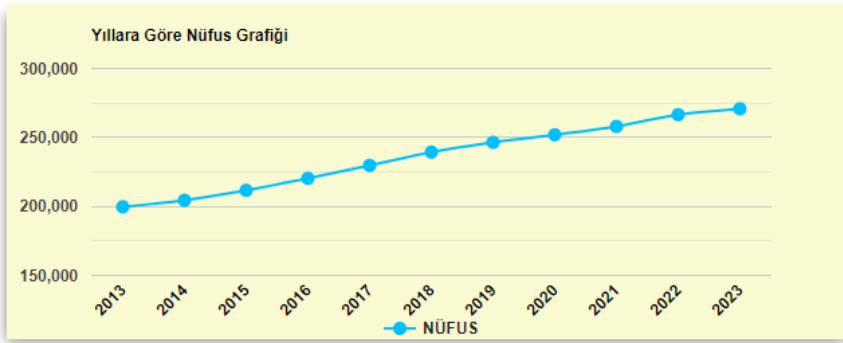


MANİSA YUNUSEMRE NÜFUSU: 270.726



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, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

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



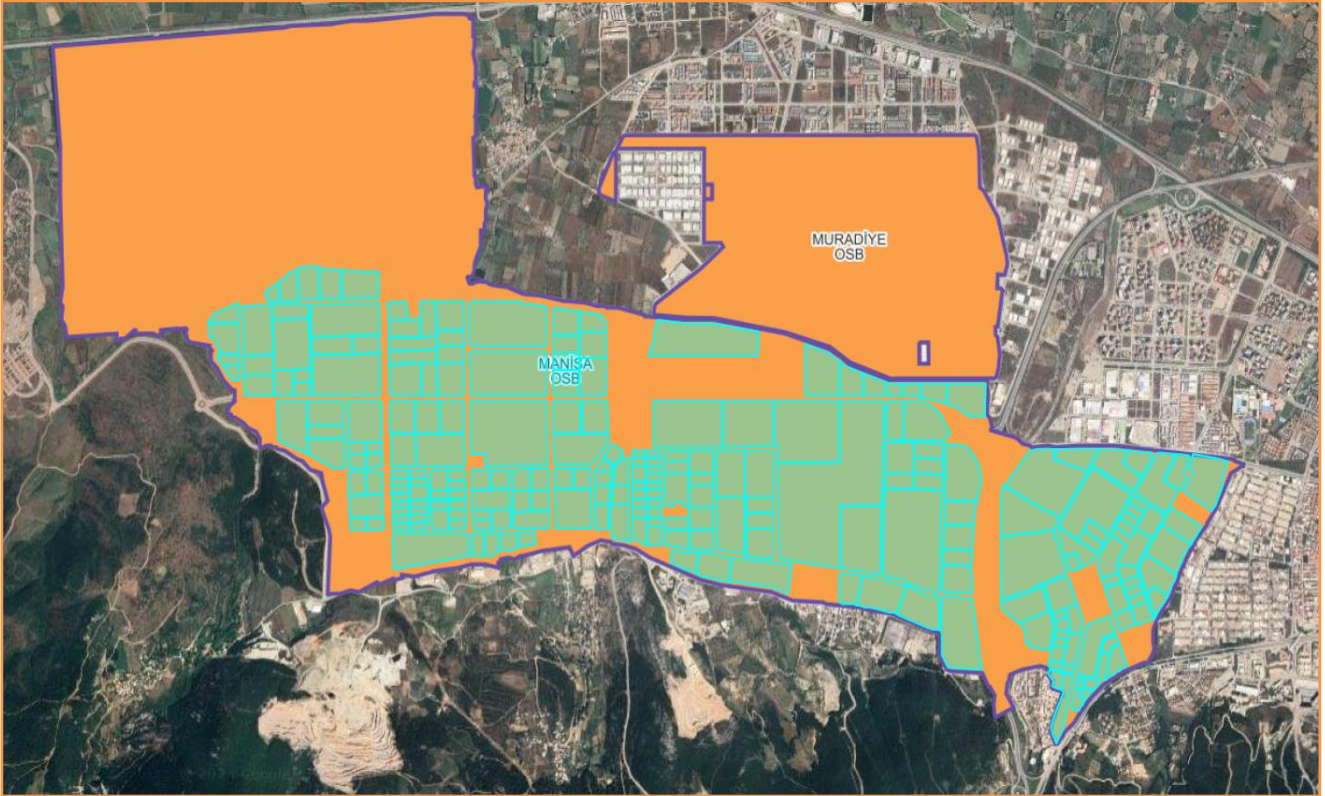


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 22 / 76

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, Büyükçekmece / İSTANBUL

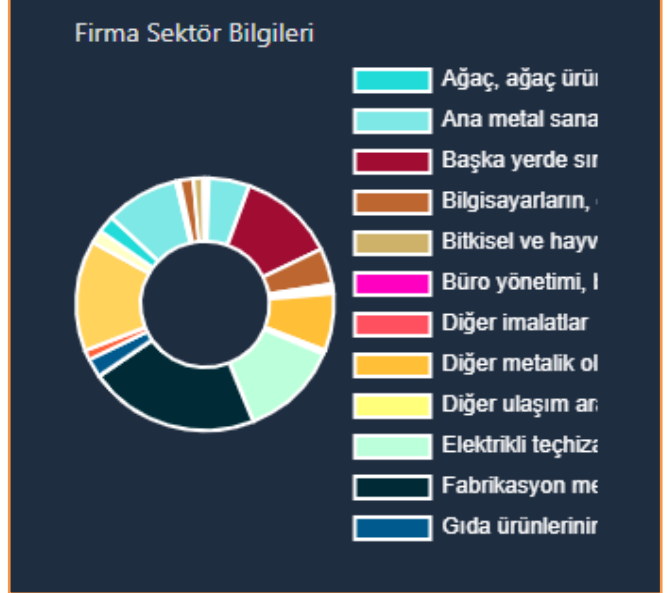
☎: 0 (212) 872 16 36

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





OSB Adı MANISA 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

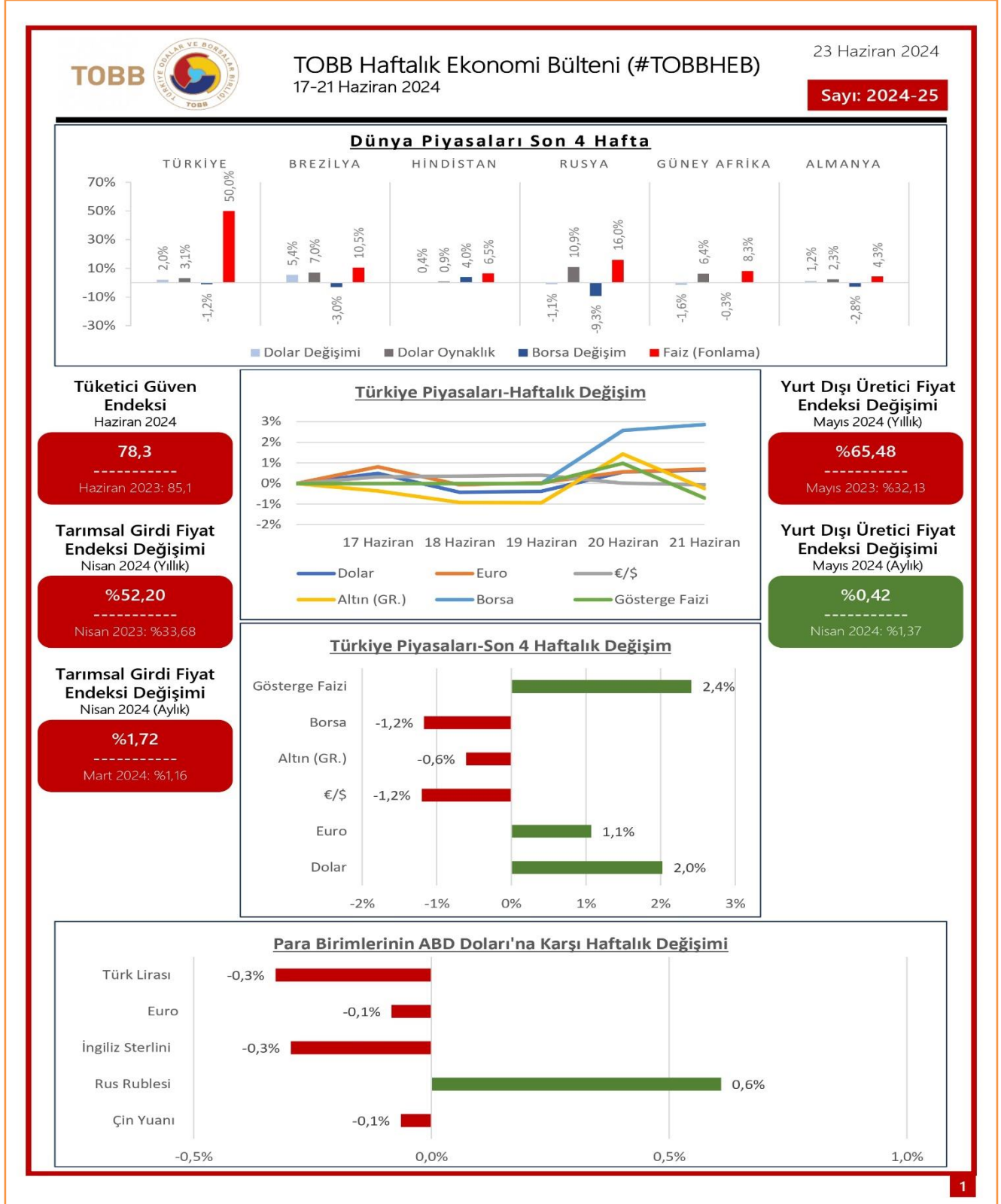
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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 Etkileri²



² TOBB Haftalık Ekonomi Bülteni, TÜİK





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 25 / 76

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, imalatta %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 bültende 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

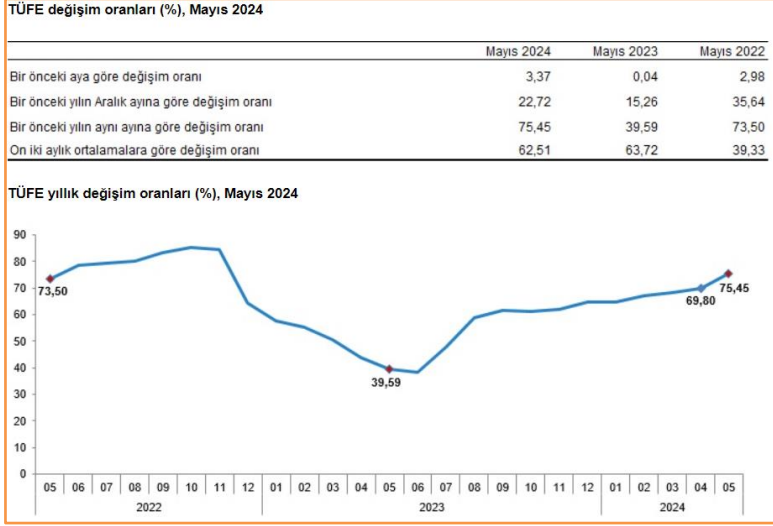
Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa **26 / 76**

Tüketici Fiyat Endeksi, Mayıs 2024

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

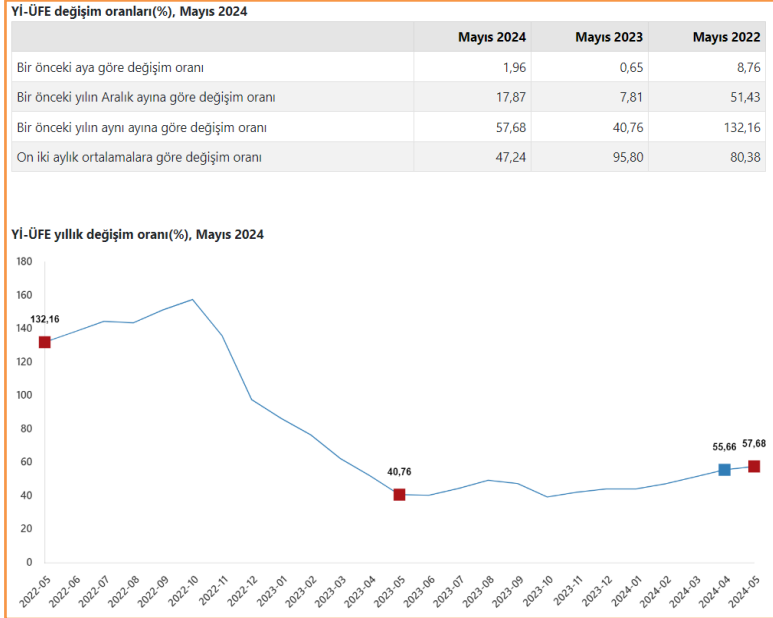
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %3,37, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,72, bir önceki yılın aynı ayına göre %75,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,51 olarak gerçekleşti.



Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi, Mayıs 2024

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

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



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

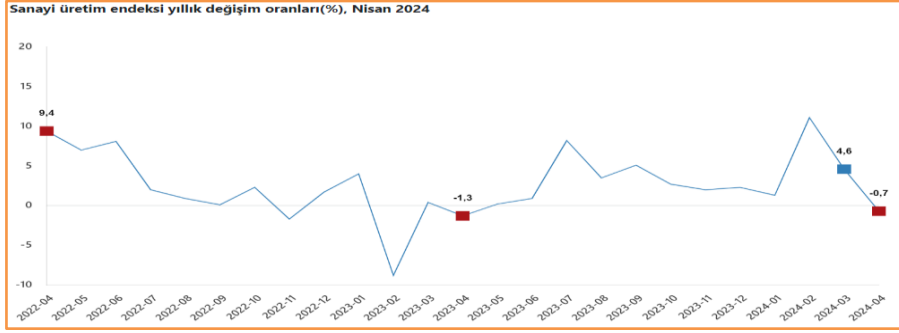
☎: 0 (212) 872 16 36

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

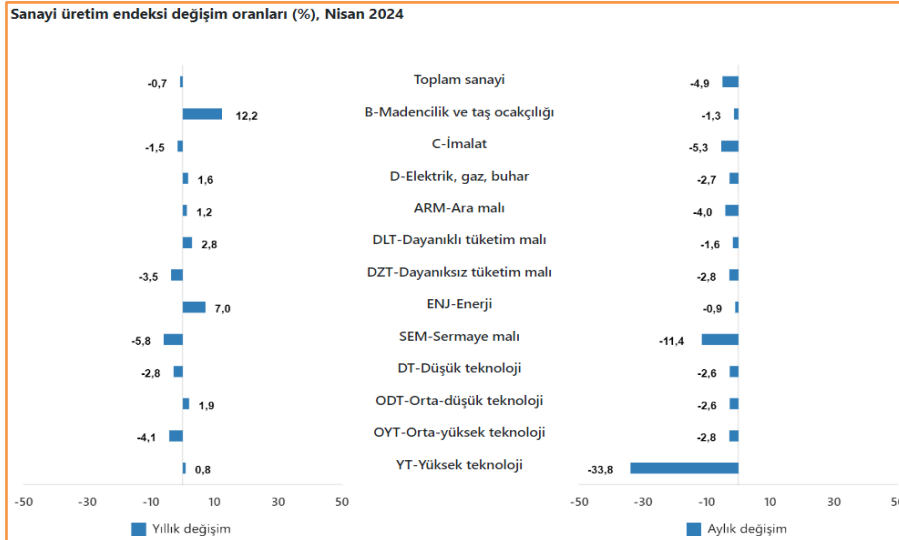
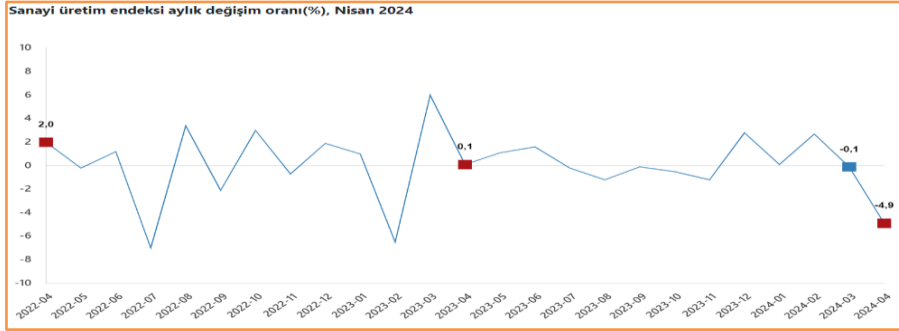


Sanayi Üretim Endeksi, Nisan 2024**Sanayi üretimi yıllık %0,7 azaldı.**

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

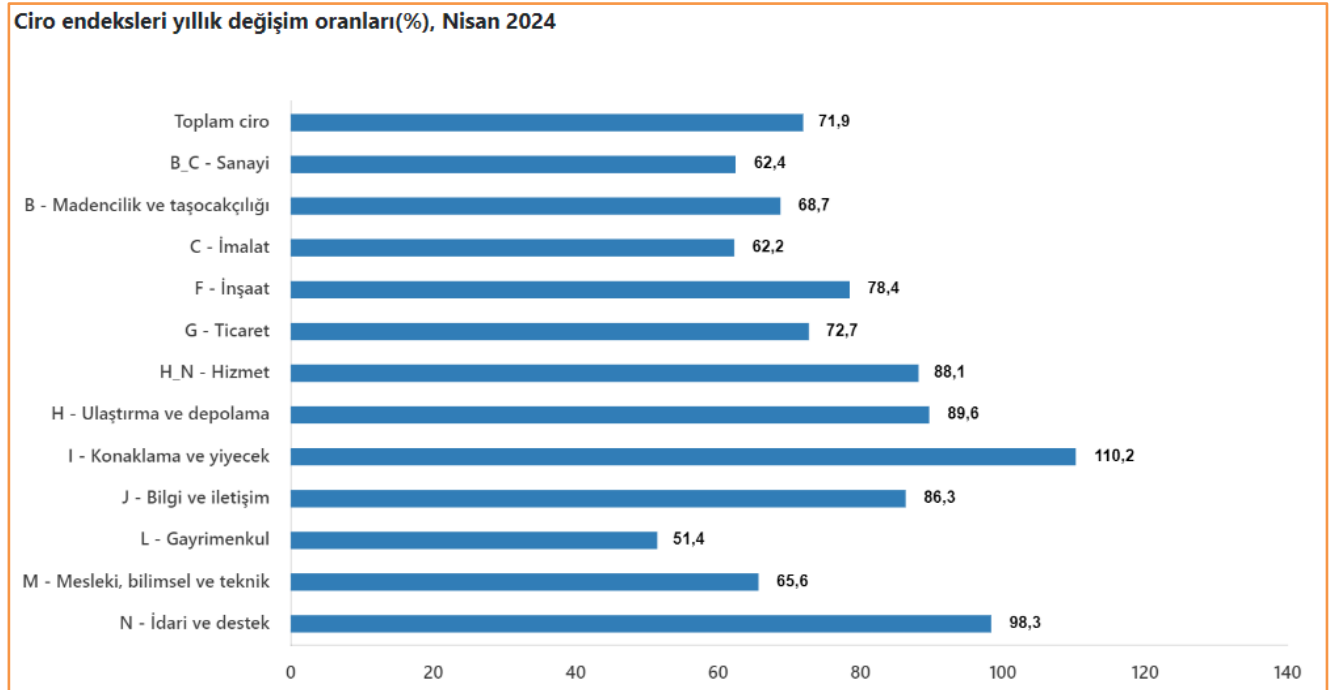
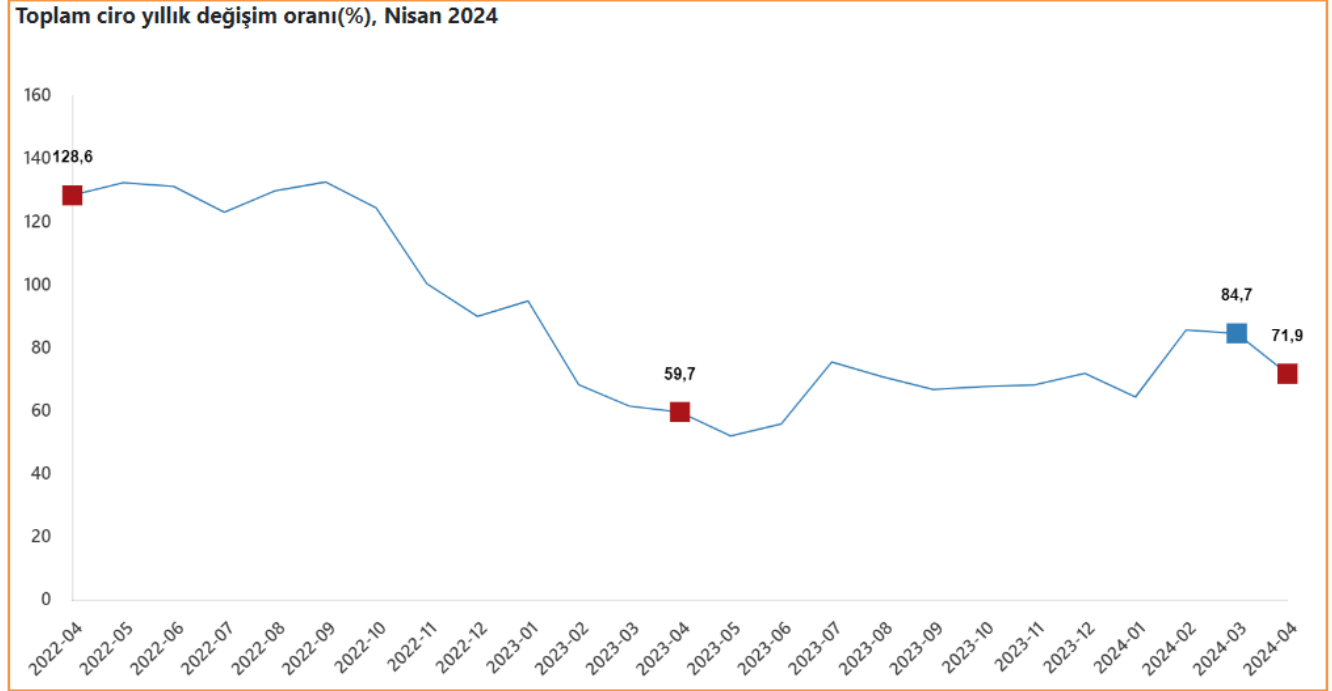
28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 28 / 76

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

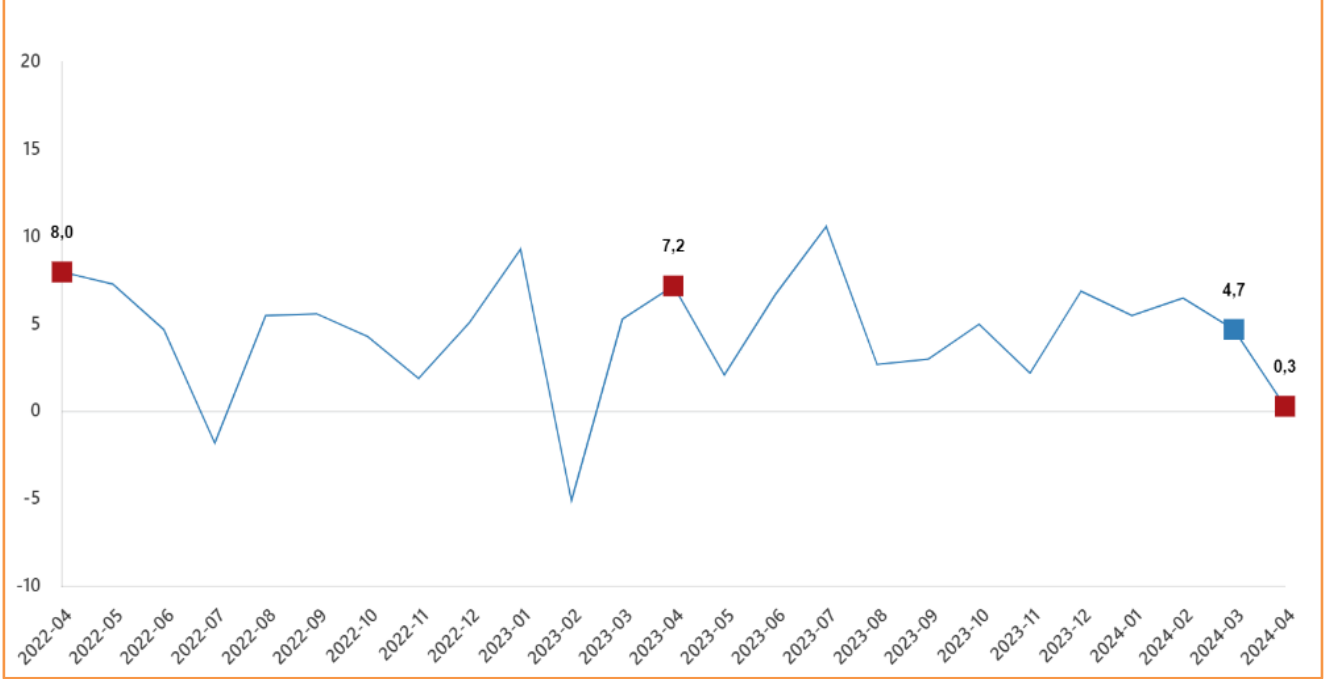
28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 29 / 76

Toplam ciro aylık %0,3 arttı.

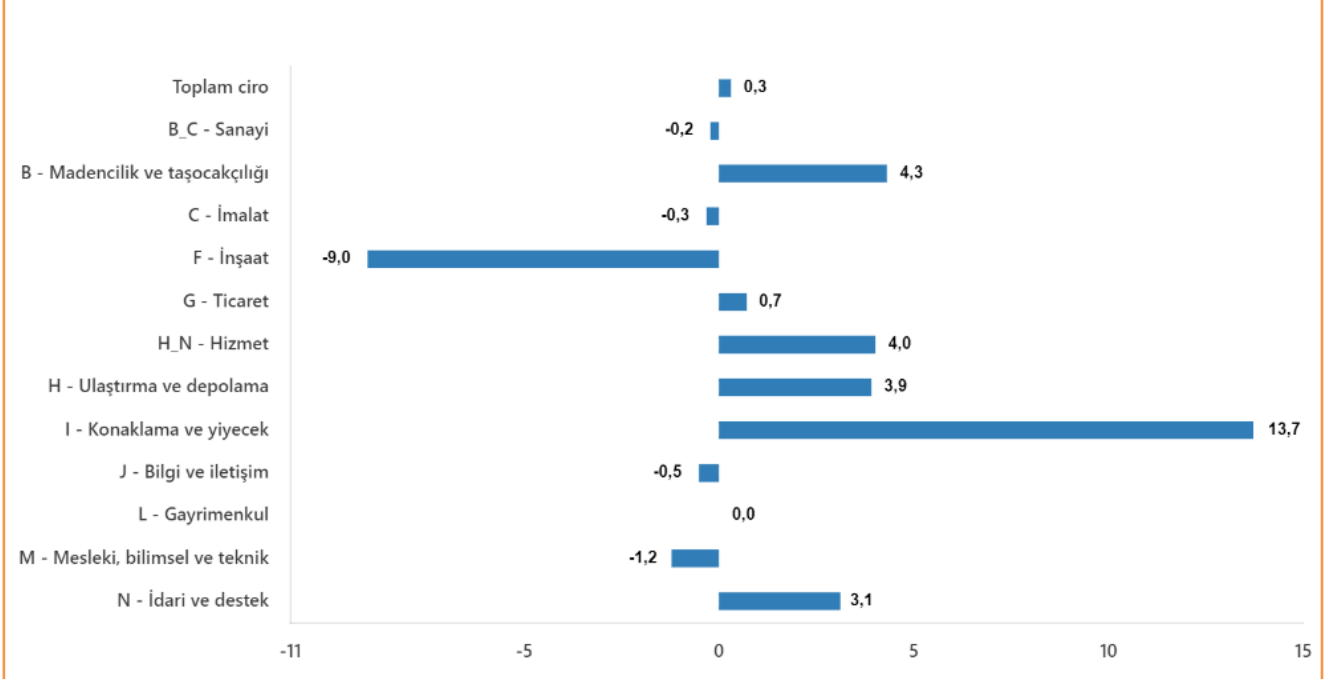
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Nisan ayında aylık %0,3 arttı.

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

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Nisan 2024



Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Nisan 2024



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0033
Sayfa **30 / 76****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, Keçiliköy Mahallesi, 2470 ada 5 parsel 40.912,68 m² yüz ölçümlü parsel ve parsel üzerinde yer alan fabrika binasıdır. Parsel net imar parselidir. Parsel topografik olarak az eğimli bir arazi yapısında, geometrik olarak amorf formludur. Parsel doğuda Sakarya Caddesi'ne cephelidir. Parselin doğu cephesi ~263 m, kuzey cephesi ~231 m, batı cephesi ~153 m, güney cephesi ~141 m'dir.

PARSEL ÖZELLİKLERİ


Ada / Parsel No.	2470 / 5
Yüz ölçümü	40.912,68 m ²
Geometrik şekli	Dörtgen
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Evet
Yola cephesi (m)	~263 m
Parsel derinliği (m)	~231 m (kuzey) ~141 m (güney)
Arazi Yapısı	Az eğimli / Engebesiz
Altyapı hizmetleri var mı?	Var
Arsa üzerinde yapı var mı?	Var
Yakın çevredeki yapılaşma var mı?	Evet
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 31 / 76
--	---	--

ANA TAŞINMAZ ÖZELLİKLERİ

İnşaat Tarzı	Prefabrik, Betonarme, Çelik, Yiğma Kargir	Yapının Sınıfı ve Grubu	2/C – 3/A
Yapım Yılı	2013 – 2014 - 2023	Yapı Nizamı	Ayrık
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok
Toplam Kat Adedi	Değişkenlik göstermektedir.	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Mevcut (Açık)	Asansör	-
Yüzme Havuzu	-	Özel Güvenlik	Mevcut
Diğer:			

Tesiste dışarıdan gelen blok cam belirli ölçülerde kesilerek kaplama ve temper işlemine tabi tutularak solar camı haline getirilmektedir. Parsel üzerinde yer alan cam fabrikası imalathane binası, idari bina ile yardımcı müştemilat yapılarından oluşmaktadır. Tesisin yaya girişi ve araç girişi parselin doğusundan cepheli olduğu Sakarya Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Taşınmaz parselin etrafı istinat duvarı ve tel örgülerle çevrilidir.

Parsel üzerinde yer alan yapılar ve özellikleri aşağıdaki gibidir.

Fabrika Binası

Parsel üzerinde yer alan fabrika binası tesisin ana binasını oluşturmakta ve içerisinde çeşitli imalathane kısımları ile depo bölümlerinden oluşmaktadır. Fabrika binasının büyük bir kısmı sadece zemin katlı olarak küçük bir kısmı bodrum+zemin+1 katlı olarak inşa edilmiştir. Sadece zemin katlı olarak inşa edilen fabrika binasının yan duvarları betonarme olup tavanı çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplamadır. Bu bina içerisinde Sevkiyat, Kesim, İndirme, Depolama Stok Alanı, Cam İşleme (Rodaj), Temper (Fırın), Paketleme, Atölye Bakım Kademe, yönetim hacimleri ile depo hacimleri mevcuttur. Bina içindeki fırın bölümü ile ayrıca inşa edilen idari hacimler ayrıca kapalı alanlıdır. İdari hacimler zemin ve zemin+1 kat olarak duvarları alçıpan şeklinde inşa edilmiştir. Bu hacimler değerlemede dikkate alınmamıştır. Fabrika binasının doğu kısmı yaklaşık 102 m² alanlı bodrum kat ile yaklaşık 420 m² zemin kat 420 m² 1.kat olmak üzere toplam 942 m² alanlı olarak inşa edilmiştir. Bu kısmın bodrum katı yemekhane diğer katları laboratuvar işçi soyunma odaları banyo lavabo wc gibi sosyal tesis bölümleri olarak kullanılmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede fabrika binasının güney ve batısında yer alan çekme mesafelerinin çelik konstrüksiyon üzeri saç kaplama olarak çelik konsol sundurma şeklinde inşa edilerek ürün stok alanları malzeme deposu tamir atölyesi kompresör hacimleri oluşturulduğu görülmüştür.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan fabrika binası için Manisa Belediyesi tarafından düzenlenmiş 24.052 m² alanlı 29.12.1987 Tarih 9/13 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 32 / 76

Ancak OSB müdürlüğü tarafından bu yapı güçlendirme projelerine istinaden 25.05.2012 tarih 567/1 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 380 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre toplam 23.446 m² alanlı sanayi binası olarak yeniden düzenlenmiştir.

İdari Bina

Parselin doğu kesiminde tesis girişinin güneyinde fabrika binasından ayrı olarak zemin+2 katlı ve BAK yapı sistemle inşa edilmiş idari bina mevcuttur. İdari binanın değerlendirme tarihinde kullanılmadığı boş olduğu görülmüştür. İdari binada çeşitli yönetim odaları toplantı odaları sığınak wc lavabolar yer almaktadır.

Parsel üzerinde 13.06.2013 tarih 623 sayılı yapı ruhsatına göre 1.386 m² alanlı idari işler için kullanılan bina ile 25.05.2012 tarih 567/3 sayılı yapı ruhsatı ve 15.15.2013 tarih 382 sayılı, yapı kullanma izin belgelerine göre 102 m² alanlı idari bina batar kat inşa edilmiştir.

Diğer Yapılar

02.08.2013 tarih 630 sayılı yapı ruhsatı ve 24.12.2014 tarih 498 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 3.450 m² alanlı sanayi depo ve 1.170 m² alanlı çelik konsol sundurma;

13.12.2013 tarih 654 sayılı yapı ruhsatı ve 24.12.2014 tarih 499 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 2.408 m² alanlı sanayi depo ve 928 m² alanlı çelik konsol sundurma;

25.05.2012 tarih 567/2 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 381 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 1.222,00 m² alanlı sanayi depo;

25.05.2012 tarih 567/4 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 383 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 440,00 m² alanlı sanayi depo;

25.05.2012 tarih 567/3 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 382 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 102 m² alanlı idari Bina Batar Kat ve 55 m² alanlı sanayi depo inşa edilmiştir.

Parsel üzerinde **yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine göre toplam 23.446 m² alanlı sanayi binası (Fabrika Binası), toplam 7.575 m² alanlı sanayi depo binası ve toplam 2.098 m² alanlı çelik konsol sundurma yapısı** inşa edilmiştir.

Ancak mahallinde yapılan tespit ve OSB müdürlüğünden alınan bilgilere göre; değerlendirme tarihinde fabrika binasının yaklaşık 8.415 m² alanlı hacminin yıkıldığı ve yerine yeni bina inşa edildiği görülmüş ve bu alan ayrıca değerlemeye alınmış ve yıkılan alan olan 8.415 m² hacmin fabrika toplam alanı olan 23.446 m² alandan çıkarılmasıyla kalan **15.031 m²** alan üzerinden fabrika binası değerlendirilmiştir.

Ayrıca yıkılan yerin yerine inşa edilen 8.481 m² taban oturumlu toplam 9.447 m² kullanım alanlı yapı olduğu görülmüş ve bu yapı ayrıca değerlemeye dâhil edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi için OSB müdürlüğüne müracaat edildiği bilgisi alınmıştır.

25.05.2012 tarih 567/5 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 384 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 42,00 m² alanlı bekçi kulübesi ve 25.05.2012 tarih 567/6 sayılı yapı ruhsatı ve 15.05.2013 tarih 385 sayılı yapı kullanma izin belgelerine göre 176,00 m² alanlı su deposu inşa 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





GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ <ul style="list-style-type: none">+ Yapı kullanma izin belgesi bulunması.+ Tesisin bakımlı olması.	ZAYIF <ul style="list-style-type: none">- Kullanım fonksiyonu dikkate alındığında, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi.
FIRSAT <ul style="list-style-type: none">✓ OSB içerisinde yer alması.	TEHDİTLER <ul style="list-style-type: none">× İçerisinde bulunan makro ve mikro ekonomideki olumsuz faktörler.× Taşınmazın 1. derece deprem kuşağında yer alıyor olması.

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

Yapılan araştırmalar neticesinde, taşınmaza ait yapı ruhsatlarından aykırı olarak iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler yapılarak yeniden dizayn edildiği gözlenmiştir.

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci maddesi kapsamında iç hacimlerde isteğe bağlı bölümlendirmeler için yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum söz konusu değildir.

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

Konu taşınmaz, fabrika olarak kullanılmaktadır.

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 34 / 76

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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp 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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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, 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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 35 / 76

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

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

- varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- 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 beklemeleri 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-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 36 / 76
--	---	--

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 görülmele 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





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 37 / 76

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 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.

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 38 / 76

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

5.5. Pazar Kirası

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

5.6. Değerlemede Kullanılan Yaklaşımlar ve Seçilme Nedenleri

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede, satılık-kiralık doğru verilerine ulaşılabilen fabrika emsalleri bulunmamasından dolayı 2. bir yaklaşım uygulanamamıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 39 / 76
--	---	--

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	Evronos	Sanayi E: 0.60	3639/7	30.850.000	2.000,00	15.425	Deka Life Group	(535) 107-9902
4	Evronos	Sanayi E: 0.60	-	28.500.000	2.000,00	14.250	Favori Gayrimenkul	(532) 481-4803
5	Evronos	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, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

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



**Emsallerin Değerlendirilmesi**

Arsa değeri tespitinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış arsalar 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%	14.618
2	29.000.000	11.663,03	2.486	5%	2.362	-120%	-55%	-100%	0%	16.110
3	30.850.000	2.000,00	15.425	13%	13.420	-30%	0%	-20%	25%	15.806
4	28.500.000	2.000,00	14.250	10%	12.895	-30%	0%	-20%	25%	15.188
5	36.000.000	2.000,00	18.000	15%	15.300	-30%	0%	-20%	25%	17.901
ORTALAMA			13.856		12.428					15.924
KONU TAŞINMAZ				Ada/Parsel No.	Yüz ölçümü (m²)	İmar Durumu	Ortalama Birim Değeri (TL/m²)	Arsa Değeri (TL)	Yuvarlanmış Arsa Değeri (TL)	
				2470/5	40.912,68	Sanayi E: 1.00	15.924,38	651.509.112	651.510.000	

* Yuvarlama 10.000'in katına göre yapılmıştır.



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0033
Sayfa **41 / 76****Pazar Değeri**

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

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

Bina oturumları haricinde parselin açık alanları saha betonu ile kaplıdır. Parsel çevresi, bahçe duvarı üzeri tel çitle çevrilidir. Çevre düzenlenmesi tamamlanmıştır. Saha betonu, bahçe duvarı, çevre düzenlemesi vb. imalatlar harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

MALİYET YAKLAŞIMI				
Değer Konusu	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Yıpranma Oranı	Değer (TL)
Arsa	40.912,68	15.924		651.510.000
Fabrika	15.031,00	12.750	10,00%	172.480.725
Fabrika (Yeni yapılan)	9.447,00	14.000	0,00%	132.258.000
Depo	7.575,00	12.750	10,00%	86.923.125
Çelik Konsol Sundurmalar	2.098,00	9.500	10,00%	17.937.900
İdari Bina	1.488,00	17.500	10,00%	23.436.000
Bekçi Kulübesi	42,00	4.500	25,00%	141.750
Su Deposu	176,00	5.500	20,00%	774.400
Çevre düzenlemesi, harici ve müteferrik işler, şerefiye vb.				85.000.000
Toplam Yapı Değeri (TL)				518.951.900
Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Değeri (TL)				1.170.461.900
Maliyet Yaklaşımına göre Taşınmazın Pazar Değeri (TL)				1.170.460.000


* Toplam değer 5.000'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, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

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

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 42 / 76
--	---	--

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-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 43 / 76
--	---	--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Dosya muhteviyatında yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.

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

Taşınmaza ait takyidat bilgileri 3.1.4. bölümünde açıklanmıştır.

Tapu kaydında yer alan ipotek ve teferruat bilgileri devredilmeye engel teşkil etmemektedir. Alıcı ipotek yükünü bilerek hareket eder.

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

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

Bu madde kapsamında taşınmazı etkileyen herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

Tamamlanmış yapı değerlemesidir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.


GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 44 / 76
--	---	--

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, Büyükkçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

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



 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)	28.06.2024 2024-SPK-0033 Sayfa 45 / 76
--	---	--

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)	1.170.460.000.-TL	Birmilyaryüzyetmişmilyondörtüyzaltmışbin Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.404.552.000.-TL	Birmilyardörtüzdörtmilyonbeşyüzellikibin TürkLirası

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 47 / 76



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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 48 / 76



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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 49 / 76



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





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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 51 / 76



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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 52 / 76



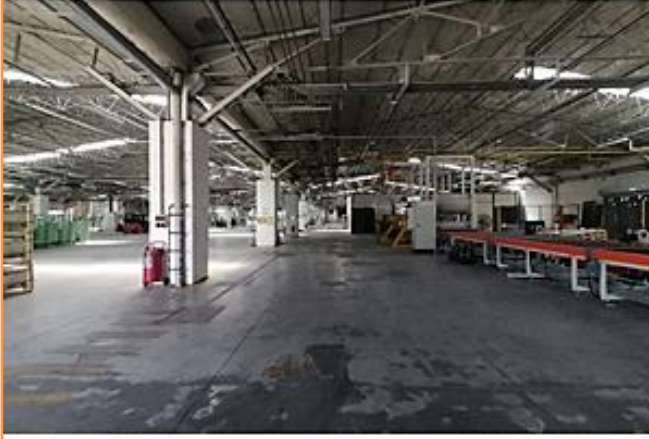
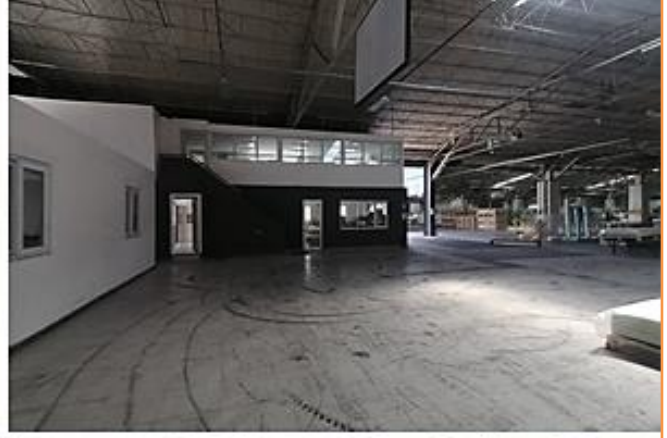
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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





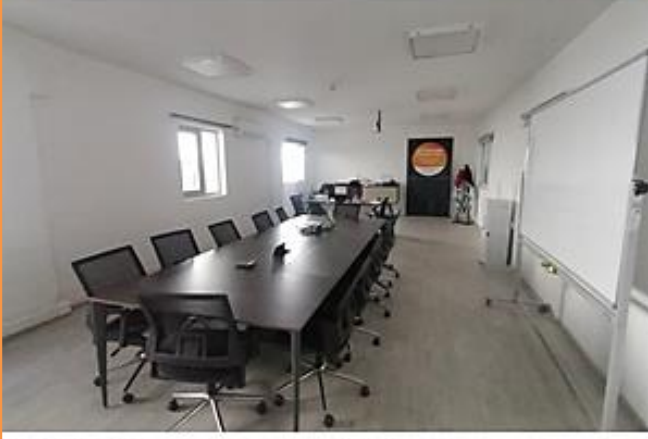
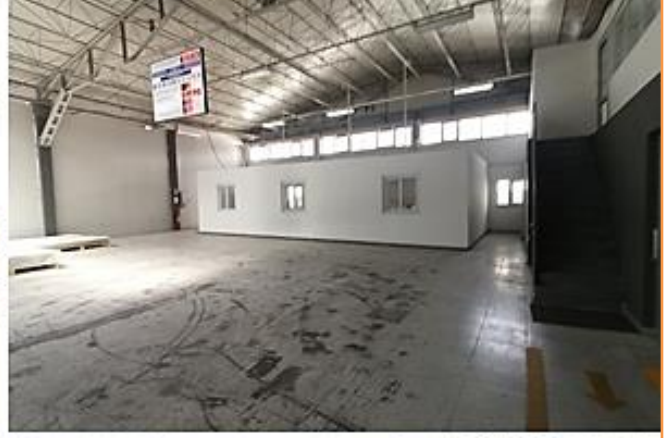
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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





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



8.2. Gayrimenkulün Yasal Belgeleri



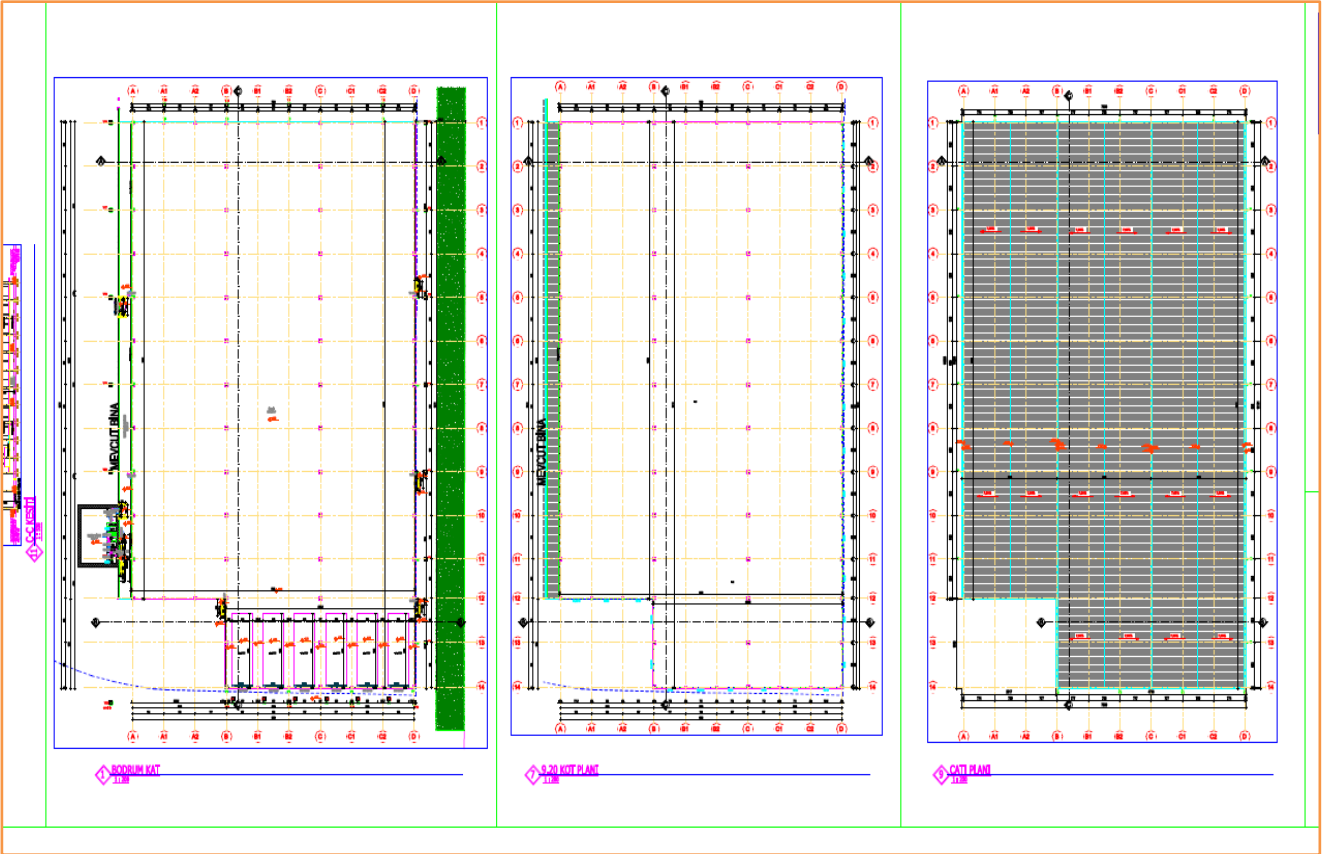
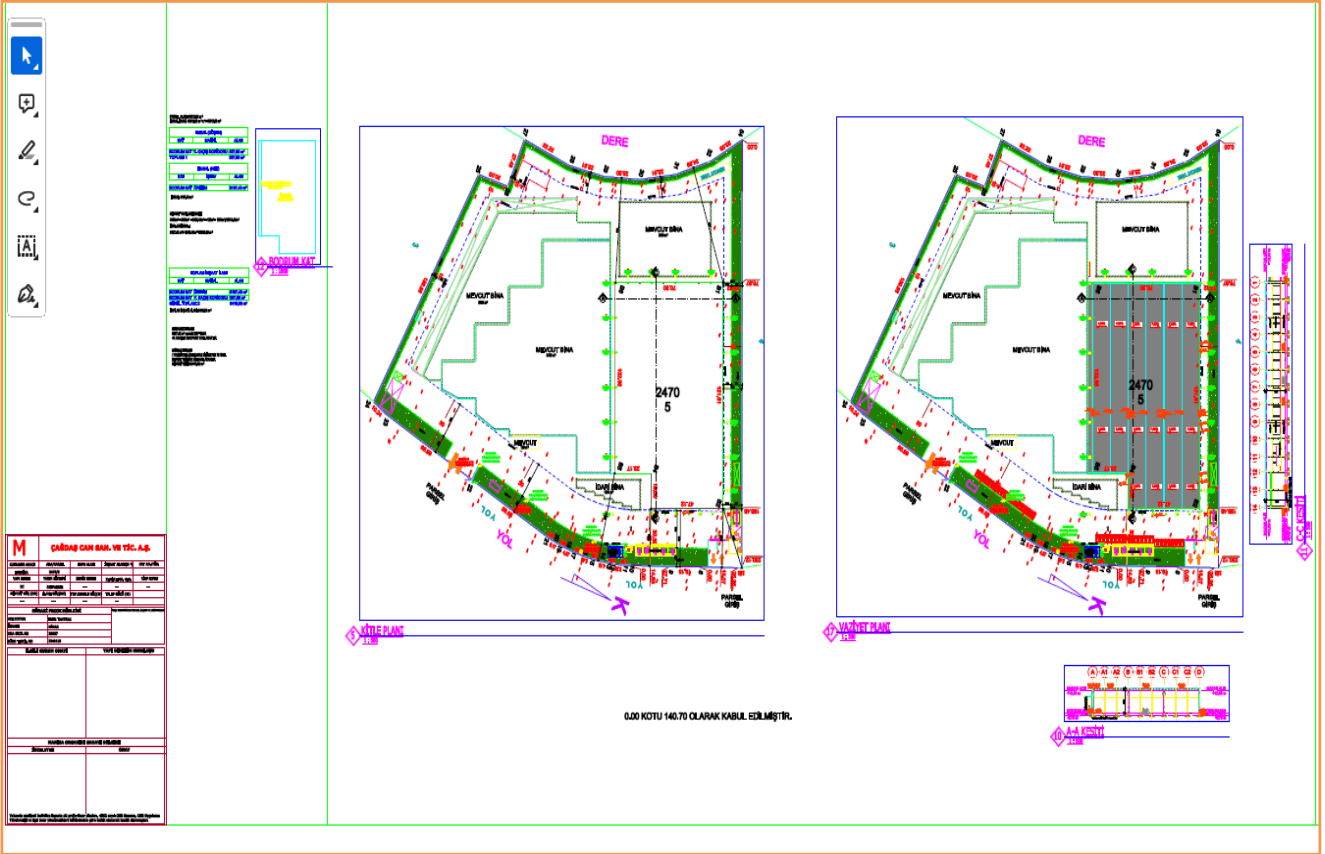
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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





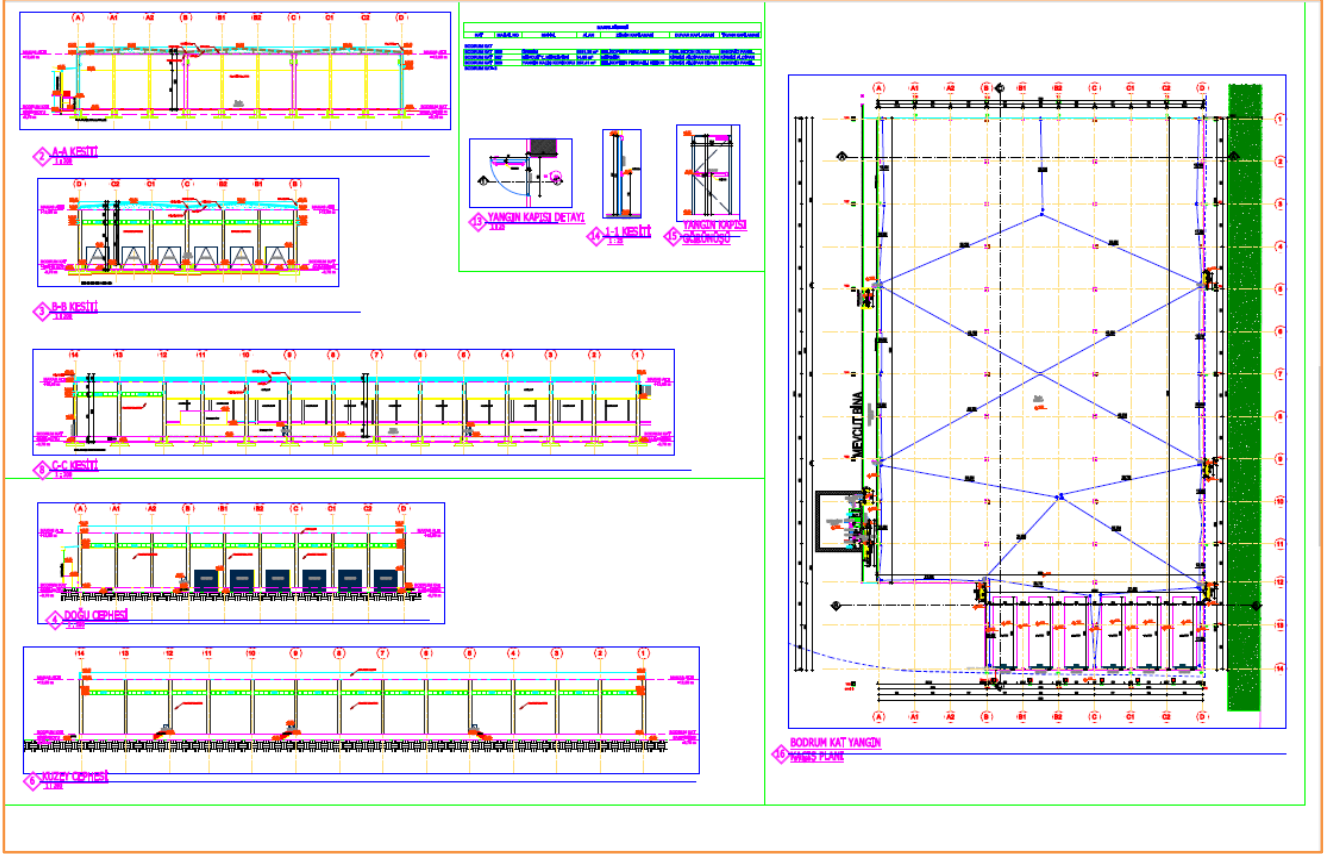
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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





MRK İsmi: Dosya No:

Belediye: Yaptırım yeri (Adresi):

Yapının Sahibi:

Semt: Keçiliköy
Mh/Blökesi: Organize San. Blö.
Sokak:
Bina No.su:
Parsel No.: 18
Ada No.: 685
Parsel No.:
İmar durumu No:

Bölüm I - Yapı kullanma izin kâğıdının kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı

1. Yapı yapının tamamı için verilmiştir.
2. İki-üçer yapı için verilmiştir.
3. Devlet adası yapının bir kısmı için verilmiştir.

Bölüm II - Kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m ²)	Kullanma alanı	Yüzölçümü (m ²)	KOD
1. Ofis		1. Ofis - Tavan		
2. Apartman		2. Ofis - Merkezi		
3. Dükkan - mağaza - bilet		3. Ofis - Coridor	24052	
4. Park - Otopark alanları - bahçe		4. Ofis		
5. İşyeri için koruma, aydınlatma, havalandırma, ısıtma, soğutma, klima, sesli sesizlik (ses) emniyeti ve diğer teknik amaçlarla kullanılan alanlar		5. Ofis		
6. Diğer - Açık alan		6. Ofis		
7. Çatı - Çatı altı		7. Ofis		
8. Çatı üstü		8. Ofis		
9. Çatı altı		9. Ofis		
10. Çatı üstü		10. Ofis		
11. Çatı altı		11. Ofis		
12. Çatı üstü		12. Ofis		
13. Çatı altı		13. Ofis		
14. Çatı üstü		14. Ofis		
15. Çatı altı		15. Ofis		
16. Çatı üstü		16. Ofis		
17. Çatı altı		17. Ofis		
18. Çatı üstü		18. Ofis		
19. Çatı altı		19. Ofis		
20. Çatı üstü		20. Ofis		
21. Çatı altı		21. Ofis		
22. Çatı üstü		22. Ofis		
23. Çatı altı		23. Ofis		
24. Çatı üstü		24. Ofis		
25. Çatı altı		25. Ofis		
26. Çatı üstü		26. Ofis		
27. Çatı altı		27. Ofis		
28. Çatı üstü		28. Ofis		
29. Çatı altı		29. Ofis		
30. Çatı üstü		30. Ofis		
31. Çatı altı		31. Ofis		
32. Çatı üstü		32. Ofis		
33. Çatı altı		33. Ofis		
34. Çatı üstü		34. Ofis		
35. Çatı altı		35. Ofis		
36. Çatı üstü		36. Ofis		
37. Çatı altı		37. Ofis		
38. Çatı üstü		38. Ofis		
39. Çatı altı		39. Ofis		
40. Çatı üstü		40. Ofis		
41. Çatı altı		41. Ofis		
42. Çatı üstü		42. Ofis		
43. Çatı altı		43. Ofis		
44. Çatı üstü		44. Ofis		
45. Çatı altı		45. Ofis		
46. Çatı üstü		46. Ofis		
47. Çatı altı		47. Ofis		
48. Çatı üstü		48. Ofis		
49. Çatı altı		49. Ofis		
50. Çatı üstü		50. Ofis		
51. Çatı altı		51. Ofis		
52. Çatı üstü		52. Ofis		
53. Çatı altı		53. Ofis		
54. Çatı üstü		54. Ofis		
55. Çatı altı		55. Ofis		
56. Çatı üstü		56. Ofis		
57. Çatı altı		57. Ofis		
58. Çatı üstü		58. Ofis		
59. Çatı altı		59. Ofis		
60. Çatı üstü		60. Ofis		
61. Çatı altı		61. Ofis		
62. Çatı üstü		62. Ofis		
63. Çatı altı		63. Ofis		
64. Çatı üstü		64. Ofis		
65. Çatı altı		65. Ofis		
66. Çatı üstü		66. Ofis		
67. Çatı altı		67. Ofis		
68. Çatı üstü		68. Ofis		
69. Çatı altı		69. Ofis		
70. Çatı üstü		70. Ofis		
71. Çatı altı		71. Ofis		
72. Çatı üstü		72. Ofis		
73. Çatı altı		73. Ofis		
74. Çatı üstü		74. Ofis		
75. Çatı altı		75. Ofis		
76. Çatı üstü		76. Ofis		
77. Çatı altı		77. Ofis		
78. Çatı üstü		78. Ofis		
79. Çatı altı		79. Ofis		
80. Çatı üstü		80. Ofis		
81. Çatı altı		81. Ofis		
82. Çatı üstü		82. Ofis		
83. Çatı altı		83. Ofis		
84. Çatı üstü		84. Ofis		
85. Çatı altı		85. Ofis		
86. Çatı üstü		86. Ofis		
87. Çatı altı		87. Ofis		
88. Çatı üstü		88. Ofis		
89. Çatı altı		89. Ofis		
90. Çatı üstü		90. Ofis		
91. Çatı altı		91. Ofis		
92. Çatı üstü		92. Ofis		
93. Çatı altı		93. Ofis		
94. Çatı üstü		94. Ofis		
95. Çatı altı		95. Ofis		
96. Çatı üstü		96. Ofis		
97. Çatı altı		97. Ofis		
98. Çatı üstü		98. Ofis		
99. Çatı altı		99. Ofis		
100. Çatı üstü		100. Ofis		
101. Çatı altı		101. Ofis		
102. Çatı üstü		102. Ofis		
103. Çatı altı		103. Ofis		
104. Çatı üstü		104. Ofis		
105. Çatı altı		105. Ofis		
106. Çatı üstü		106. Ofis		
107. Çatı altı		107. Ofis		
108. Çatı üstü		108. Ofis		
109. Çatı altı		109. Ofis		
110. Çatı üstü		110. Ofis		
111. Çatı altı		111. Ofis		
112. Çatı üstü		112. Ofis		
113. Çatı altı		113. Ofis		
114. Çatı üstü		114. Ofis		
115. Çatı altı		115. Ofis		
116. Çatı üstü		116. Ofis		
117. Çatı altı		117. Ofis		
118. Çatı üstü		118. Ofis		
119. Çatı altı		119. Ofis		
120. Çatı üstü		120. Ofis		
121. Çatı altı		121. Ofis		
122. Çatı üstü		122. Ofis		
123. Çatı altı		123. Ofis		
124. Çatı üstü		124. Ofis		
125. Çatı altı		125. Ofis		
126. Çatı üstü		126. Ofis		
127. Çatı altı		127. Ofis		
128. Çatı üstü		128. Ofis		
129. Çatı altı		129. Ofis		
130. Çatı üstü		130. Ofis		
131. Çatı altı		131. Ofis		
132. Çatı üstü		132. Ofis		
133. Çatı altı		133. Ofis		
134. Çatı üstü		134. Ofis		
135. Çatı altı		135. Ofis		
136. Çatı üstü		136. Ofis		
137. Çatı altı		137. Ofis		
138. Çatı üstü		138. Ofis		
139. Çatı altı		139. Ofis		
140. Çatı üstü		140. Ofis		
141. Çatı altı		141. Ofis		
142. Çatı üstü		142. Ofis		
143. Çatı altı		143. Ofis		
144. Çatı üstü		144. Ofis		
145. Çatı altı		145. Ofis		
146. Çatı üstü		146. Ofis		
147. Çatı altı		147. Ofis		
148. Çatı üstü		148. Ofis		
149. Çatı altı		149. Ofis		
150. Çatı üstü		150. Ofis		
151. Çatı altı		151. Ofis		
152. Çatı üstü		152. Ofis		
153. Çatı altı		153. Ofis		
154. Çatı üstü		154. Ofis		
155. Çatı altı		155. Ofis		
156. Çatı üstü		156. Ofis		
157. Çatı altı		157. Ofis		
158. Çatı üstü		158. Ofis		
159. Çatı altı		159. Ofis		
160. Çatı üstü		160. Ofis		
161. Çatı altı		161. Ofis		
162. Çatı üstü		162. Ofis		
163. Çatı altı		163. Ofis		
164. Çatı üstü		164. Ofis		
165. Çatı altı		165. Ofis		
166. Çatı üstü		166. Ofis		
167. Çatı altı		167. Ofis		
168. Çatı üstü		168. Ofis		
169. Çatı altı		169. Ofis		
170. Çatı üstü		170. Ofis		
171. Çatı altı		171. Ofis		
172. Çatı üstü		172. Ofis		
173. Çatı altı		173. Ofis		
174. Çatı üstü		174. Ofis		
175. Çatı altı		175. Ofis		
176. Çatı üstü		176. Ofis		
177. Çatı altı		177. Ofis		
178. Çatı üstü		178. Ofis		
179. Çatı altı		179. Ofis		
180. Çatı üstü		180. Ofis		
181. Çatı altı		181. Ofis		
182. Çatı üstü		182. Ofis		
183. Çatı altı		183. Ofis		
184. Çatı üstü		184. Ofis		
185. Çatı altı		185. Ofis		
186. Çatı üstü		186. Ofis		
187. Çatı altı		187. Ofis		
188. Çatı üstü		188. Ofis		
189. Çatı altı		189. Ofis		
190. Çatı üstü		190. Ofis		
191. Çatı altı		191. Ofis		
192. Çatı üstü		192. Ofis		
193. Çatı altı		193. Ofis		
194. Çatı üstü		194. Ofis		
195. Çatı altı		195. Ofis		
196. Çatı üstü		196. Ofis		
197. Çatı altı		197. Ofis		
198. Çatı üstü		198. Ofis		
199. Çatı altı		199. Ofis		
200. Çatı üstü		200. Ofis		
201. Çatı altı		201. Ofis		
202. Çatı üstü		202. Ofis		
203. Çatı altı		203. Ofis		
204. Çatı üstü		204. Ofis		
205. Çatı altı		205. Ofis		
206. Çatı üstü		206. Ofis		
207. Çatı altı		207. Ofis		
208. Çatı üstü		208. Ofis		
209. Çatı altı		209. Ofis		
210. Çatı üstü		210. Ofis		
211. Çatı altı		211. Ofis		
212. Çatı üstü		212. Ofis		
213. Çatı altı		213. Ofis		
214. Çatı üstü		214. Ofis		
215. Çatı altı		215. Ofis		
216. Çatı üstü		216. Ofis		
217. Çatı altı		217. Ofis		
218. Çatı üstü		218. Ofis		
219. Çatı altı		219. Ofis		
220. Çatı üstü		220. Ofis		
221. Çatı altı		221. Ofis		
222. Çatı üstü		222. Ofis		
223. Çatı altı		223. Ofis		
224. Çatı üstü		224. Ofis		
225. Çatı altı		225. Ofis		
226. Çatı üstü		226. Ofis		
227. Çatı altı		227. Ofis		
228. Çatı üstü		228. Ofis		
229. Çatı altı		229. Ofis		
230. Çatı üstü		230. Ofis		
231. Çatı altı		231. Ofis		
232. Çatı üstü		232. Ofis		
233. Çatı altı		233. Ofis		
234. Çatı üstü		234. Ofis		
235. Çatı altı		235. Ofis		
236. Çatı üstü		236. Ofis		
237. Çatı altı		237. Ofis		
238. Çatı üstü		238. Ofis		
239. Çatı altı		239. Ofis		
240. Çatı üstü		240. Ofis		
241. Çatı altı		241. Ofis		

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0033
Sayfa **60 / 76**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										128147880
1. Başvuru tarihi: 28.06.2024		2. Başvuru yapan kişi: İYİ YUNUSEMRE		3. Başvuru adresi: Manisa		4. Başvuru türü: Fabrika		5. Başvuru tarihi: 28.06.2024		6. Başvuru no: 498
7. Başvuru adresi: Manisa		8. Başvuru türü: Fabrika		9. Başvuru tarihi: 28.06.2024		10. Başvuru no: 498		11. Başvuru tarihi: 28.06.2024		12. Başvuru no: 498
13. Başvuru tarihi: 28.06.2024		14. Başvuru tarihi: 28.06.2024		15. Başvuru tarihi: 28.06.2024		16. Başvuru tarihi: 28.06.2024		17. Başvuru tarihi: 28.06.2024		18. Başvuru tarihi: 28.06.2024
19. Başvuru tarihi: 28.06.2024		20. Başvuru tarihi: 28.06.2024		21. Başvuru tarihi: 28.06.2024		22. Başvuru tarihi: 28.06.2024		23. Başvuru tarihi: 28.06.2024		24. Başvuru tarihi: 28.06.2024
25. Başvuru tarihi: 28.06.2024		26. Başvuru tarihi: 28.06.2024		27. Başvuru tarihi: 28.06.2024		28. Başvuru tarihi: 28.06.2024		29. Başvuru tarihi: 28.06.2024		30. Başvuru tarihi: 28.06.2024

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
31. Adı soyadı: İYİ YUNUSEMRE	32. Adı soyadı: İYİ YUNUSEMRE	33. Adı soyadı: İYİ YUNUSEMRE
34. Doğum tarihi: 28.06.2024	35. Doğum tarihi: 28.06.2024	36. Doğum tarihi: 28.06.2024
37. T.C. Kimlik no: 11111111111	38. T.C. Kimlik no: 11111111111	39. T.C. Kimlik no: 11111111111
40. Adres: Manisa	41. Adres: Manisa	42. Adres: Manisa
43. İmza: İYİ YUNUSEMRE	44. İmza: İYİ YUNUSEMRE	45. İmza: İYİ YUNUSEMRE

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı ile İlgili Özellikler					
46. Katman sayısı: 1	47. Katman alanı: 4200	48. Yapı türü: Fabrika	49. Yapı alanı: 4200	50. Yapı yüksekliği: 10	51. Yapı genişliği: 10	52. Yapı derinliği: 10	53. Yapı alanı: 4200
54. Yapı türü: Fabrika	55. Yapı alanı: 4200	56. Yapı yüksekliği: 10	57. Yapı genişliği: 10	58. Yapı derinliği: 10	59. Yapı alanı: 4200	60. Yapı yüksekliği: 10	61. Yapı genişliği: 10
62. Yapı türü: Fabrika	63. Yapı alanı: 4200	64. Yapı yüksekliği: 10	65. Yapı genişliği: 10	66. Yapı derinliği: 10	67. Yapı alanı: 4200	68. Yapı yüksekliği: 10	69. Yapı genişliği: 10
70. Yapı türü: Fabrika	71. Yapı alanı: 4200	72. Yapı yüksekliği: 10	73. Yapı genişliği: 10	74. Yapı derinliği: 10	75. Yapı alanı: 4200	76. Yapı yüksekliği: 10	77. Yapı genişliği: 10

Yapının Teknik Özellikleri			
62. İnşaat Sistemi: 1. Betonarme, 2. Çelik, 3. Alüminyum, 4. Diğer	63. İnşaat Amacı: 1. Depo, 2. Ofis, 3. İşyeri, 4. Diğer	64. Sıcak Su Tesis Sistemi: 1. Elektrikli, 2. Gaz, 3. Diğer	65. Tesisat: 1. Su, 2. Kanalizasyon, 3. Diğer
66. Elektrik: 1. Açık, 2. Kapalı, 3. Diğer	67. Havalandırma: 1. Doğal, 2. Mekanik, 3. Diğer	68. Ses Yalıtımı: 1. Yüksek, 2. Orta, 3. Düşük	69. Yangın Güvenliği: 1. Yüksek, 2. Orta, 3. Düşük
70. Diğer Özellikler: 1. Açık, 2. Kapalı, 3. Diğer	71. Diğer Özellikler: 1. Açık, 2. Kapalı, 3. Diğer	72. Diğer Özellikler: 1. Açık, 2. Kapalı, 3. Diğer	73. Diğer Özellikler: 1. Açık, 2. Kapalı, 3. Diğer

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tanımlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, havalandırma, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapısı daresi hariç ortak alanlarla ilgili projelerde belirtilmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, vormülür, bağa doğrudan bağlanmış bölümler ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet elektrik, adet duvar veya adet diğer kullanımlar tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut ile İlgili Özellikler									
74. Başvuru tarihi: 28.06.2024	75. Başvuru tarihi: 28.06.2024	76. Başvuru tarihi: 28.06.2024	77. Başvuru tarihi: 28.06.2024	78. Konutun satış değeri (TL):									
79. Başvuru tarihi: 28.06.2024	80. Başvuru tarihi: 28.06.2024	81. Başvuru tarihi: 28.06.2024	82. Başvuru tarihi: 28.06.2024	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
83. Başvuru tarihi: 28.06.2024	84. Başvuru tarihi: 28.06.2024	85. Başvuru tarihi: 28.06.2024	86. Başvuru tarihi: 28.06.2024	87. Konutun satış değeri (TL):									
88. Başvuru tarihi: 28.06.2024	89. Başvuru tarihi: 28.06.2024	90. Başvuru tarihi: 28.06.2024	91. Başvuru tarihi: 28.06.2024	92. Konutun satış değeri (TL):									

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0033
Sayfa **62 / 76**

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat veren kurum: MANİSA (DŞ)											
2. Ruhsat verilen yapının adresi: MANİSA MERKEZ											
3. Ruhsat alanın adı: MANİSA (DŞ)											
4. Ruhsat alanın adresi: KEÇİLİKÖY											
5. Ruhsat alanın adresi: SANARYA											
6. Ruhsat alanının no: 34											
7. Ruhsat alanının no: 7											
8. Ruhsat alanının no: 34											
9. Ruhsat alanının no: 34											
10. Ruhsat alanının no: 34											
11. Ruhsat alanının no: 34											
12. Ruhsat alanının no: 34											
13. Ruhsat alanının no: 34											
14. Ruhsat alanının no: 34											
15. Ruhsat alanının no: 34											
16. Ruhsat alanının no: 34											
17. Ruhsat alanının no: 34											
18. Ruhsat alanının no: 34											
19. Ruhsat alanının no: 34											
20. Ruhsat alanının no: 34											
21. Ruhsat alanının no: 34											
22. Ruhsat alanının no: 34											
23. Ruhsat alanının no: 34											
24. Ruhsat alanının no: 34											
25. Ruhsat alanının no: 34											
26. Ruhsat alanının no: 34											
27. Ruhsat alanının no: 34											
28. Ruhsat alanının no: 34											
29. Ruhsat alanının no: 34											
30. Ruhsat alanının no: 34											
31. Ruhsat alanının no: 34											
32. Ruhsat alanının no: 34											
33. Ruhsat alanının no: 34											
34. Ruhsat alanının no: 34											
35. Ruhsat alanının no: 34											
36. Ruhsat alanının no: 34											
37. Ruhsat alanının no: 34											
38. Ruhsat alanının no: 34											
39. Ruhsat alanının no: 34											
40. Ruhsat alanının no: 34											
41. Ruhsat alanının no: 34											
42. Ruhsat alanının no: 34											
43. Ruhsat alanının no: 34											
44. Ruhsat alanının no: 34											
45. Ruhsat alanının no: 34											
46. Ruhsat alanının no: 34											
47. Ruhsat alanının no: 34											
48. Ruhsat alanının no: 34											
49. Ruhsat alanının no: 34											
50. Ruhsat alanının no: 34											
51. Ruhsat alanının no: 34											
52. Ruhsat alanının no: 34											
53. Ruhsat alanının no: 34											
54. Ruhsat alanının no: 34											
55. Ruhsat alanının no: 34											
56. Ruhsat alanının no: 34											
57. Ruhsat alanının no: 34											
58. Ruhsat alanının no: 34											
59. Ruhsat alanının no: 34											
60. Ruhsat alanının no: 34											
61. Ruhsat alanının no: 34											
62. Ruhsat alanının no: 34											
63. Ruhsat alanının no: 34											
64. Ruhsat alanının no: 34											
65. Ruhsat alanının no: 34											
66. Ruhsat alanının no: 34											
67. Ruhsat alanının no: 34											
68. Ruhsat alanının no: 34											
69. Ruhsat alanının no: 34											
70. Ruhsat alanının no: 34											
71. Ruhsat alanının no: 34											
72. Ruhsat alanının no: 34											
73. Ruhsat alanının no: 34											
74. Ruhsat alanının no: 34											
75. Ruhsat alanının no: 34											
76. Ruhsat alanının no: 34											
77. Ruhsat alanının no: 34											
78. Ruhsat alanının no: 34											
79. Ruhsat alanının no: 34											
80. Ruhsat alanının no: 34											
81. Ruhsat alanının no: 34											
82. Ruhsat alanının no: 34											
83. Ruhsat alanının no: 34											
84. Ruhsat alanının no: 34											
85. Ruhsat alanının no: 34											
86. Ruhsat alanının no: 34											
87. Ruhsat alanının no: 34											
88. Ruhsat alanının no: 34											
89. Ruhsat alanının no: 34											
90. Ruhsat alanının no: 34											
91. Ruhsat alanının no: 34											
92. Ruhsat alanının no: 34											
93. Ruhsat alanının no: 34											
94. Ruhsat alanının no: 34											
95. Ruhsat alanının no: 34											
96. Ruhsat alanının no: 34											
97. Ruhsat alanının no: 34											
98. Ruhsat alanının no: 34											
99. Ruhsat alanının no: 34											
100. Ruhsat alanının no: 34											

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0033
Sayfa **63 / 76**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				222/339
1. Başvuru tarihi: MANISA (08)		3. Başvuru tarihi: <input type="checkbox"/> Kişisel kullanım için <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma için		10. Başvuru tarihi: 15.05.2013
2. Başvuru adresi: MANISA İl, MERKEZ İlçe		12. Başvuru esas türü: <input type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden <input type="checkbox"/> 4.50 Bina <input type="checkbox"/> 6. Kat Katman <input type="checkbox"/> 6. İskele <input type="checkbox"/> 7. Değişiklik		11. Başvuru no: 361
4. Adres: MANISA (08) Keçiliköy Mah. 2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)		13. İnşaat ruhsatı tarihi: 20.11.1987		14. İnşaat ruhsatı no: 8-13
5. Parsel no: 8		15. Eski yapı inşaat tarihi: 20.09.2012		16. Eski yapı ruhsatı no: 5674
6. Parsel alanı: 8		17. Tesis ruhsatı tarihi: 18.04.2012		18. Tesis ruhsatı no: 342
7. Parsel alanı: 8		19. İnşaat ruhsatı tarihi: 27.01.2012		20. İnşaat ruhsatı no: 26934
8. Parsel alanı: 8		21. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		22. İnşaat ruhsatı no: 26934
9. Parsel alanı: 8		23. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		24. İnşaat ruhsatı no: 26934
10. Parsel alanı: 8		25. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		26. İnşaat ruhsatı no: 26934
11. Parsel alanı: 8		27. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		28. İnşaat ruhsatı no: 26934
12. Parsel alanı: 8		29. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		30. İnşaat ruhsatı no: 26934
13. Parsel alanı: 8		31. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		32. İnşaat ruhsatı no: 26934
14. Parsel alanı: 8		33. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		34. İnşaat ruhsatı no: 26934
15. Parsel alanı: 8		35. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		36. İnşaat ruhsatı no: 26934
16. Parsel alanı: 8		37. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		38. İnşaat ruhsatı no: 26934
17. Parsel alanı: 8		39. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		40. İnşaat ruhsatı no: 26934
18. Parsel alanı: 8		41. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		42. İnşaat ruhsatı no: 26934
19. Parsel alanı: 8		43. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		44. İnşaat ruhsatı no: 26934
20. Parsel alanı: 8		45. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		46. İnşaat ruhsatı no: 26934
21. Parsel alanı: 8		47. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		48. İnşaat ruhsatı no: 26934
22. Parsel alanı: 8		49. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		50. İnşaat ruhsatı no: 26934
23. Parsel alanı: 8		51. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		52. İnşaat ruhsatı no: 26934
24. Parsel alanı: 8		53. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		54. İnşaat ruhsatı no: 26934
25. Parsel alanı: 8		55. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		56. İnşaat ruhsatı no: 26934
26. Parsel alanı: 8		57. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		58. İnşaat ruhsatı no: 26934
27. Parsel alanı: 8		59. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		60. İnşaat ruhsatı no: 26934
28. Parsel alanı: 8		61. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		62. İnşaat ruhsatı no: 26934
29. Parsel alanı: 8		63. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		64. İnşaat ruhsatı no: 26934
30. Parsel alanı: 8		65. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		66. İnşaat ruhsatı no: 26934
31. Parsel alanı: 8		67. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		68. İnşaat ruhsatı no: 26934
32. Parsel alanı: 8		69. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		70. İnşaat ruhsatı no: 26934
33. Parsel alanı: 8		71. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		72. İnşaat ruhsatı no: 26934
34. Parsel alanı: 8		73. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		74. İnşaat ruhsatı no: 26934
35. Parsel alanı: 8		75. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		76. İnşaat ruhsatı no: 26934
36. Parsel alanı: 8		77. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		78. İnşaat ruhsatı no: 26934
37. Parsel alanı: 8		79. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		80. İnşaat ruhsatı no: 26934
38. Parsel alanı: 8		81. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		82. İnşaat ruhsatı no: 26934
39. Parsel alanı: 8		83. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		84. İnşaat ruhsatı no: 26934
40. Parsel alanı: 8		85. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		86. İnşaat ruhsatı no: 26934
41. Parsel alanı: 8		87. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		88. İnşaat ruhsatı no: 26934
42. Parsel alanı: 8		89. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		90. İnşaat ruhsatı no: 26934
43. Parsel alanı: 8		91. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		92. İnşaat ruhsatı no: 26934
44. Parsel alanı: 8		93. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		94. İnşaat ruhsatı no: 26934
45. Parsel alanı: 8		95. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		96. İnşaat ruhsatı no: 26934
46. Parsel alanı: 8		97. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		98. İnşaat ruhsatı no: 26934
47. Parsel alanı: 8		99. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		100. İnşaat ruhsatı no: 26934
48. Parsel alanı: 8		101. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		102. İnşaat ruhsatı no: 26934
49. Parsel alanı: 8		103. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		104. İnşaat ruhsatı no: 26934
50. Parsel alanı: 8		105. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		106. İnşaat ruhsatı no: 26934
51. Parsel alanı: 8		107. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		108. İnşaat ruhsatı no: 26934
52. Parsel alanı: 8		109. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		110. İnşaat ruhsatı no: 26934
53. Parsel alanı: 8		111. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		112. İnşaat ruhsatı no: 26934
54. Parsel alanı: 8		113. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		114. İnşaat ruhsatı no: 26934
55. Parsel alanı: 8		115. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		116. İnşaat ruhsatı no: 26934
56. Parsel alanı: 8		117. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		118. İnşaat ruhsatı no: 26934
57. Parsel alanı: 8		119. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		120. İnşaat ruhsatı no: 26934
58. Parsel alanı: 8		121. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		122. İnşaat ruhsatı no: 26934
59. Parsel alanı: 8		123. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		124. İnşaat ruhsatı no: 26934
60. Parsel alanı: 8		125. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		126. İnşaat ruhsatı no: 26934
61. Parsel alanı: 8		127. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		128. İnşaat ruhsatı no: 26934
62. Parsel alanı: 8		129. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		130. İnşaat ruhsatı no: 26934
63. Parsel alanı: 8		131. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		132. İnşaat ruhsatı no: 26934
64. Parsel alanı: 8		133. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		134. İnşaat ruhsatı no: 26934
65. Parsel alanı: 8		135. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		136. İnşaat ruhsatı no: 26934
66. Parsel alanı: 8		137. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		138. İnşaat ruhsatı no: 26934
67. Parsel alanı: 8		139. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		140. İnşaat ruhsatı no: 26934
68. Parsel alanı: 8		141. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		142. İnşaat ruhsatı no: 26934
69. Parsel alanı: 8		143. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		144. İnşaat ruhsatı no: 26934
70. Parsel alanı: 8		145. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		146. İnşaat ruhsatı no: 26934
71. Parsel alanı: 8		147. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		148. İnşaat ruhsatı no: 26934
72. Parsel alanı: 8		149. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		149. İnşaat ruhsatı no: 26934
73. Parsel alanı: 8		150. İnşaat ruhsatı tarihi: 03.02.2012		150. İnşaat ruhsatı no: 26934

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 68 / 76

YAPI RUHSATI										Baskı / Kapanış	
Building Licence										127022788	
1. Ruhsat Veren Kurum: MANİSA (OSB)										9. Ruhsatın veriliş amacı:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: MANİSA İlçe: YUNUSEMRE										10. Ruhsatın onay tarihi: 21.02.2023	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağımsız bölüm no: 8. Yapı Kimlik No: 769341611										11. Ruhsat no: 1154	
9. Ruhsatın veriliş amacı: 1. Yeni yapı 2. Yenileme 3. Yeniden 4. Ek bina 5. Kat ilavesi 6. İlave 7. Geçici 8. Tediat 9. Döşü 10. Restorasyon 11. Çözüldürme 12. Kullanım değişikliği 13. Fosforik 14. Mekanik tesisat 15. Elektrik tesisatı 16. İsim değişikliği 17. İstinat duvarı 18. Bahçe duvarı										12. İlk ruhsat tarihi: 29.12.1987	
13. Ruhsat no: 9-13										14. İmar planı onay tarihi: 22.08.2022	
15. İmar durum bel. tarihi: 22.08.2022										16. İmar durum bel. no: 696	
17. Zemin ölçü onay tarihi: 27.01.2012										18. Parselasyon plan onay tarihi: SANNAYI ALANI	
18. Parselasyon plan onay tarihi: SANNAYI ALANI										19. Parselin kullanım amacı: SANNAYI ALANI	
19. Parselin kullanım amacı: SANNAYI ALANI										20. Parselin alanı(m ²): 40912,65	
20. Parselin alanı(m ²): 40912,65										21. Tapu tescil belgesi veren kurum: MANİSA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	
21. Tapu tescil belgesi veren kurum: MANİSA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ										22. Tapu tescil belgesi tarihi: 20.10.2021	
22. Tapu tescil belgesi tarihi: 20.10.2021										23. Tapu tescil belgesi no: 23505	
23. Tapu tescil belgesi no: 23505										24. ÇED raporu onay tarihi: 11.12.2021	
24. ÇED raporu onay tarihi: 11.12.2021										25. Planlanan inşaat başlama tarihi: / / 20	
25. Planlanan inşaat başlama tarihi: / / 20										26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: / / 20	
26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: / / 20										27. Ruhsatın geçersizlik tarihi: 21.02.2025	
27. Ruhsatın geçersizlik tarihi: 21.02.2025											
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin				
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ÇAĞDAŞ CAM SAN. VE TİC. A.Ş.			33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: ÖMER SEYFEDİN PİRİNÇ, (ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VETİCARET AŞ), 25051287042				42. Adı soyadı, unvanı: PERHAT SÖNMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ				
29. Bağı olduğu vergi dairesi adı: NAZILLI			34. Oda sicil no: 608				44. TC kimlik no: 11741850748				
30. Vergi kimlik no: 217004321			35. Bağı olduğu vergi dairesi adı: NAZILLI				45. Oda sicil no: 181469				
31. Adres: FATİH MAH. DENİZLİ KARAYOLU BUL. NO: 33 KUYUCAK / AYDIN			36. Vergi kimlik no: 217004321				46. Sigorta sicil no: 11741850748				
32. İmza: [İmza]			37. Sigorta sicil no: 11741850748				47. Sözleşme tarihi: 19.01.2023				
38. Şişme tarihi: / /			39. Sözleşme no: / /				48. Sözleşme no: 1				
39. Sözleşme no: / /			40. Yapı mütahhidi yetki belge no: 0009211208786440				49. Adres: MAREŞAL FEVZİ ÇAKMAK MAH. #236 SK. NO: 38 Ç KAPI NO: 2 YUNUSEMRE / MANİSA				
40. Yapı mütahhidi yetki belge no: 0009211208786440			41. Sicil esse adres: FATİH MAH. DENİZLİ KARAYOLU BUL. NO: 33 KUYUCAK / AYDIN				50. İmza: [İmza]				
41. Sicil esse adres: FATİH MAH. DENİZLİ KARAYOLU BUL. NO: 33 KUYUCAK / AYDIN			42. İmza: [İmza]								
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler	
51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları										55. Benzer yapı sayısı: 1	
52. Bağımsız bölüm sayısı: 1										56. Yajıda bağımsız bölüm sayısı: 1	
53. Tesisat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²): 9447										57. Yajıda korut birim(daire) sayısı: 8481	
54. Toplam Yüzölçümü (m ²): 9447										58. Yapının taban alanı(m ²): 9447	
55. Benzer yapı sayısı: 1										59. Yapı inşaat alanı(m ²): 9447	
60. Toplam yapı sayısı: 1										61. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	
61. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1										62. Toplam korut birim(daire) sayısı: 8481	
62. Toplam korut birim(daire) sayısı: 8481										63. Toplam taban alanı(m ²): 9447	
63. Toplam taban alanı(m ²): 9447										64. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 9447	
64. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 9447										65. Yapının yol kotu akti kat sayısı: 1	
65. Yapının yol kotu akti kat sayısı: 1										66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1	
66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 1										67. Yapının toplam kat sayısı: 2	
67. Yapının toplam kat sayısı: 2										68. İlave kat sayısı: /	
68. İlave kat sayısı: /										69. Yapının yol kotu akti yüksekliği(m): 3,13	
69. Yapının yol kotu akti yüksekliği(m): 3,13										70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 5,3	
70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 5,3										71. Yapının toplam yüksekliği(m): 8,43	
71. Yapının toplam yüksekliği(m): 8,43										72. İlave kat yüksekliği(m): /	
72. İlave kat yüksekliği(m): /										73. Yapının sınıfı: II	
73. Yapının sınıfı: II										74. Yapının grubu: C	
74. Yapının grubu: C										75. Grup no: 2	
75. Grup no: 2										76. 1 m ² maliyeti (TL): 3575	
76. 1 m ² maliyeti (TL): 3575										77. Yapının maliyeti (TL): 33773025	
77. Yapının maliyeti (TL): 33773025										78. Yapının arsa değeri (TL): 33773025	
78. Yapının arsa değeri (TL): 33773025										79. Arsa değili yapının maliyeti (TL): 33773025	
79. Arsa değili yapının maliyeti (TL): 33773025										80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 33773025	
80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 33773025											
Yapının Teknik Özellikleri											
81. İnkina Sistemi										87. Tesisatlar	
82. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi										88. Ortak Kullanım Alanları	
83. Sıcak Su Temin Şekli										89. Yapının Taşıyıcı Sistemi	
84. Sıcak Su Yakıtı Cinsi											
85. İçme Suyu											
86. Alık su											
87. Tesisatlar											
88. Ortak Kullanım Alanları											
89. Yapının Taşıyıcı Sistemi											
90. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi										91. Döşeme	
91. Döşeme											
92. Parsel Dışı Otoparkı											
93. Onay Tarihi											
94. Adı soyadı											
95. TC kimlik no											
96. Oda sicil no											
97. Adres											
98. İmza											
99. İmza											
100. İmza											
101. İmza											
102. İmza											
103. İmza											
104. İmza											
105. İmza											
106. İmza											
107. İmza											
108. İmza											
109. İmza											
110. İmza											
111. İmza											
112. İmza											
113. İmza											
114. İmza											
115. İmza											
116. İmza											
117. İmza											
118. İmza											
119. İmza											
120. İmza											

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

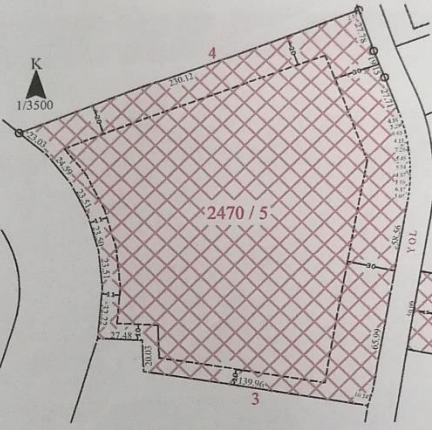
28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 69 / 76

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building										Barkod / Karekod 138007273					
1. Belgeli veren kurum: MANISA (OSB)		2. Belge verilen yapının adresi: MANISA		3. Beğenni veriş amacı: <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yayı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi: 01.03.2024		5. Belge no: 1042							
6. İlgili: MANISA		7. İlçe: YUNUSEMRE		8. Beğeni esas ruhsat: <input type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat lavası <input type="checkbox"/> 6. İskelet <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İnat duvarı <input type="checkbox"/> 18. İskelet duvarı <input type="checkbox"/> 19.		9. İkinci yapı ruhsatı tarihi: 29.12.1997		10. İlk yapı ruhsatı no: 9-13		11. Son yapı ruhsatı tarihi: 21.02.2023		12. Son yapı ruhsatı no: 1154		13. Yenileme ruhsatı tarihi:	
10. Mahalle: KEÇİLİKÖY OSB MAH.		11. Mahalle tarifi kodu: 4		12. Caddesokak/Bulvar/Meydan/Köşe adı: SAKARYA		13. İkinci yapı ruhsatı tarihi: 29.12.1997		14. İlk yapı ruhsatı no: 9-13		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 21.02.2023		16. Son yapı ruhsatı no: 1154		17. Yenileme ruhsatı tarihi:	
14. Caddesokak/Bulvar/Meydan/Köşe tanımlama kodu: 54		15. Diğ. kapı no: 7/2		16. Yapı Kimlik No: 765341611		17. Zemin etüdü onay tarihi: 27.01.2012		18. ÇED raporu onay tarihi: 1.12.2021		19. Tapu tescil belgesi tarihi: 20.10.2021		20. Tapu tescil belgesi no: 23505		21. Parselin kullanım amacı: SANAYİ ALANI	
18. 3. Parsel No: 18		4. Ada No: 2470		5. Parsel No: 5		6. Blok No:		23. Zemin etüdü onay tarihi: 27.01.2012		24. ÇED raporu onay tarihi: 1.12.2021		25. Tapu tescil belgesi tarihi: 20.10.2021		26. Tapu tescil belgesi no: 23505	
7. Karşı mülkiyetli olup olmadığı belirtilen bölümler:		8. Daha önce yapı kullanma izni alan bölümler:		27. Tapu tescil belgesi verilen kurum: MANISA TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi:		29. Parselin kullanım amacı: SANAYİ ALANI		30. Parselin alanı (m ²): 40412.68		31. Parselin alanı (m ²):		32. Parselin alanı (m ²):	
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin							
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ÇAĞDAŞ CAM SAN. VE TİC. A.Ş.				36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ÖMER SEYFETDİN PİRİNG, (ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VETİCARET A.Ş.), 25051287042				46. Adı soyadı, unvanı: FERİHAT SÖNMEZ, İNŞAAT MÜHENDİSİ							
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NAZILLI				37. Oda sicil no: 608				47. T.C. kimlik no: 11741850748							
33. Vergi kimlik no: 2170004321				38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NAZILLI				39. Vergi kimlik no: 2170004321							
34. Adres: FATİH MAH. DENİZLİ KARAYOLU BUL. NO: 33 KUYUÇAK / AYDIN				40. Sigorta sicil no:				41. Sözleşme tarihi:							
35. İmza:				42. Sözleşme no:				43. Yapı müteahhidi yetki belgesi no: 0009211208786440							
44. Sicile esas adres: FATİH MAH. DENİZLİ KARAYOLU BUL. NO: 33 KUYUÇAK / AYDIN				45. İmza:				49. Sigorta sicil no: 11741850748							
50. Sözleşme tarihi: 19.01.2023				51. Sözleşme no: 1				52. Adres: MAREŞAL FEVZİ ÇAKMAK MAH. 6238 SK. NO: 38 İÇ KAPI NO: 2 YUNUSEMRE / MANISA							
53. İmza:				54. Sözleşme tarihi:				55. Sözleşme no:							
56. Sözleşme tarihi:				57. Sözleşme no:				58. Sözleşme tarihi:							
59. Sözleşme no:				60. Sözleşme tarihi:				61. Sözleşme no:							
62. Sözleşme tarihi:				63. Sözleşme no:				64. Sözleşme tarihi:							
65. Sözleşme no:				66. Sözleşme tarihi:				67. Sözleşme no:							
68. Sözleşme tarihi:				69. Sözleşme no:				70. Sözleşme tarihi:							
71. Sözleşme no:				72. Sözleşme tarihi:				73. Sözleşme no:							
74. Sözleşme tarihi:				75. Sözleşme no:				76. Sözleşme tarihi:							
77. Sözleşme no:				78. Sözleşme tarihi:				79. Sözleşme no:							
80. Sözleşme tarihi:				81. Sözleşme no:				82. Sözleşme tarihi:							
83. Sözleşme no:				84. Sözleşme tarihi:				85. Sözleşme no:							
86. Sözleşme tarihi:				87. Sözleşme no:				88. Sözleşme tarihi:							
89. Sözleşme no:				90. Sözleşme tarihi:				91. Sözleşme no:							
92. Sözleşme tarihi:				93. Sözleşme no:				94. Sözleşme tarihi:							
95. Sözleşme no:				96. Sözleşme tarihi:				97. Sözleşme no:							
98. Sözleşme tarihi:				99. Sözleşme no:				100. Sözleşme tarihi:							
101. Sözleşme no:				102. Sözleşme tarihi:				103. Sözleşme no:							
104. Sözleşme tarihi:				105. Sözleşme no:				106. Sözleşme tarihi:							
107. Sözleşme no:				108. Sözleşme tarihi:				109. Sözleşme no:							
110. Sözleşme tarihi:				111. Sözleşme no:				112. Sözleşme tarihi:							
113. Sözleşme no:				114. Sözleşme tarihi:				115. Sözleşme no:							
116. Sözleşme tarihi:				117. Sözleşme no:				118. Sözleşme tarihi:							
119. Sözleşme no:				120. Sözleşme tarihi:				121. Sözleşme no:							
122. Sözleşme tarihi:				123. Sözleşme no:				124. Sözleşme tarihi:							
125. Sözleşme no:				126. Sözleşme tarihi:				127. Sözleşme no:							
128. Sözleşme tarihi:				129. Sözleşme no:				130. Sözleşme tarihi:							
131. Sözleşme no:				132. Sözleşme tarihi:				133. Sözleşme no:							
134. Sözleşme tarihi:				135. Sözleşme no:				136. Sözleşme tarihi:							
137. Sözleşme no:				138. Sözleşme tarihi:				139. Sözleşme no:							
140. Sözleşme tarihi:				141. Sözleşme no:				142. Sözleşme tarihi:							
143. Sözleşme no:				144. Sözleşme tarihi:				145. Sözleşme no:							
146. Sözleşme tarihi:				147. Sözleşme no:				148. Sözleşme tarihi:							
149. Sözleşme no:				150. Sözleşme tarihi:				151. Sözleşme no:							
152. Sözleşme tarihi:				153. Sözleşme no:				154. Sözleşme tarihi:							
155. Sözleşme no:				156. Sözleşme tarihi:				157. Sözleşme no:							
158. Sözleşme tarihi:				159. Sözleşme no:				160. Sözleşme tarihi:							
161. Sözleşme no:				162. Sözleşme tarihi:				163. Sözleşme no:							
164. Sözleşme tarihi:				165. Sözleşme no:				166. Sözleşme tarihi:							
167. Sözleşme no:				168. Sözleşme tarihi:				169. Sözleşme no:							
170. Sözleşme tarihi:				171. Sözleşme no:				172. Sözleşme tarihi:							
173. Sözleşme no:				174. Sözleşme tarihi:				175. Sözleşme no:							
176. Sözleşme tarihi:				177. Sözleşme no:				178. Sözleşme tarihi:							
179. Sözleşme no:				180. Sözleşme tarihi:				181. Sözleşme no:							
182. Sözleşme tarihi:				183. Sözleşme no:				184. Sözleşme tarihi:							
185. Sözleşme no:				186. Sözleşme tarihi:				187. Sözleşme no:							
188. Sözleşme tarihi:				189. Sözleşme no:				190. Sözleşme tarihi:							
191. Sözleşme no:				192. Sözleşme tarihi:				193. Sözleşme no:							
194. Sözleşme tarihi:				195. Sözleşme no:				196. Sözleşme tarihi:							
197. Sözleşme no:				198. Sözleşme tarihi:				199. Sözleşme no:							
200. Sözleşme tarihi:				201. Sözleşme no:				202. Sözleşme tarihi:							
203. Sözleşme no:				204. Sözleşme tarihi:				205. Sözleşme no:							
206. Sözleşme tarihi:				207. Sözleşme no:				208. Sözleşme tarihi:							
209. Sözleşme no:				210. Sözleşme tarihi:				211. Sözleşme no:							
212. Sözleşme tarihi:				213. Sözleşme no:				214. Sözleşme tarihi:							
215. Sözleşme no:				216. Sözleşme tarihi:				217. Sözleşme no:							
218. Sözleşme tarihi:				219. Sözleşme no:				220. Sözleşme tarihi:							
221. Sözleşme no:				222. Sözleşme tarihi:				223. Sözleşme no:							
224. Sözleşme tarihi:				225. Sözleşme no:				226. Sözleşme tarihi:							
227. Sözleşme no:				228. Sözleşme tarihi:				229. Sözleşme no:							
230. Sözleşme tarihi:				231. Sözleşme no:				232. Sözleşme tarihi:							
233. Sözleşme no:				234. Sözleşme tarihi:				235. Sözleşme no:							
236. Sözleşme tarihi:				237. Sözleşme no:				238. Sözleşme tarihi:							
239. Sözleşme no:				240. Sözleşme tarihi:				241. Sözleşme no:							
242. Sözleşme tarihi:				243. Sözleşme no:				244. Sözleşme tarihi:							
245. Sözleşme no:				246. Sözleşme tarihi:				247. Sözleşme no:							
248. Sözleşme tarihi:				249. Sözleşme no:				250. Sözleşme tarihi:							
251. Sözleşme no:				252. Sözleşme tarihi:				253. Sözleşme no:							
254. Sözleşme tarihi:				255. Sözleşme no:				256. Sözleşme tarihi:							
257. Sözleşme no:				258. Sözleşme tarihi:				259. Sözleşme no:							
260. Sözleşme tarihi:				261. Sözleşme no:				262. Sözleşme tarihi:							
263. Sözleşme no:				264. Sözleşme tarihi:				265. Sözleşme no:							
266. Sözleşme tarihi:				267. Sözleşme no:				268. Sözleşme tarihi:							
269. Sözleşme no:				270. Sözleşme tarihi:				271. Sözleşme no:							
272. Sözleşme tarihi:				273. Sözleşme no:				274. Sözleşme tarihi:							
275. Sözleşme no:				276. Sözleşme tarihi:				277. Sözleşme no:							
278. Sözleşme tarihi:				279. Sözleşme no:				280. Sözleşme tarihi:							
281. Sözleşme no:				282. Sözleşme tarihi:				283. Sözleşme no:							
284. Sözleşme tarihi:				285. Sözleşme no:				286. Sözleşme tarihi:							
287. Sözleşme no:				288. Sözleşme tarihi:				289. Sözleşme no:							
290. Sözleşme tarihi:				291. Sözleşme no:				292. Sözleşme tarihi:							
293. Sözleşme no:				294. Sözleşme tarihi:				295. Sözleşme no:							
296. Sözleşme tarihi:				297. Sözleşme no:				298. Sözleşme tarihi:							
299. Sözleşme no:				300. Sözleşme tarihi:				301. Sözleşme no:							
302. Sözleşme tarihi:				303. Sözleşme no:				304. Sözleşme tarihi:							
305. Sözleşme no:				306. Sözleşme tarihi:				307. Sözleşme no:							
308. Sözleşme tarihi:				309. Sözleşme no:				310. Sözleşme tarihi:							
311. Sözleşme no:				312. Sözleşme tarihi:				313. Sözleşme no:							
314. Sözleşme tarihi:				315. Sözleşme no:				316. Sözleşme tarihi:							
317. Sözleşme no:				318. Sözleşme tarihi:				319. Sözleşme no:							
320. Sözleşme tarihi:				321. Sözleşme no:				322. Sözleşme tarihi:							
323. Sözleşme no:				324. Sözleşme tarihi:				325. Sözleşme no:							
326. Sözleşme tarihi:				327. Sözleşme no:				328. Sözleşme tarihi:							
329. Sözleşme no:				330. Sözleşme tarihi:				331. Sözleşme no:							
332. Sözleşme tarihi:				333. Sözleşme no:				334. Sözleşme tarihi:							
335. Sözleşme no:				336. Sözleşme tarihi:				337. Sözleşme no:							
338. Sözleşme tarihi:				339. Sözleşme no:				340. Sözleşme tarihi:							
341. Sözleşme no:				342. Sözleşme tarihi:				343. Sözleşme no:							
344. Sözleşme tarihi:				345. Sözleşme no:				346. Sözleşme tarihi:							
347. Sözleşme no:				348. Sözleşme tarihi:				349. Sözleşme no:							
350. Sözleşme tarihi:				351. Sözleşme no:				352. Sözleşme tarihi:							
353. Sözleşme no:				354. Sözleşme tarihi:				355. Sözleşme no:							
356. Sözleşme tarihi:				357. Sözleşme no:				358. Sözleşme tarihi:							
359. Sözleşme no:				360. Sözleşme tarihi:				361. Sözleşme no:							
362. Sözleşme tarihi:				363. Sözleşme no:				364. Sözleşme tarihi:							
365. Sözleşme no:				366. Sözleşme tarihi:				367. Sözleşme no:							
368. Sözleşme tarihi:				369. Sözleşme no:				370. Sözleşme tarihi:							
371. Sözleşme no:				372. Sözleşme tarihi:				373. Sözleşme no:							
374. Sözleşme tarihi:				375. Sözleşme no:				376. Sözleşme tarihi:							
377. Sözleşme no:				378. Sözleşme tarihi:				379. Sözleşme no:							
380. Sözleşme tarihi:				381. Sözleşme no:				382. Sözleşme tarihi:							
383. Sözleşme no:				384. Sözleşme tarihi:				385. Sözleşme no:							
386. Sözleşme tarihi:				387. Sözleşme no:				388. Sözleşme tarihi:							
389. Sözleşme no:				390. Sözleşme tarihi:				391. Sözleşme no:							
392. Sözleşme tarihi:				393. Sözleşme no:				394. Sözleşme tarihi:							
395. Sözleşme no:				396. Sözleşme tarihi:				397. Sözleşme no:							
398. Sözleşme tarihi:				399. Sözleşme no:				400. Sözleşme tarihi:							
401. Sözleşme no:				402. Sözleşme tarihi:				403. Sözleşme no:							
404. Sözleşme tarihi:				405. Sözleşme no:				406. Sözleşme tarihi:							
407. Sözleşme no:				408. Sözleşme tarihi:				409. Sözleşme no:							
410. Sözleşme tarihi:				411. Sözleşme no:				412. Sözleşme tarihi:							
413. Sözleşme no:				414. Sözleşme tarihi:				415. Sözleşme no:							
416. Sözleşme tarihi:				417. Sözleşme no:				418. Sözleşme tarihi:							
419. Sözleşme no:				420. Sözleşme tarihi:				421. Sözleşme no:							
422. Sözleşme tarihi:				423. Sözleşme no:				424. Sözleşme tarihi:							
425. Sözleşme no:				426. Sözleşme tarihi:				427. Sözleşme no:							
428. Sözleşme tarihi:				429. Sözleşme no:				430. Sözleşme tarihi:							
431. Sözleşme no:				432. Sözleşme tarihi:				433. Sözleşme no:							
434. Sözleşme tarihi:				435. Sözleşme no:				436. Sözleşme tarihi:							
437. Sözleşme no:				438. Sözleşme tarihi:				439. Sözleşme no:							
440. Sözleşme tarihi:				441. Sözleşme no:				442. Sözleşme tarihi:							
443. Sözleşme no:				444. Sözleşme tarihi:				445. Sözleşme no:							
446. Sözleşme tarihi:				447. Sözleşme no:				448. Sözleşme tarihi:							
449. Sözleşme no:				450. Sözleşme tarihi:				451. Sözleşme no:							
452. Sözleşme tarihi:				453. Sözleşme no:				454. Sözleşme tarihi:							
455. Sözleşme no:				456. Sözleşme tarihi:				457. Sözleşme no:							
458. Sözleşme tarihi:				459. Sözleşme no:				460. Sözleşme tarihi:							
461. Sözleşme no:				462. Sözleşme tarihi:				463. Sözleşme no:							
464. Sözleşme tarihi:				465. Sözleşme no:				466. Sözleşme tarihi:							
467. Sözleşme no:				468. Sözleşme tarihi:				469. Sözleşme no:							
470. Sözleşme tarihi:				471. Sözleşme no:				472. Sözleşme tarihi:							
473. Sözleşme no:				474. Sözleşme tarihi:				475. Sözleşme no:							
476. Sözleşme tarihi:				477. Sözleşme no:				478. Sözleşme tarihi:							
479. Sözleşme no:				480. Sözleşme tarihi:				481. Sözleşme no:							
482. Sözleşme tarihi:				483. Sözleşme no:				484. Sözleşme tarihi:							
485. Sözleşme no:				486. Sözleşme tarihi:				487. Sözleşme no:							
488. Sözleşme tarihi:				489. Sözleşme no:				490. Sözleşme tarihi:							
491. Sözleşme no:				492. Sözleşme tarihi:				493. Sözleşme no:							
494. Sözleşme tarihi:				495. Sözleşme no:				496. Sözleşme tarihi:							
497. Sözleşme no:				498. Sözleşme tarihi:				499. Sözleşme no:							
500. Sözleşme tarihi:				501. Sözleşme no:				502. Sözleşme tarihi:							
503. Sözleşme no:				504. Sözleşme tarihi:				505. Sözleşme no:							
506. Sözleşme tarihi:				507. Sözleşme no:				508. Sözleşme tarihi:							
509. Sözleşme no:				510. Sözleşme tarihi											

**MANİSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ*****İMAR DURUMU BELGESİ**Tarih : 22.08.2022
Sayı : 696**FİRMA ADI** ÇAĞDAŞ CAM SAN. VE 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**

YAPILAŞMA ORANI	GERİ ÇEKME MESAFESİ	ÇEVRE YEŞİLİ	TAPU BİLGİLERİ					
TAKS	-	ÖN (M)	30.00	Çekme mesaf. 1/3 'ü oranında	İli / İlçesi	YUNUSEMRE/MANİSA	Mahallesi	KEÇİLİKÖY
KAKS	-	YAN (M)	20.00		Pafta No	18	Ada / Parsel No	2470/5
YÜKSEKLİK	h:serbest	ARKA (M)	11.00	Parsel Alan	40.912.68 m2			
İMAR DURUMUNU BELİRTEN			HANDAN KURTAÇ					
Adı Soyadı / Ünvanı			İMAR KID. UZMANI					

* 22.08.2023 tarihine kadar geçerlidir.

*Bu imar 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 imar durumuna göre hazırlanan projeler ruhsata bağlanmadığı sürece , İmar planında değişiklik olması halinde , herhangi bir hak talep edilemez.

*Çevre yeşilli dışında parsel içi yollar minimum 5.00 m.genişlikte ve ring olarak tasarlanacaktır.

*Sanayi parsellerinde yüklem 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 yeşilli 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 yeşilli 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.

ONAY

FUNDA KARABORAN
Bölge Müdürü

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, 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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 72 / 76

MANİSA / YUNUSEMRE / KEÇİLİKÖYSB MAHALLESİ / SAKARYA (Cadde) / 7 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Sanayi - Tip : Özel - Durum

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri							
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
296071251	2470	5	-	-	Bina Ana Giriş	-	-	7	2157165164	-	Sanayi	Özel	İskan	-

✦ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2157165164

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	MANİSA		
	İlçe:	YUNUSEMRE		
	Mahalle/Köy:	KEÇİLİKÖY		
	Mevki:			
	Ada:	2470	Parsel:	5
	Yüz Ölçümü:	40.912,68 m2	Cilt/Sayfa No:	13 - 1268
Niteliği:	BAHÇELİ BETONARME FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMLATI			
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m ² :	
	ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam	40.912,68	
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	18520931	Satış ve İpotek	85.744.000,00	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		20/10/2021 - 23505	Veri İşlem Tarihi: 20/10/2021 Sistem CA YIK Yetkili Müdür Yardımcısı	

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı, Colorist Sit. B Blok, No: 4/1, İç Kapı No: 37, Büyükçekmece / İSTANBUL
☎: 0 (212) 872 16 36

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



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**Manisa, Yunusemre, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0033
Sayfa **73 / 76**

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 28-6-2024-10:44

Kaydı Oluşturan: **ÖMER SEYFEDİN PİRİNÇ (ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2470/5
Taşınmaz Kimlik No:	18520931	AT Yüzölçümü(m2):	40912.68
İl/İlçe:	MANİSA/YUNUSEMRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yunusemre	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEÇİLİKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1268	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BAHÇELİ BETONARME FABRİKA BİNASI VE MÜŞTEMLATI

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
77420	MUHTELİF MAKİNALARI İÇEREN LİSTE	MUHTELİF MAKİNALARI	758	228800000 0 Eski Türk	Manisa 1.Bölge(Kapatıldı)

1 / 4

		İÇEREN LİSTE	Lirası	- 07-07-1998 00:00 - 3920
--	--	--------------	--------	------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
615494000	(SN:8335132) ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	40912.68	40912.68	Satış ve İpotek 20-10-2021 23505	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	MANİSA TİCARET VE SANAYİ ODASI ALEYHİNDE İŞ BU TAŞINMAZ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ OLARAK KULLANILMAK ÜZERE SATIŞI YAPILMIŞTIR. BU AMAÇLAR DIŞINDA KULLANILMAZ. BU AMAÇLA SATILAN YERLER İÇİNDE BULUNMASI GEREKEN SOSYAL VE İDARİ TESİS ÜNİTELERİ İÇİN YAPILAN SATIŞ VEYA DEVİRLER AMAÇ DIŞI KULLANIM SAYILMAZ	ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda	ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM		Yunusemre - 13-04-2015 09:38 - 6170	

2 / 4

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)**28.06.2024**
2024-SPK-0033
Sayfa **74 / 76**

eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ŞİRKETİ VKN		
--	-------------	--	--

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	150000000.00 TL	değ % 27	1/0	F.B.K.	Yunusemre - 20-10-2021 16:33 - 23505
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Yunusemre - KEÇİLİKÖY Mah. - (Aktif) - 2470 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:8335132) ÇAĞDAŞ CAM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	150000000.00 TL	Yunusemre - 20-10-2021 16:33 - 23505	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **AX6bzrfGvU** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 75 / 76

8.3. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulması

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


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulması

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


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulması

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, 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, Keçiliköy Mah.
2470 Ada 5 Parsel (Fabrika)

28.06.2024
2024-SPK-0033
Sayfa 76 / 76



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, Büyükçekmece / İSTANBUL

☎: 0 (212) 872 16 36

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

