

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

**ARSA VE ÜZERİNDEKİ İNŞAİ MALİYETLER
YUNUS EMRE / MANİSA**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/1626

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1	4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?	8
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	11
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	11
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	12
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	12
5.2	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	13
5.3	PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJE HAKKINDA BİLGİLER	13
5.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	13
5.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	13
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	14
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	15
6.3	BÖLGE ANALİZİ	16
6.3.1	MANİSA İLİ.....	16

6.3.2	YUNUSEMRE İLÇESİ.....	18
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	18
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI.....	18
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	20
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	20
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	21
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	21
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	22
8.2	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	22
8.2.1	PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ.....	23
8.2.2	İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ	23
8.2.3	ULAŞILAN SONUÇ	24
8.3	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	24
8.3.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	25
8.3.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	26
8.3.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ.....	26
8.4	MALİYET HESABI YÖNETİMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ.....	30
8.5	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
8.5.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	31
8.5.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	31
8.5.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	31
8.5.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	31
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	31
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	32

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 22 Temmuz 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 01 Ağustos 2025
Rapor Tarihi	: 07 Ağustos 2025
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 984- 2025/1626
Değerleme Konusu	: 75. Yıl Mahallesi, Mimar Sinan Caddesi, No: 280, 2057 Ada 3 Parsel, Yunusemre / MANİSA
Gayrimenkulün Adresi	: Manisa İli, Yunusemre İlçesi, Uncubozköy Mahallesi, 2057 Ada, 3 Parsel nolu Arsa
Tapu Bilgileri Özeti	: Bkz. İmar Durumu
İmar Durumu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün 30.06.2025 tarihindeki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. ¹
Raporun Konusu	

2057 ADA 3 NOLU PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN(ARSA DEĞERİ)	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	550.000.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	605.000.000,-TL

PROJENİN HALİHAZIR DURUMUNDAKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	790.315.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	948.378.000,-TL

PROJE İÇİN TAKDİR EDİLEN BUGÜNKÜ NET PAZAR DEĞERİ	
KDV HARİÇ	1.080.000.000,-TL
KDV DAHİL	1.296.000.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> Fahri ŞAHİN (SPK Lisans No: 411563)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 - 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51A, Torbalı/İZMİR
TELEFON NO	: 0 (232) 999 11 80
KURULUŞ TARİHİ	: 09.11.2020
KAYITLI SERMAYE	: 1.100.000.000,-TL
FAALİYET TÜRÜ	: Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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:

(a) "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.

(b) "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;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "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.



(e) “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.

(f) “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.

(g) “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,

(h) “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 konumları 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.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

TAŞINMAZ ID	: 128953540
SAHİBİ	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ	: Manisa
İLÇESİ	: Yunusemre
MAHALLESİ	: Uncubozköy Mahallesi
PAFTA NO	: 20K-3B
ADA NO	: 2057
PARSEL NO	: 3
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 7.738,47 m ²
ARSA PAYI	: 1/1
YEVİMİYE NO	: 23877
CİLT NO	: 33
SAYFA NO	: 3535
TAPU TARİHİ	: 24.08.2023

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Sistemi'nden 20.07.2025 tarihinde temin edilen Taşınmaza Ait Tapu Kaydı belgesine göre taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmaza ait tapu kaydı belgesi ekte sunulmuştur.

4.2.1 4.2.1. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA ENGEL Mİ?

Gayrimenkulün üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı

aynı haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmaz üzerinde değerini doğrudan ya da önemli ölçüde etkileyecek şerh bulunmaması ve parsel üzerinde gerçekleştirilecek proje için ruhsat alınmış olması hususu dikkate alınarak, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde **“Proje”** olarak yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Yunusemre Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan temaslarda değerlendirme konusu parselin 19.09.2023 tasdik tarih ve 811 sayılı 1/1000 ölçekli 3. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında ‘Ticaret Alanı’ olarak belirlenen bölgede kaldığı ve ‘Ayrık’ nizamda ve ‘Yençok: 15 Kat’; ‘Emsal: 2,50’ şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.



4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planı 19.09.2023 tarih ve 811 sayı ile onaylanmıştır. Yunusemre Belediyesi İmar Müdürlüğünde kurulan temaslarda değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölge için mevcut uygulama imar planı öncesindeki imar durumu ile alakalı bilgi alınamamıştır.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Manisa Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde 28.08.2024 tarih ve 2024/02 sayılı 187 adet ofis ve iş yeri için düzenlenmiş, 17.380,06 m² ofis ve iş yeri alanı, 13.647,94 m² ortak alan, 11.092 m² garaj (ortak alan), 1.120 m² sığınak (ortak alan) olmak üzere toplam 43.240 m² inşaat alanı için düzenlenmiş yeni yapı ruhsatı, 14.03.2025 tarih ve 2025/03 sayılı 187 adet ofis ve iş yeri için düzenlenmiş, 17.380,06 m² ofis ve iş yeri alanı, 13.647,94 m² ortak alan, 11.053,46 m² garaj (ortak alan), 1.120 m² sığınak (ortak alan) olmak üzere toplam 43.201,46 m² inşaat alanı için düzenlenmiş yeni tadilat ruhsatı ve 29.03.2024 tarihli mimari projesi incelenmiştir.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Egetek Yapı Denetim Ltd. Şti. firması tarafından yürütülecektir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerinde yeni inşa edilecek proje için yapı ruhsatı alınmış olup inşaat işlerine başlanması amacıyla hazırlıklara devam edilmektedir.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca boş parsel durumunda olan gayrimenkul üzerine kayıtlı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.



4.4 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapora konu 2057 ada 3 nolu parsel, 2057 ada 2 nolu parselin 13.06.2023 tarihli terk işlemi sonucunda oluşmuştur. Taşınmazın mülkiyeti ise 24.08.2023 tarih ve 23877 yevmiye numarası satış işlemi ile Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine tescil edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

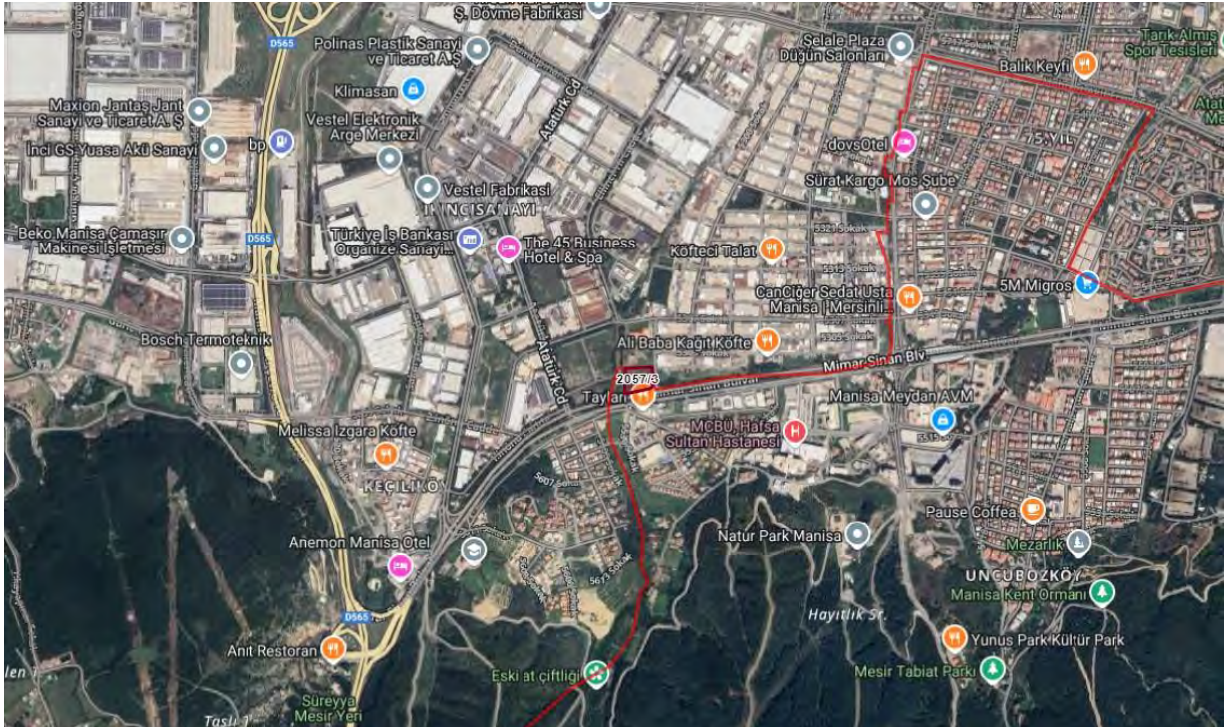
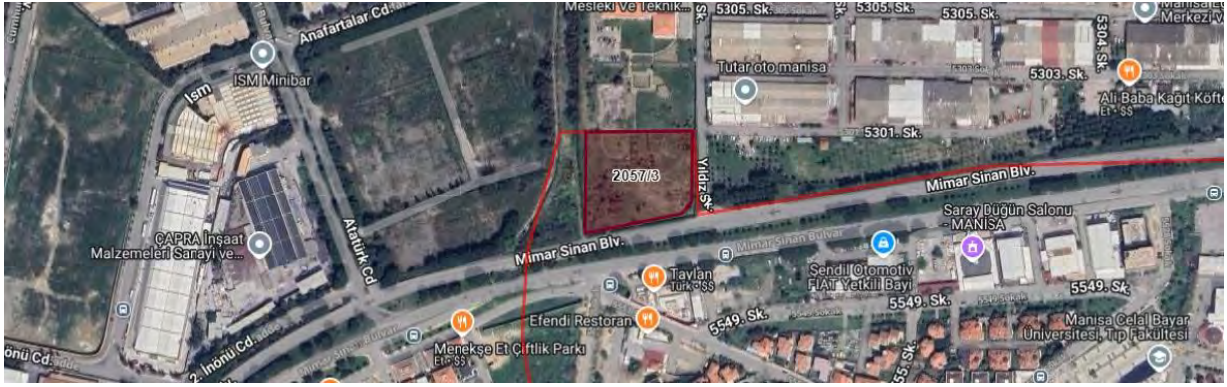
5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, Manisa İli, Yunusemre İlçesi, 75. Yıl Mahallesi, Mimar Sinan Bulvarı üzerinde ve halihazırda arsa niteliğinde olan ve üzerinde 187 bağımsız bölümlü ticari bina tasarlanmış olan 2057 ada 3 nolu parseldir.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için D-565 Karayolu üzerinde Bornova yönünden Manisa yönüne ilerlenirken yolun sağ tarafında kalan Manisa Batı Girişinden çıkılarak Mimar Sinan Bulvarı'na girilir. Yaklaşık 1,16 km ilerlendikten sonra değerleme konusu taşınmaz yolun sol tarafında kalmaktadır.

Kenan Evren Sanayi Sitesi ile komşu vaziyette olan taşınmazın yakın çevresinde sanayi amaçlı yapılar ile Mimar Sinan Bulvarı boyunca ticari binalar, Manisa Celal Bayar Üniversitesi Hafsa Sultan Hastanesi, Manisa Adalet Sarayı ile eğitim ve sağlık kuruluşları bulunmaktadır.



5.2 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Değerlemeye konu taşınmaz, 7.738,47 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip 2057 ada, 3 nolu parseldir.
- Parsel üzerinde tek bloktan oluşan ticaret fonksiyonlu proje tasarlanmış ve ruhsatı alınmıştır.
- Yerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu parsel üzerinde tasarlanan projenin istinat duvarlarının tamamlandığı ve istinat duvarı için yapı kullanma izin belgesi alındığı, binanın ise 1. normal kat betonarmesinin yer görme işlemi esnasında kalıplarının çakılmış olduğu görülmüştür.
- Binanın tamamlanma oranı yer görme işlemi sırasında %16 olarak hesaplanmıştır.
- Parsel, topoğrafik olarak az eğimli bir bölgede konumlanmaktadır.
- Parselin sınırlarını demir sac ile çevrilmiştir.
- Parsel geometrik olarak yamuğa benzer formdadır.
- Halihazırda güneyde Mimar Sinan Bulvarı'na, doğuda ise Yıldız Sokak'a cepheli bulunan parsel diğer yönlerde komşu parsellere cephelidir.

5.3 PARSEL ÜZERİNDE GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN PROJE HAKKINDA BİLGİLER

- Bina; 3 bodrum, zemin ve 10 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı olarak planlanmıştır.
- Onaylı mimari projesine göre binanın 3. bodrum katında otopark ve teknik alanlar, 2. bodrum katında otopark, teknik alanlar ve 2 adet mağaza, 1. bodrum katında otopark ve 2 adet mağaza, zemin katında bina girişi 4 adet restoran ve 5 adet mağaza, normal katlarında ise 174 adet ofis olmak üzere toplam 187 adet bölüm planlanmıştır.
- Projesine göre binada bulunan mağaza ve restoran hacimlerinin toplam brüt alanı 6.081,96 m²; ofis hacimlerinin toplam brüt alanı 11.297,29 m² bina ortak alanları ise 25.822,21 m²'dir.
- Projenin 1. sınıf lüks yapı malzemeleri ve kaliteli işçilikle tamamlanacağı bilgisi edinilmiştir.

5.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlandıran herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.



Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu, ön onayı alınmış projeler ve bulunduğu bölgenin sıfır konut gereksinimi dikkate alındığında üzerinde ticari ünitelerin yer aldığı karma bir proje inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

2004-2007 yılları arasında ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü yeniden canlanmış, yüksek talep ve sınırlı arz nedeniyle fiyatlar hızla yükselmiştir. Ancak bu dengesiz büyüme, 2006 sonrasında piyasada sıkışmaya neden olmuş; 2008 küresel finansal krizinin etkisiyle birlikte sektör yeniden daralma sürecine girmiştir.

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

2016 yılında yaşanan darbe girişimi ve jeopolitik gelişmeler, sektörde kısa süreli bir durgunluk yaratmış olsa da, konut satışları yüksek seviyelerde kalmıştır. Ancak 2018 yılında döviz kurlarındaki dalgalanma ve faiz oranlarındaki artış, sektörde yeniden daralmaya yol açmıştır. 2019 ve 2020'nin ilk çeyreği bu daralmanın etkisinde geçmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansısıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmıştır.

2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkileriyle birlikte ekonomik belirsizlik artmış, inşaat maliyetleri yükselmiş ve gayrimenkul fiyatları erişilebilirliğin ötesine geçmiştir. 2023 yılında ise 6 Şubat depremleriyle birlikte konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği, ekonomik durgunluğun devam ettiği, yalnızca orta ve üst-orta gelir gruplarının erişebildiği gayrimenkullerin talep gördüğü bir dönem olmuştur. Ancak 2025'in ikinci yarısına girerken, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik istikrar sinyalleriyle birlikte sektörde hareketlenme beklenmektedir.

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşmaktadır. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025 yılı ve sonraki dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.

Sonuç olarak, 2025 yılının kalanında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2025 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,
- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 MANİSA İLİ



Manisa, Türkiye'nin bir ilidir. Manisa merkezli il, 2023 TÜİK verilerine göre 1.475.716 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık on dördüncü ilidir. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, güneyden Aydın ve Denizli, kuzeyden Balıkesir ve batıdan İzmir ile komşudur. 27°08' ve 29°05' doğu boylamları ile 38°04' ve 39°58' kuzey enlemleri arasında yer alır. 17 ilçesi vardır.

Toplam nüfus bakımından İzmir'den sonra ikincidir. Ve yüzölçümü bakımından Ege bölgesinin en büyük ilidir. Gediz Nehri'nin büyük bir bölümü il sınırları içerisinde geçmektedir.

Manisa ilinin yüzölçümü 13.810 km²'dir. Manisa'nın komşu illere olan uzaklıkları, Aydın 156 km, Balıkesir 137 km, Denizli 208 km, İzmir 36 km, Kütahya 317 km ve Uşak 195 kilometredir. Önemli merkezlere olan uzaklığı ise kilometre olarak Adana 884 km, Ankara 563 km, Antalya 428 km, Bursa 286 km, Gaziantep 1.089 km, İstanbul 525 km, Konya 534 km, Kayseri 832 kilometredir. İl alanı doğal açıdan kuzey ve kuzeydoğudan Demirci Dağları ve uzantıları, doğudan Kula - Gördes - Uşak platoları, güneyden Bozdağ kütlesi, batıdan Spil Dağı, Yamanlar Dağı uzantıları, Menemen Boğazı ve Yunt Dağı'nın

uzantılarıyla kuşatılmış durumdadır. İl topraklarının %54,3'ü dağlardan oluşmaktadır. Bunu %27,8 ile platolar ve %17,9 ile ovalar izlemektedir.

Ege Bölgesi'nin batı kesiminde geniş bir alanı kaplayan Manisa ilinin batısında ve Gediz Nehri havzası boyunca karasal nitelikli Akdeniz iklimi hakim olmakla birlikte özellikle doğu ve dağlık bölgelerinde İç Anadolu Bölgesi'nin karasal ikliminin etkileri görülür. İlin batısından doğusuna gidildikçe, toprak, iklim ve topoğrafya gibi çevre koşulları aşamalı olarak değişmeye başlar. Bu değişime bağlı olarak bitki örtüsü de değişir. Bitki örtüsü batıdan doğuya doğru sırayla; ova bitkileri, makiler, ormanlar ve alpin bitkilerinden oluşur. Ancak bunların aşamaları birbirlerini düzenli bir biçimde izlemez. Dağlarda egemen bitki örtüsü ormanlar ve makilerdir.

İlde ortalama sıcaklık 16.8 °C'dir. En sıcak aylar, ortalama sıcaklığın 30 °C'nin üzerine çıktığı Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarıdır. Yıllık sıcaklık ortalaması kışın (Ocak Ayı) 6 °C'nin altına düşmez. Yılda ortalama 25 gün don(lu) geçer. Yılda ortalama 107.5 gün sıcaklık 30 °C'nin üzerindedir. Ortalama olarak yılın 91 günü yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı m² ye 750.3 kg'dır. En fazla yağış Aralık, Ocak ve Şubat aylarında görülür.

Manisa ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından 163,4 milyar ile ülkenin on birinci büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise 44.631 ile on dördüncü sırada yer almaktadır. 2013 yılı İnsani Gelişim Endeksi verisine göre Manisa, elde ettiği 0,496 puanla otuz dokuzuncu sırada yer aldı.

Manisa, Türkiye'nin gelişmiş organize sanayi bölgelerinden birine sahiptir. Liman, tren yolu gibi ulaşım yollarına olan yakınlığından dolayı pek çok sanayi şirketinin üretim tesisi kurduğu şehir, 2005 yılında Financial Times tarafından dünyanın en iyi yatırım kenti seçilmiştir. Bu nedenle Vestel, Indesit, Bosch, Schneider, E.C.A., Eczacıbaşı, Ülker, Keskinoğlu, Ferrero, İnci Akü gibi birçok marka ve firma, Türkiye'deki üretim üslerini Manisa'da kurmuştur. Manisa, Ege Bölgesi'nin İzmir'den sonra ikinci büyük sanayi ve ticaret merkezidir.

Gediz Nehri kıyısında kurulu olan Manisa'da, tarım önemli geçim kaynaklarından biridir. Tarımsal faaliyetlerin başında üzüm üretimi gelmektedir. Özellikle Sultani cinsi üzüm üretiminde ülke tarımında önemli bir paya sahiptir. Bunun yanı sıra il sınırları içerisindeki zeytin üretimi de önemli bir yere sahiptir.

Manisa, 2011 yılında gerçekleştirdiği 7.116.049.087 TL ihracatla Türkiye'nin en çok ihracat yapan 7. şehri konumuna gelmiştir.

Manisa'da çevre illere ulaşım ilin içerisinden geçen birçok kara yolu ve demir yolu hatları ile sağlanmaktadır. Şehir içerisinde ise toplu taşıma ilçelerin kendi içinde ve ilçeler arasında olmak üzere hem Manisa büyükşehir Belediyesine ait araçlarla hem de Özel Toplu Taşıma araçları ile 300'den fazla hat üzerinden Manisa Kart adı verilen elektronik kart sistemi ile il genelinde yapılmaktadır.

6.3.2 YUNUSEMRE İLÇESİ

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 kuzeydoğusunda Saruhanlı ilçesi bulunur. Gediz Nehri ilçenin içinden, yerleşim yerlerinin ise kuzeyinden geçer. İlçenin ana ekonomik geçim kaynağı tarım ve sanayidir. Özellikle Vestel'in tüm üretimini Manisa'da yapması dolayısıyla yerli halk için iş imkanı sağlar ve çevre illerden de bu sebeple göç alır.

İlçe, 12 Kasım 2012'de TBMM'de kabul edilen 6360 sayılı kanun ile Manisa merkez ilçesinin ikiye bölünmesi sonucu ilçe olmuştur.

Şehir içinde (Yunusemre ve Şehzadeler ilçeleri) Manulaş'a ve kooperatiflere bağlı halk otobüsleri hizmet vermektedir. Aynı şekilde Manisa'nın diğer ilçelerine de otobüs seferleri yapılmaktadır.

Yunusemre ilçesi, kara yolu bağlantıları ile İzmir'in ilçeleri olan Menemen ve Bornova'ya bağlanır. Bornova ile arasında Sabuncubeli Tüneli bulunmaktadır. İlçe içerisinde geçen demir yolu hattı ile Menemen ve Şehzadeler'e bağlanır. İlçe içerisinde 2 adet tren istasyonu bulunmaktadır. Bunlar Muradiye ve Horozköy Tren İstasyonlarıdır.

İlçe içerisinde Muradiye Mahallesi'nde Manisa Celal Bayar Üniversitesinin Şehit Prof. Dr. İlhan Varank Yerleşkesi ve Uncubozköy Mahallesi'nde Sağlık Yerleşkesi ile Tıp Fakültesi bulunur.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumu,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı ve çeşitliği,
- Tamamlanmış altyapı,
- İmar durumu,
- Projelerin hazırlanmış ve yapı ruhsatlarının alınmış olması.

Olumsuz etkenler:

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.



Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

ARSA EMSALLERİ

1. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Muradiye Mahallesinde 6000 m² yüzölçümlü Emsal:1,00 Konut+Ticaret imarlı arsa 250.000.000,-TL (41.667,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 507 921 34 77)
2. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Hafsa Sultan Mahallesinde 98 m² yüzölçümlü Emsal:2,00, Hmaks:10 kat konut imarlı arsa 5.000.000,-TL (51.020,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 536 033 83 10)
3. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yeni Mahalle Mahallesinde 297 m² yüzölçümlü, Hmaks:12,50 m. konut imarlı arsa 15.000.000,-TL (50.505,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 535 341 05 73)
4. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Hafsa Sultan Mahallesinde 130 m² yüzölçümlü, Hmaks:15,50 m. konut imarlı arsa 6.740.000,-TL (51.846,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 530 328 21 69)
5. Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede Barbaros Mahallesinde konumlu 2 adet parsel hissesi, 1 adet parsel olmak üzere toplam 6893 m² yüzölçümlü ayrık nizam kısmen Emsal:1,50, kısmen Emsal:1,20 konut+ticaret imarlı arsa 370.000.000,-TL (53.678,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0850 252 30 79)

SATILIK İŞ YERİ EMSALLERİ

6. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Uncubozköy Mahallesinde 2+0 kullanımlı ve 58 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 11 katlı binanın 8. katında konumlu büronun 5.250.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (90.517,-TL/m²) (Emlakçı: 505 766 35 84)
7. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Uncubozköy Mahallesinde 1+0 kullanımlı ve 45 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 15 katlı binanın 2. katında konumlu büronun 4.175.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (92.777,-TL/m²) (Emlakçı: 532 294 85 87)
8. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Uncubozköy Mahallesinde 1+1 kullanımlı ve 36 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 15 katlı binanın 5. katında konumlu büronun 3.790.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (94.986,-TL/m²) (Emlakçı: 505 718 71 11)
9. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Uncubozköy Mahallesinde 2+1 kullanımlı ve 60 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 15 katlı binanın 8. katında konumlu büronun 5.950.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (99.166,-TL/m²) (Emlakçı: 532 292 30 87)
10. Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Ayni ali Mahallesinde site içinde 450 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bodrum katı 192, zemin katı 192 m² olmak üzere toplam 384 m² kullanım alanlı dükkanın 30.000.000,-TL bedelle satılık olduğu

bilgisi alınmıştır. Bodrum kat kullanım alanı zemin kat kullanım alanına 1/5 oranında indirildiğinde toplam alanı $(192/5)+192= 230 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmaktadır. $(130.434,-\text{TL}/\text{m}^2)$ (Emlakçı: 553 606 05 30)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı**, **Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

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

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

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

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı**, ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

ARSA DEĞERLERİNE GÖRE ARSALARIN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Yüzölçümü(m ²)	6.000	98	297	130	6.893
İstenen Fiyat (TL)	250.000.000	5.000.000	15.000.000	6.740.000	370.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	237.500.000	4.750.000	14.250.000	6.403.000	351.500.000
Birim Değer (TL/m ²)	39.585	48.470	47.980	49.255	50.995
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	50%	50%	40%	50%	20%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	0%	-15%	-15%	-15%	0%
Hisse Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	15%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	50%	20%	30%	20%	10%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	90%	45%	45%	45%	35%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	75.210	70.280	69.570	71.420	68.845
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	71.065				

Emsaller genellikle küçük arsa alanlarına sahip olduklarından ve site tarzı yapılaşma imkanları bulunmadığından konum şerefiyeleri %20 ila %50 aralığında düzeltilmiştir. Yapılaşma hakları ise imar durumlarından hareketle değerlendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yüzölçümünün emsal taşınmazlara göre büyük olması sebebi ile 0 ila %-15 aralığında yüzölçümü düzeltmesi uygulanmıştır. 5. Emsalin hisseli olması sebebi ile %15 hisse düzeltmesi uygulanmıştır. Buna göre emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak 71.065,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır.

SATILIK İŞ YERİ EMSALLERİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9	10
Kullanım Alanı (m ²)	58	45	36	60	230
İstenen Fiyat (TL)	5.250.000	4.175.000	3.790.000	5.950.000	30.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	4.987.500	3.966.250	3.600.500	5.652.500	28.500.000
Birim Değer (TL/m ²)	85.990	88.140	100.015	94.210	123.915
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	10%	10%	5%	5%	-10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	20%	20%	20%	20%	10%
İnşai Kalitesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	30%	30%	25%	25%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	111.785	114.580	125.020	117.765	123.915
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	118.615				

Emsallerin tümü yeni inşa edilmiş ve edilmekte olan binalardan seçilmiştir. Emsal 6 ile 9 benzer projeler içinde bulunduklarından konum/şerefiye düzeltmeleri %5 ile %10 aralığında değişmektedir. Emsal 10 ise yaya trafiğinin yoğun olduğu bölge içinde olduğundan konum şerefiye düzeltmesi %-10 olarak alınmıştır. Emsallerin tümü beyan edilen alanlarının yüksek olması sebebi ile ofis kullanımlı olanların alan düzeltmesi %20, dükkan kullanımlı olan emsal 10 ait alan düzeltmesi %10 olarak belirlenmiştir. İnşai kaliteleri ise bulundukları site ve binalar göz önüne alınarak düzeltme yapılmamıştır. Buna göre emsallerin pazarlık payları ve şerefiyeleri dikkate alınarak düzeltilmiş birim değeri olarak 118.615,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri ve pazar değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
2057	3	71.065	7.738,47	550.000.000

8.2 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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



Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Parsellerin değeri
- Parseller üzerindeki inşai yatırımların değeri

8.2.1 PARSELLERİN DEĞER ANALİZİ

Parsellerin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiş olup 8.1.1'de de görüleceği üzere parselin değeri **550.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

8.2.2 İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Projenin tamamlanma oranı yerin görüldüğü gün (24.07.2025) itibari ile %16 olarak hesaplanmaktadır. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m² birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

İnşâ edilmekte olan yapıların sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 34.400,-TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle artırılan bu değer yaklaşık %20 mertebesinde daha artırılarak m² birim maliyetinin ofis alanlarında 41.280,-TL, dükkan ve restoran alanlarında 34.400,-TL/m² ortak alanlarında ise 20.000,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

Yanı sıra ilave maliyetler tabloda ek maliyetler başlığı altında maliyet tablosuna eklenmiş, bu kalemlerin oluşturduğu toplam inşaat maliyeti dikkate alınarak diğer proje giderleri yine aşağıdaki tablodaki oran ve kalemlerin yüzdesel dağılımı şeklinde maliyete ilave edilmiştir.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan yatırım maliyeti ve mevcut inşai yatırımların maliyetleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
OFİS ALANLARI	11.297,29	41.280	466.352.131
DÜKKAN VE RESTORAN ALANLARI	6.082,77	34.400	209.247.288
ORTAK ALAN, OTOYOL VE TEKNİK ALANLAR	25.821,40	20.000	516.428.000
TOPLAM	43.201,46	-	1.192.027.419
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	35.760.823
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	4,00%	-	47.681.097
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,00%	-	23.840.548
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,00%	-	23.840.548
Müteahhit Ücreti	15,00%	-	178.804.113
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		34.766,29	1.501.954.548
MEVCUT ORTALAMA İNŞAİ TAMAMLANMA SEVİYESİ (% 16) İTİBARIYLA İNŞAİ DEĞERİ			240.312.728 (240.315.000)

² Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

8.2.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m² birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklüğü ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 7.2.3 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde mevcut inşai tamamlanma oranı (%16) itibariyle hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır. Buna göre parselde inşa edilmekte olan projenin arsa dahil mevcut inşaat seviyesi itibariyle değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PARSELLERİN DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
550.000.000	240.315.000	790.315.000

8.3 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri



b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.3.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Varsayımlar

- Parsel üzerinde ticari birimlerden oluşan yapı / yapılar inşa edilecektir.
- Rapor içeriğinde parselin toplam alanı 7.738,47 m²'dir.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek yapı alanı mimari projesinden hareketle 43.201,46 m² olarak esas alınmıştır.
- Proje bünyesindeki ofis, ticari ve ortak alan olmak üzere toplam inşaat alanı ve pazarlamaya esas genel brüt alanlar bazında planlama detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)
OFİS ALANLARI	11.297,29
DÜKKAN ve RESTORAN ALANLARI	6.082,77
ORTAK ALAN VE TEKNİK ALANLAR	25.821,40
TOPLAM	43.201,46

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 2 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilmekte olan yapıların sınıfı V-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m² birim bedeli 34.400,-TL'dir. Ancak yapılması planlanan projenin lüks standartlarda olacağı kabulüyle artırılan bu değer yaklaşık % 20 mertebesinde daha artırılarak m² birim maliyetinin ofis alanlarında 41.280,-TL, dükkan ve restoran alanlarında 34.400,-TL/m² ortak alanlarında ise 20.000,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturma alanına ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-ıçme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır. Yanı sıra taahhüt yolu ile inşa edilecek proje için %15 Müteahhitlik ücreti de maliyetlere yansıtılmıştır.

- **Buna göre tüm maliyetler s.23'deki tabloda gösterilmiş olup katılan maliyet 240.312.800,-TL ve kalan inşaat maliyeti ise yaklaşık 1.261.642.200 TL olarak hesaplanmıştır.**
- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulması ve inşaat aşamasında bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.3.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak ofislerin günümüzdeki değerleri pazar yaklaşımı ile 118.615,-TL/m² ve piyasa araştırmalarından hareketle s.22'de analiz edilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte satılık dükkan emsali bulunmamakta olup ilçe genelinde yapılan incelemelerde ticari alanların günümüzdeki satış değerinin ise ofis alanlarının birim değerine oranla %25 yüksek şerefeli olarak 148.270 TL/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	m ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
Ofis	11.297,29	118.615	1.340.028.053
Dükkan	6.082,77	148.270	901.892.308
TOPLAM			2.241.920.361

8.3.3 İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi İle Hesaplanan Projenin Bugünkü Finansal Değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 3 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Satışlardaki artış miktarları ilk yıl %40, ikinci yıl ise %42 olarak esas alınmıştır.

	Rapor Tarihi İtibariyle	2.YIL	3.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	0%	30%	70%
Ofis m² Satış Fiyatı	₺118.615	₺166.061	₺236.637
Dükkan m² Satış Fiyatı	₺ 148.270	₺ 207.578	₺ 295.799

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **43.201,46 m²** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 25'te toplam **1.501.955.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut durumu itibariyle kaba inşaat işlerine devam edilmekte olup projenin genel tamamlanma seviyesi ise %16 mertebesinde hesaplanmıştır. Buna göre toplam inşaat maliyetinin (1.501.955.000 x 0,16) 240.312.800 TL'lik kısmına katlanıldığı ve kalan inşaat maliyetinin ise 1.261.642.200,-TL olacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2 yıl süreceği kalan %84 oranındaki inşaatın %50 lik kısmının 2026 yılında, %34 lik kısmının ise 2027 yılında gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ayrıca her yıl inşaat maliyetinin %25 oranında artacağı varsayılmıştır. Buna göre inşaat maliyetlerine ilişkin özet tablo aşağıdaki gibidir.

TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	43.201,46
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.501.955.000
KATLANILMIŞ İNŞAAT MALİYETİ (TL)	240.312.800
KALAN İNŞAAT MALLİYETİ (TL)	1.261.642.200
2026 YILI ARTIRILMIŞ KALAN MALİYET (TL)	1.577.052.750
2026 YILI İNŞAAT MALİYETİ (TL)	938.721.875
2027 YILI ARTIRILMIŞ KALAN MALİYET (TL)	797.913.594
2027 YILI İNŞAAT MALİYETİ (TL)	797.913.594

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise ofis ve dükkan satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra

spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2021-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %18 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %25 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %33 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %33 olarak kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parseller üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (1.080.714.285) **1.080.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU			
	1. YIL 30.06.2025	2. YIL 30.06.2026	3. YIL 30.06.2027
Ofis Birimlerin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	118.615	166.061	236.637
Satışa Esas Ofis Alanı (m ²)		11.297,29	
Dükkan ve Restoran Birimlerinin m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	148.270	207.578	295.799
Satışa Esas Dükkan Alanı (m ²)		6.082,77	
Ofis Birimlerinin Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	1.340.028.053	1.876.039.275	2.673.355.966
Dükkan ve Restoran Birimlerinin Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	901.892.308	1.262.649.231	1.799.275.154
Toplam Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.241.920.361	3.138.688.506	4.472.631.121
Satış Oranı	0%	30%	70%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	941.606.552	3.130.841.784
Toplam İnşaat Alanı (m²)		43.201,46	
Ortalama m ² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	34.766	43.458	54.322
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	1.501.955.000	1.877.443.750	2.346.804.688
Risksiz Getiri Oranı	25,00%		
Risk Primi	8,00%		
Nominal İskonto Oranı	33,00%		
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%		
Satış Gelirleri	0	941.606.552	3.130.841.784
Satış Oranı	0%	30%	70%
Kümülatif Satış Oranı	0%	30%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.241.920.361	3.138.688.506	4.472.631.121
Gerçekleşmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	941.606.552	3.130.841.784
İnşaat Maliyeti	240.312.800	938.721.875	797.913.594
İnşaat Gerçekleşme Oranı	16%	50%	34%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	16%	66%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	1.501.955.000	1.877.443.750	2.346.804.688
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	240.312.800	938.721.875	797.913.594
Serbest Nakit Akımı	-240.312.800	2.884.677	2.332.928.191
Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	2.477.911.978		
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	1.397.197.693		
Projenin Finansal Değeri (TL)	1.080.714.285		

Parselin değeri ise projenin Girişimci / Yüklenici karı %20 olarak esas alınarak aşağıdaki hesaplama tablosunda da görülebileceği üzere (585.131.889,- TL) 585.000.000,-TL olarak bulunmuştur.

Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı	
A - Arsa Alanı (m²)	7.738,47
B - Satışa Esas Toplam Dükkan Restoran Alanı (m²)	6.082,77
C - Satışa Esas Toplam Büro Alanı (m²)	11.297,29
D - İnşaat Alanı (m²)	43.201,46
E - Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	34.766,30
F - İnşaat Maliyeti (TL)	1.501.955.000,00
G - İndirgenmiş Toplam Hasılat	2.477.911.978 ₺
H - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	1.397.197.693 ₺
J - Proje / Yüklenici Kar Oranı	20%
K - Proje / Yüklenici Karı (G x J)	495.582.396 ₺
L - Arsa Maliyeti (G - H - K)	585.131.889 ₺
M - Arsa m² Birim Değeri (L / A)	75.613 ₺

8.4 MALİYET HESABI YÖNETİMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmaz üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Maliyet Yaklaşımı (Projenin Mevcut Durumu İtibariyle Toplam Değeri)	790.315.000
Gelir Yaklaşımı (Projenin Bugünkü Finansal Değeri)	1.080.000.000
Pazar Yaklaşımı (Arsa Değeri)	550.000.000
Gelir Yaklaşımı (Arsa Değeri)	585.000.000

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değer tespiti maliyet yaklaşımı ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır. Maliyet yaklaşımında ise girişimci karı hesaplanan değere dahil edilmemektedir.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri toplamı **790.315.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.5.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilecek ve ruhsatı alınmış proje büyüklüklerinden hareketle ve piyasa şartlarına ilişkin kabuller ile firmanın tasarrufu doğrultusunda proje tamamlandığında ünitelerin satılacağı kabulüyle projenin günümüz şartlarındaki net bugünkü değeri 1.080.000.000,-TL hesaplanmıştır.

8.5.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.5.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.5.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
01.10.2024	2024/1946	450.000.000	Fahri ŞAHİN	Muhammed Mustafa YÜKSEL	Halil Sertaç GÜNDOĞDU

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre üzerinde yapılan inşai maliyetlerde dikkate alınmak 30.06.2025 tarihi itibarıyla takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

2057 ADA 3 NOLU PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN (ARSA DEĞERİ)	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	550.000.000,- TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	605.000.000,- TL

PROJENİN HALİHAZIR DURUMUNDAKİ DEĞERİ İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	790.315.000,- TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	948.378.000,- TL

PROJE İÇİN TAKDİR EDİLEN BUGÜNKÜ NET PAZAR DEĞERİ	
KDV HARİÇ	1.080.000.000,- TL
KDV DAHİL	1.296.000.000,- TL

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı boş arsa değeri için %10, proje için %20 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ağustos 2025

(Ekspertiz tarihi: 01 Ağustos 2025)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

Fahri ŞAHİN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 411563)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDOĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)





invest

2025/1626



invest

2025 / 1626





invest

2025 / 1626

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-7-2025-19:50



Kayıt Oluşturan: CEM OKULLU (ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	2057/3
Taşınmaz Kimlik No:	128953540	AT Yüzölçümü(m2):	7738.47
İl/İlçe:	MANİSA/YUNUSEMRE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yunusemre	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	UNCUBOZKÖY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	33/3535	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
765223701	(SN:8450385) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7738.47	7738.47	Satış 24-08-2023 23877	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SWjtl_Rj5V_Q kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2





YAPI DENETİM KURULUŞU		99. Adı soyadı	100. TC kimlik no	101. Ortak kurul no/ Denetim belge no	102. Adres	103. İmza
FENNİ MESULÜN	Adı soyadı					
	TC kimlik no					
	Evlilik					
	Mevcutki işyeri					
Yapı Denetim Kuruluşu 104. Kuruluşun adı GÖTEK YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ 105. Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no EMRAH ÇİÇEK, 9062185978 106. Vergi kimlik no 3250607386 108. Adres ÇANAKKALE MAH. AKÇAĞAK YOLU CAD. NO: 79 İÇ KAPI NO: 2 TURGUTLU / MANİSA 109. İmza						
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler 110. Gelim Milyarı 111. Maltuz Tutarı 112. Maltuz No 113. Tutarı (TL)				Toprak Bilgileri 114. Değer Milyarı(m ²) 115. Alan m ² (m ²) 22117.9		
1. Yık-kısmat harcı 28.06.2024 93082 208017.5				116. Kurulumun yapı m ² (m ²) 22117.9		
2. Bina inşaatı harcı 28.06.2024 93082 226569				117. Kurulumun yapı m ² (m ²) 22117.9		
3. Okupak bedeli 4. Ceza 5. Diğerleri 1 28.06.2024 93082 79596				118. Kurulumun yapı m ² (m ²) 22117.9		
6. Diğerleri 2 28.06.2024 93082 41602.5				119. Kurulumun yapı m ² (m ²) 22117.9		
7. Toplam 566760				120. Kurulumun yapı m ² (m ²) 22117.9		
3154 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, zantıye sefinin, proje müteahhidinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameyi alarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgiller arasında yapı ruhsatı eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükte hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPIMALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bina bina olarak inşaat başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenirken yapılar, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.						
118. Deneyim belgesi 119. Deneyim belgesi 120. Deneyim belgesi		121. Deneyim belgesi 122. Deneyim belgesi 123. Deneyim belgesi		124. Deneyim belgesi 125. Deneyim belgesi 126. Deneyim belgesi		127. Deneyim belgesi
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler 128. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih 129. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih 130. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih 131. İnşaat başlama tarihi						
Vize Kontrolü 132. Vize adı 133. Vize tarihi 134. Vize tarihi 135. Vize tarihi 136. Vize tarihi 137. Vize tarihi 138. Vize tarihi 139. Vize tarihi 140. Vize tarihi 141. Vize tarihi 142. Vize tarihi 143. Vize tarihi 144. Vize tarihi 145. Vize tarihi 146. Vize tarihi 147. Vize tarihi 148. Vize tarihi 149. Vize tarihi 150. Vize tarihi 151. Vize tarihi 152. Vize tarihi 153. Vize tarihi 154. Vize tarihi 155. Vize tarihi 156. Vize tarihi 157. Vize tarihi 158. Vize tarihi 159. Vize tarihi 160. Vize tarihi 161. Vize tarihi 162. Vize tarihi 163. Vize tarihi 164. Vize tarihi 165. Vize tarihi 166. Vize tarihi 167. Vize tarihi 168. Vize tarihi 169. Vize tarihi 170. Vize tarihi 171. Vize tarihi 172. Vize tarihi 173. Vize tarihi 174. Vize tarihi 175. Vize tarihi 176. Vize tarihi 177. Vize tarihi 178. Vize tarihi 179. Vize tarihi 180. Vize tarihi 181. Vize tarihi 182. Vize tarihi 183. Vize tarihi 184. Vize tarihi 185. Vize tarihi 186. Vize tarihi 187. Vize tarihi 188. Vize tarihi 189. Vize tarihi 190. Vize tarihi 191. Vize tarihi 192. Vize tarihi 193. Vize tarihi 194. Vize tarihi 195. Vize tarihi 196. Vize tarihi 197. Vize tarihi 198. Vize tarihi 199. Vize tarihi 200. Vize tarihi						
131. Diğer Hususlar 201. Diğer hususlar 202. Diğer hususlar 203. Diğer hususlar 204. Diğer hususlar 205. Diğer hususlar 206. Diğer hususlar 207. Diğer hususlar 208. Diğer hususlar 209. Diğer hususlar 210. Diğer hususlar 211. Diğer hususlar 212. Diğer hususlar 213. Diğer hususlar 214. Diğer hususlar 215. Diğer hususlar 216. Diğer hususlar 217. Diğer hususlar 218. Diğer hususlar 219. Diğer hususlar 220. Diğer hususlar 221. Diğer hususlar 222. Diğer hususlar 223. Diğer hususlar 224. Diğer hususlar 225. Diğer hususlar 226. Diğer hususlar 227. Diğer hususlar 228. Diğer hususlar 229. Diğer hususlar 230. Diğer hususlar 231. Diğer hususlar 232. Diğer hususlar 233. Diğer hususlar 234. Diğer hususlar 235. Diğer hususlar 236. Diğer hususlar 237. Diğer hususlar 238. Diğer hususlar 239. Diğer hususlar 240. Diğer hususlar 241. Diğer hususlar 242. Diğer hususlar 243. Diğer hususlar 244. Diğer hususlar 245. Diğer hususlar 246. Diğer hususlar 247. Diğer hususlar 248. Diğer hususlar 249. Diğer hususlar 250. Diğer hususlar						

YAPI RUHSATI Building Licence										Barakod / Karekod	
120475538											
1. Ruhsatın Verilen Kurumu: MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ										11. Ruhsat no	
2. Ruhsat verilen yapının adresi										12. İlk ruhsat tarihi	
İl: MANİSA İlçe: YUNUSEMRE										13. İlk ruhsat no	
Mahalle/Mevki: 75. YIL MAH. Mahalle tarifi kodu: 57										14. İlk ruhsat onay tarihi	
Caddeler/Sokak/Bulvar/Meydan/Köy adı: MİMAR SİHAH										15. İlk ruhsat bel. no	
Caddeler/Sokak/Bulvar/Meydan tarifi kodu: 1 Çıkış kapı no: 260										16. İlk ruhsat onay tarihi	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağlımsız bölüm no: 8. Yapı Kimlik No:										9. Ruhsatın veriliş amacı	
26K.39 2057 3 OFİS, AVM GARAJ OTOPARK 804763755										10. Ruhsatın onay tarihi	
1. Yeni yapı 2. Yenileme 3. Yarımlama 4. Ek kısımla 5. Kat katları 6. İlave 7. Çarpı 8. Tadilat 9. Doğru										11. Ruhsat no	
10. Rastgelelik 11. Ölçümlendirme 12. Kullanım değişikliği 13. Fosseptik 14. Mekansal tesisat 15. Elektrik tesisat 16. İsmi değişikliği 17. İkmalat duvarı 18. Bahçe duvarı										12. İlk ruhsat tarihi	
19. Ruhsatın onay tarihi										13. İlk ruhsat no	
15.02.2023										14. İlk ruhsat onay tarihi	
19. Parçanın kullanılması amacı: AVM+OFİS										15. İlk ruhsat bel. no	
21. Tapu tescil belgesi veriliş tarihi										16. İlk ruhsat onay tarihi	
YUNUSEMRE 1. YAPU MÜDÜRLÜĞÜ										17. Zemin etrafı onay tarihi	
24. ÇED raporu onay tarihi										18. İlk ruhsat onay tarihi	
25. Planlanan inşaat başlangıç tarihi										19. İlk ruhsat onay tarihi	
26. Planlanan inşaat bitiş tarihi										20. İlk ruhsat onay tarihi	
27. Ruhsatın geçerlilik tarihi										21. İlk ruhsat onay tarihi	
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no										22. İlk ruhsat onay tarihi	
VEDAT ÇOĞKUN, M.Y. GRUP DANIŞMANLIK MÜHÜRÜSÜ İNŞ. HAY. GIDA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. 57136238478										23. İlk ruhsat onay tarihi	
34. Öde sicil no										24. İlk ruhsat onay tarihi	
010368										25. İlk ruhsat onay tarihi	
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı										26. İlk ruhsat onay tarihi	
AKHİSAR										27. İlk ruhsat onay tarihi	
36. Vergi kimlik no										28. İlk ruhsat onay tarihi	
809648424										29. İlk ruhsat onay tarihi	
37. Sigorta sicil no										30. İlk ruhsat onay tarihi	
28.03.2024										31. İlk ruhsat onay tarihi	
38. Sözlüğüne no										32. İlk ruhsat onay tarihi	
1										33. İlk ruhsat onay tarihi	
40. Yapı müteahhidi yetin belge no										34. İlk ruhsat onay tarihi	
0045312474366430										35. İlk ruhsat onay tarihi	
41. Sicile esas adres										36. İlk ruhsat onay tarihi	
PAŞA MAH. 12. (MUSTAFA ABUT) CAD. NO: 84 İÇ KAPU NO: 2										37. İlk ruhsat onay tarihi	
AKHİSAR / MANİSA										38. İlk ruhsat onay tarihi	
42. İmza										39. İlk ruhsat onay tarihi	
43. Adı soyadı, unvanı										40. İlk ruhsat onay tarihi	
FATMA BEZZİN, İNŞAAT MÜHENDİSİ										41. İlk ruhsat onay tarihi	
44. TC kimlik no										42. İlk ruhsat onay tarihi	
47692569132										43. İlk ruhsat onay tarihi	
45. Öde sicil no										44. İlk ruhsat onay tarihi	
90850										45. İlk ruhsat onay tarihi	
46. Sigorta sicil no										46. İlk ruhsat onay tarihi	
25.01.2025										47. İlk ruhsat onay tarihi	
47. Sözlüğüne no										48. İlk ruhsat onay tarihi	
1										49. İlk ruhsat onay tarihi	
48. Adres										50. İlk ruhsat onay tarihi	
SİLVİLİTERE MAH. SİNA SK. LIFE CITY SİTESİ NO: 7 İÇ KAPU NO: 11 TURGUTLU / MANİSA										51. İlk ruhsat onay tarihi	
50. İmza										52. İlk ruhsat onay tarihi	
51. Kullanma amacına göre yapının bağlanmış bölümleri ile ortak alanları										53. İlk ruhsat onay tarihi	
52. Bağlımsız bölüm sayısı										54. İlk ruhsat onay tarihi	
53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)										55. İlk ruhsat onay tarihi	
54. Toplam Yüzölçümü (m2)										56. İlk ruhsat onay tarihi	
55. Deneyim yapısı sayısı										57. İlk ruhsat onay tarihi	
56. Yapıda bağlanmış bölüm sayısı										58. İlk ruhsat onay tarihi	
57. Yapıda konut birimi (daire) sayısı										59. İlk ruhsat onay tarihi	
58. Yapının taban alanı (m2)										60. İlk ruhsat onay tarihi	
59. Yapı inşaat alanı (m2)										61. İlk ruhsat onay tarihi	
60. Toplam yapı sayısı										62. İlk ruhsat onay tarihi	
61. Toplam bağlanmış bölüm sayısı										63. İlk ruhsat onay tarihi	
62. Toplam konut birimi (daire) sayısı										64. İlk ruhsat onay tarihi	
63. Toplam taban alanı (m2)										65. İlk ruhsat onay tarihi	
64. Toplam yapı inşaat alanı (m2)										66. İlk ruhsat onay tarihi	
65. Yapının yalıtım alanı (m2)										67. İlk ruhsat onay tarihi	
66. Yapının yalıtım alanı (m2)										68. İlk ruhsat onay tarihi	
67. Yapının yalıtım alanı (m2)										69. İlk ruhsat onay tarihi	
68. İlave kat sayısı										70. İlk ruhsat onay tarihi	
69. Yapının yalıtım alanı (m2)										71. İlk ruhsat onay tarihi	
70. Yapının yalıtım alanı (m2)										72. İlk ruhsat onay tarihi	
71. Yapının yalıtım alanı (m2)										73. İlk ruhsat onay tarihi	
72. İlave kat yüksekliği (m)										74. İlk ruhsat onay tarihi	
73. Yapının yalıtım alanı (m2)										75. İlk ruhsat onay tarihi	
74. Yapının yalıtım alanı (m2)										76. İlk ruhsat onay tarihi	
75. Grup no										77. İlk ruhsat onay tarihi	
76. 1 m2 maliyeti (TL)										78. İlk ruhsat onay tarihi	
77. Yapının maliyeti (TL)										79. İlk ruhsat onay tarihi	
78. Yapının arsa değeri (TL)										80. İlk ruhsat onay tarihi	
79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)										81. İlk ruhsat onay tarihi	
80. Form düzenlenen inşaat maliyeti (TL)										82. İlk ruhsat onay tarihi	
81. İlk ruhsat onay tarihi										83. İlk ruhsat onay tarihi	
82. İlk ruhsat onay tarihi										84. İlk ruhsat onay tarihi	
83. İlk ruhsat onay tarihi										85. İlk ruhsat onay tarihi	
84. İlk ruhsat onay tarihi										86. İlk ruhsat onay tarihi	
85. İlk ruhsat onay tarihi										87. İlk ruhsat onay tarihi	
86. İlk ruhsat onay tarihi										88. İlk ruhsat onay tarihi	
87. İlk ruhsat onay tarihi										89. İlk ruhsat onay tarihi	
88. İlk ruhsat onay tarihi										90. İlk ruhsat onay tarihi	
89. İlk ruhsat onay tarihi										91. İlk ruhsat onay tarihi	
90. İlk ruhsat onay tarihi										92. İlk ruhsat onay tarihi	
91. İlk ruhsat onay tarihi										93. İlk ruhsat onay tarihi	
92. İlk ruhsat onay tarihi										94. İlk ruhsat onay tarihi	
93. İlk ruhsat onay tarihi										95. İlk ruhsat onay tarihi	
94. İlk ruhsat onay tarihi										96. İlk ruhsat onay tarihi	
95. İlk ruhsat onay tarihi										97. İlk ruhsat onay tarihi	
96. İlk ruhsat onay tarihi										98. İlk ruhsat onay tarihi	
97. İlk ruhsat onay tarihi										99. İlk ruhsat onay tarihi	
98. İlk ruhsat onay tarihi										100. İlk ruhsat onay tarihi	
99. İlk ruhsat onay tarihi										101. İlk ruhsat onay tarihi	
100. İlk ruhsat onay tarihi										102. İlk ruhsat onay tarihi	
101. İlk ruhsat onay tarihi										103. İlk ruhsat onay tarihi	
102. İlk ruhsat onay tarihi										104. İlk ruhsat onay tarihi	
103. İlk ruhsat onay tarihi										105. İlk ruhsat onay tarihi	
104. İlk ruhsat onay tarihi										106. İlk ruhsat onay tarihi	
105. İlk ruhsat onay tarihi										107. İlk ruhsat onay tarihi	
106. İlk ruhsat onay tarihi										108. İlk ruhsat onay tarihi	
107. İlk ruhsat onay tarihi										109. İlk ruhsat onay tarihi	
108. İlk ruhsat onay tarihi										110. İlk ruhsat onay tarihi	
109. İlk ruhsat onay tarihi										111. İlk ruhsat onay tarihi	
110. İlk ruhsat onay tarihi										112. İlk ruhsat onay tarihi	
111. İlk ruhsat onay tarihi										113. İlk ruhsat onay tarihi	
112. İlk ruhsat onay tarihi										114. İlk ruhsat onay tarihi	
113. İlk ruhsat onay tarihi										115. İlk ruhsat onay tarihi	
114. İlk ruhsat onay tarihi										116. İlk ruhsat onay tarihi	
115. İlk ruhsat onay tarihi										117. İlk ruhsat onay tarihi	
116. İlk ruhsat onay tarihi										118. İlk ruhsat onay tarihi	
117. İlk ruhsat onay tarihi										119. İlk ruhsat onay tarihi	
118. İlk ruhsat onay tarihi										120. İlk ruhsat onay tarihi	
119. İlk ruhsat onay tarihi										121. İlk ruhsat onay tarihi	
120. İlk ruhsat onay tarihi										122. İlk ruhsat onay tarihi	
121. İlk ruhsat onay tarihi										123. İlk ruhsat onay tarihi	
122. İlk ruhsat onay tarihi										124. İlk ruhsat onay tarihi	
123. İlk ruhsat onay tarihi										125. İlk ruhsat onay tarihi	
124. İlk ruhsat onay tarihi										126. İlk ruhsat onay tarihi	
125. İlk ruhsat onay tarihi										127. İlk ruhsat onay tarihi	
126. İlk ruhsat onay tarihi										128. İlk ruhsat onay tarihi	
127. İlk ruhsat onay tarihi										129. İlk ruhsat onay tarihi	
128. İlk ruhsat onay tarihi										130. İlk ruhsat onay tarihi	
129. İlk ruhsat onay tarihi										131. İlk ruhsat onay tarihi	
130. İlk ruhsat onay tarihi										132. İlk ruhsat onay tarihi	
131. İlk ruhsat onay tarihi										133. İlk ruhsat onay tarihi	
132. İlk ruhsat onay tarihi										134. İlk ruhsat onay tarihi	
133. İlk ruhsat onay tarihi										135. İlk ruhsat onay tarihi	
134. İlk ruhsat onay tarihi										136. İlk ruhsat onay tarihi	
135. İlk ruhsat onay tarihi										137. İlk ruhsat onay tarihi	
136. İlk ruhsat onay tarihi										138. İlk ruhsat onay tarihi	
137. İlk ruhsat onay tarihi										139. İlk ruhsat onay tarihi	
138. İlk ruhsat onay tarihi										140. İlk ruhsat onay tarihi	
139. İlk ruhsat onay tarihi										141. İlk ruhsat onay tarihi	
140. İlk ruhsat onay tarihi										142. İlk ruhsat onay tarihi	
141. İlk ruhsat onay tarihi										143. İlk ruhsat onay tarihi	
142. İlk ruhsat onay tarihi										144. İlk ruhsat onay tarihi	
143. İlk ruhsat onay tarihi										145. İlk ruhsat onay tarihi	
144. İlk ruhsat onay tarihi										146. İlk ruhsat onay tarihi	
145. İlk ruhsat onay tarihi										147. İlk ruhsat onay tarihi	
146. İlk ruhsat onay tarihi										148. İlk ruhsat onay tarihi	
147. İlk ruhsat onay tarihi										149. İlk ruhsat onay tarihi	
148. İlk ruhsat onay tarihi										150. İlk ruhsat onay tarihi	
149. İlk ruhsat onay tarihi										151. İlk ruhsat onay tarihi	
150. İlk ruhsat onay tarihi										152. İlk ruhsat onay tarihi	
151. İlk ruhsat onay tarihi										153. İlk ruhsat onay tarihi	
152. İlk ruhsat onay tarihi										154. İlk ruhsat onay tarihi	
153. İlk ruhsat onay tarihi										155. İlk ruhsat onay tarihi	
154. İlk ruhsat onay tarihi										156. İlk ruhsat onay tarihi	
155. İlk ruhsat onay tarihi										157. İlk ruhsat onay tarihi	
156. İlk ruhsat onay tarihi										158. İlk ruhsat onay tarihi	
157. İlk ruhsat onay tarihi										159. İlk ruhsat onay tarihi	
158. İlk ruhsat onay tarihi										160. İlk ruhsat onay tarihi	
159. İlk ruhsat onay tarihi										161. İlk ruhsat onay tarihi	
160. İlk ruhsat onay tarihi										162. İlk ruhsat onay tarihi	
161. İlk ruhsat onay tarihi										163. İlk ruhsat onay tarihi	
162. İlk ruhsat onay tarihi										164. İlk ruhsat onay tarihi	
163. İlk ruhsat onay tarihi										165. İlk ruhsat onay tarihi	
164. İlk ruhsat onay tarihi										166. İlk ruhsat onay tarihi	
165. İlk ruhsat onay tarihi										167. İlk ruhsat onay tarihi	
166. İlk ruhsat onay tarihi										168. İlk ruhsat onay tarihi	
167. İlk ruhsat onay tarihi										169. İlk ruhsat onay tarihi	
168. İlk ruhsat onay tarihi										170. İlk ruhsat onay tarihi	
169. İlk ruhsat onay tarihi										171. İlk ruhsat onay tarihi	
170. İlk ruhsat onay tarihi										172. İlk ruhsat onay tarihi	
171. İlk ruhsat onay tarihi										173. İlk ruhsat onay tarihi	
172. İlk ruhsat onay tarihi										174. İlk ruhsat onay tarihi	
173. İlk ruhsat onay tarihi										175. İlk ruhsat onay tarihi	
174. İlk ruhsat onay tarihi										176. İlk ruhsat onay tarihi	
175. İlk ruhsat onay tarihi										177. İlk ruhsat onay tarihi	
176. İlk ruhsat onay tarihi										178. İlk ruhsat onay tarihi	
177. İlk ruhsat onay tarihi										179. İlk ruhsat onay tarihi	
178. İlk ruhsat onay tarihi										180. İlk ruhsat onay tarihi	
179. İlk ruhsat onay tarihi										181. İlk ruhsat onay tarihi	
180. İlk ruhsat onay tarihi										182. İlk ruhsat onay tarihi	
181. İlk ruhsat onay tarihi										183. İlk ruhsat onay tarihi	
182. İlk ruhsat onay tarihi										184. İlk ruhsat onay tarihi	
183. İlk ruhsat onay tarihi										185. İlk ruhsat onay tarihi	
184. İlk ruhsat onay tarihi										186. İlk ruhsat onay tarihi	
185. İlk ruhsat onay tarihi										187. İlk ruhsat onay tarihi	
186. İlk ruhsat onay tarihi										188. İlk ruhsat onay tarihi	
187. İlk ruhsat onay tarihi										189. İlk ruhsat onay tarihi	
188. İlk ruhsat onay tarihi										190. İlk ruhsat onay tarihi	
189. İlk ruhsat onay tarihi										191. İlk ruhsat onay tarihi	
190. İlk ruhsat onay tarihi										192. İlk ruhsat onay tarihi	
191. İlk ruhsat onay tarihi										193. İlk ruhsat onay tarihi	
192. İlk ruhsat onay tarihi										194. İlk ruhsat onay tarihi	
193. İlk ruhsat onay tarihi										195. İlk ruhsat onay tarihi	
194. İlk ruhsat onay tarihi										196. İlk ruhsat onay tarihi	
195. İlk ruhsat onay tarihi										197. İlk ruhsat onay tarihi	
196. İlk ruhsat onay tarihi										198. İlk ruhsat onay tarihi	
197. İlk ruhsat onay tarihi										199. İlk ruhsat onay tarihi	
198. İlk ruhsat onay tarihi										200. İlk ruhsat onay tarihi	
199. İlk ruhsat onay tarihi										201. İlk ruhsat onay tarihi	
200. İlk ruhsat onay tarihi										202. İlk ruhsat onay tarihi	
201. İlk ruhsat onay tarihi										203. İlk ruhsat onay tarihi	
202. İlk ruhsat onay tarihi										204. İlk ruhsat onay tarihi	
203. İlk ruhsat onay tarihi										205. İlk ruhsat onay tarihi	
204. İlk ruhsat onay tarihi										206. İlk ruhsat onay tarihi	
205. İlk ruhsat onay tarihi										207. İlk ruhsat onay tarihi	
206. İlk ruhsat onay tarihi										208. İlk ruhsat onay tarihi	
207. İlk ruhsat onay tarihi										209. İlk ruhsat onay tarihi	
208. İlk ruhsat onay tarihi										210. İlk ruhsat onay tarihi	
209. İlk ruhsat onay tarihi										211. İlk ruhsat onay tarihi	
210. İlk ruhsat onay tarihi										212. İlk ruhsat onay tarihi	
211. İlk ruhsat onay tarihi										213. İlk ruhsat onay tarihi	
212. İlk ruhsat onay tarihi										214. İlk ruhsat onay tarihi	
213. İlk ruhsat onay tarihi										215. İlk ruhsat onay tarihi	
214. İlk ruhsat onay tarihi										216. İlk ruhsat onay tarihi	
215. İlk ruhsat onay tarihi										217. İlk ruhsat onay tarihi	
216. İlk ruhsat onay tarihi										218. İlk ruhsat onay tarihi	
217. İlk ruhsat onay tarihi										219. İlk ruhsat onay tarihi	
218. İlk ruhsat onay tarihi										220. İlk ruhsat onay tarihi	
219. İlk ruhsat onay tarihi										221. İlk ruhsat onay tarihi	
220. İlk ruhsat onay tarihi										222. İlk ruhsat onay tarihi	
221. İlk ruhsat onay tarihi										223. İlk ruhsat onay tarihi	
222. İlk ruhsat onay tarihi										224. İlk ruhsat onay tarihi	
223. İlk ruhsat onay tarihi										225. İlk ruhsat onay tarihi	
224. İlk ruhsat onay tarihi										226. İlk ruhsat onay tarihi	
225. İlk ruhsat onay tarihi										227. İlk ruhsat onay tarihi	
226. İlk ruhsat onay tarihi										228. İlk ruhsat onay tarihi	
227. İlk ruhsat onay tarihi										229. İlk ruhsat onay tarihi	
228. İlk ruhsat onay tarihi										230. İlk ruhsat onay tarihi	
229. İlk ruhsat onay tarihi										231. İlk ruhsat onay tarihi	
230. İlk ruhsat onay tarihi										232. İlk ruhsat onay tarihi	
231. İlk ruhsat onay tarihi										233. İlk ruhsat onay tarihi	
232. İlk ruhsat onay tarihi										234. İlk ruhsat onay tarihi	
233. İlk ruhsat onay tarihi										235. İlk ruhsat onay tarihi	
234. İlk ruhsat onay tarihi										236. İlk ruhsat onay tarihi	
235. İlk ruhsat onay tarihi										237. İlk ruhsat onay tarihi	
236. İlk ruhsat onay tarihi										238. İlk ruhsat onay tarihi	
237. İlk ruhsat onay tarihi										239. İlk ruhsat onay tarihi	
238. İlk ruhsat onay tarihi										240. İlk ruhsat onay tarihi	
239. İlk ruhsat onay tarihi										241. İlk ruhsat onay tarihi	
240. İlk ruhsat onay tarihi										242. İlk ruhsat onay tarihi	
241. İlk ruhsat onay tarihi										243. İlk ruhsat onay tarihi	
242. İlk ruhsat onay tarihi										244. İlk ruhsat onay tarihi	
243. İlk ruhsat onay tarihi										245. İlk ruhsat onay tarihi	
244. İlk ruhsat onay tarihi										246. İlk ruhsat onay tarihi	
245. İlk ruhsat onay tarihi										247. İlk ruhsat onay tarihi	
246. İlk ruhsat onay tarihi										248. İlk ruhsat onay tarihi	
247. İlk ruhsat onay tarihi										249. İlk ruhsat onay tarihi	
248. İlk ruhsat onay tarihi										250. İlk ruhsat onay tarihi	
249. İlk ruhsat onay tarihi										251. İlk ruhsat onay tarihi	
250. İlk ruhsat onay tarihi										252. İlk ruhsat onay tarihi	

44

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Barınd / Kilitli:	
Certificate of permission for use of building				138094578	
1. Belgeli veren kurum: MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		5. Belgeli veriliş amacı: ☒ Kısıtlı Kullanma İznı ☐ Genel Kullanma İznı		10. Belgeli onay tarihi: 16.05.2025	
2. Belgeli verilen yapının adresi: MANİSA İlçe: YUNUSSEMRİ		3. Belgeli esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek binası ☐ 5.Kat katmanı ☐ 6.Yeni ☐ 7.Çeşitli		11. Belge no: 2025/02	
Köy: _____ Belediye: MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		8. Tadilat ☐ 9.Dolu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Faaliyet ☐ 14.Mülkiyet değişikliği ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.Lama değişikliği ☐ 17.Tatlıt duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.			
Makale: 75. YIL MAHAL Makale beldim kodu: 57		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 27.09.2024		14. İlk yapı ruhsatı no: 2024/04	
Caddesi/Sokağı/Bulvarı/Meydanı/Göle adı: MIMAR SİNAN		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 3.03.2025		16. Son yapı ruhsatı no: 2025/01	
Caddesi/Sokağı/Bulvarı/Meydanı/Göle adı: 1. Dış kapı no: 2804		17. Yeniden ruhsat tarihi: 2025/01		18. Yeniden ruhsat no: 2025/01	
Site adı: _____ Yapı Kısım No: 404H4681		19. Tadilat ruhsat tarihi: 3.03.2025		20. Tadilat ruhsat no: 19.06.2023	
3. Parça No: 20K38		21. Zemin etekli onay tarihi: _____		22. Zemin etekli onay no: _____	
4. Ada No: 2037		23. QED raporu onay tarihi: _____		24. QED raporu onay no: _____	
5. Parça No: 3		25. Tapu tesviye belgesi tarihi: 24.08.2023		26. Tapu tesviye belgesi no: 23877	
6. Blok No: İKSA (İSTİHAT) DAİRESİ		27. Tapu tesviye belgesi verilen kurum: YUNUSSEMRİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		28. Tapu tesviye belgesi tarihi: 15.02.2023	
7. Eski kullanimi tarihi ve belge veriliş tarihi: _____		29. Parçanın kullanma amacı: AVİM-OFİS		30. Parçanın alanı(m2): 7736.47	
8. Daire önce (yapı ruhsatı) alanı (m2) önce: _____		9. Daire önce (yapı ruhsatı) alanı (m2) şimdi: _____			
Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: CEM OKULLU, ADNA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş., 72913015020		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: VEDAT ÇOCUKUN, MY GRUP DANIŞMANLIK MÜHÜRÜSİZLİK İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ., 37139228478		48. Adı soyadı, unvanı: DOĞUKAN MERCANOĞULLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
32. Bağıli olduğu vergi dairesi adı: TORBALI		37. Oda sicil no: 810359		47. T.C. kimlik no: 31021789055	
33. Vergi kimlik no: 69083816		38. Bağıli olduğu vergi dairesi adı: AKHİSAR		49. Oda sicil no: 158802	
34. Adres: CAYBAZI MAH. AYDIN CAD. NO: 51A TORBALI / İZMİR		40. Sigorta sicil no: _____		49. Sigorta sicil no: _____	
35. İmza: _____		41. Süretilme tarihi: 26.03.2024		50. Süretilme tarihi: 14.08.2024	
		42. Süretilme no: 1		51. Süretilme no: _____	
		43. Yapı mülkiyet hakkı yetki belge no: 0045312474388430		52. Adres: MURADİYE MAH. 31 SK. DENİZ SİTESİ D BLOK 517ESİ D BLOK NO: 150 İÇ KAPİ NO: 17 YUNUSSEMRİ / MANİSA	
		44. Sicile esas adres: PAŞA MAH. 19.(MUSTAFA ABU) CAD. NO: 64 İÇ KAPİ NO: 2 AKHİSAR / MANİSA		53. İmza: _____	
		45. İmza: _____		54. İmza: _____	
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		Yapı İle İlgili Özellikler			
54. Kullanimi amacına göre yapının bölümleri ile ortak alanlar: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)		57. Bina dışı yapı sayısı: 1			
55. Bağlı olan bölümler: 2855		58. Yapıda bağlanmış bölümler: 1			
56. Yüzölçümü (m2): 2855		59. Yapıda konut birim(daire) sayısı: 263.6			
		60. Yapının taban alanı(m2): 2955			
		61. Yapı yüksekliği(m): 2955			
		62. Toplam yapı sayısı: 1			
		63. Toplam bağlanmış bölümler: 187			
		64. Toplam konut birim(daire) sayısı: 6673.6			
		65. Toplam yapı yüksekliği(m): 47195			
		66. Yapının toplam kat sayısı: 11.28			
		67. Yapının toplam kat sayısı: 11.28			
		68. Yapının toplam kat sayısı: 11.28			
		69. Yapının toplam kat sayısı: 11.28			
		70. Yapının toplam kat sayısı: 11.28			
		71. Yapının toplam kat sayısı: 11.28			
		72. Yapının toplam kat sayısı: 11.28			
		73. Yapının toplam kat sayısı: 11.28			
		74. Yapının toplam kat sayısı: 11.28			
		75. Yapının toplam kat sayısı: 11.28			
		76. Yapının toplam kat sayısı: 11.28			
		77. 1 m2 malîyet(TL): 2000			
		78. Yapının malîyet (TL): 13801508			
		79. Yapının arsa değeri (TL): 13081900			
		80. Arsa değeri yapının malîyet (TL): 13081900			
		81. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		82. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		83. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		84. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		85. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		86. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		87. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		88. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		89. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		90. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		91. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		92. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		93. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		94. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		95. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		96. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		97. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		98. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		99. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		100. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		101. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		102. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		103. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		104. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		105. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		106. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		107. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		108. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		109. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		110. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		111. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		112. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		113. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		114. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		115. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		116. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		117. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		118. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		119. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		120. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		121. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		122. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		123. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		124. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		125. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		126. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		127. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		128. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		129. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		130. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		131. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		132. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		133. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		134. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		135. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		136. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		137. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		138. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		139. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		140. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		141. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		142. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		143. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		144. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		145. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		146. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		147. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		148. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		149. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		150. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		151. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		152. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		153. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		154. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		155. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		156. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		157. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		158. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		159. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		160. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		161. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		162. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		163. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		164. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		165. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		166. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		167. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		168. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		169. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		170. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		171. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		172. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		173. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		174. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		175. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		176. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		177. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		178. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		179. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		180. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		181. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		182. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		183. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		184. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		185. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		186. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		187. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		188. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		189. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		190. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		191. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		192. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		193. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		194. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		195. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		196. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		197. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		198. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		199. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		200. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		201. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		202. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		203. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		204. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		205. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		206. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		207. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		208. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		209. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		210. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		211. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		212. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		213. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		214. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		215. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		216. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		217. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		218. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		219. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		220. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		221. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		222. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		223. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		224. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		225. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		226. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		227. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		228. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		229. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		230. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		231. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		232. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		233. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		234. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		235. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		236. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		237. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		238. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		239. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		240. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		241. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		242. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		243. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		244. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		245. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		246. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		247. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		248. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		249. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		250. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		251. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		252. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		253. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		254. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		255. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		256. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		257. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		258. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		259. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		260. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		261. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		262. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		263. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		264. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		265. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		266. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		267. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		268. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		269. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		270. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		271. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		272. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		273. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		274. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		275. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		276. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		277. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		278. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		279. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		280. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		281. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		282. Form düzenleniş tarihi: 13051540			
		283. Form düzenleniş tarihi: 13051540			

ADI-SOYADI	: MUHAMMED MUSTAFA YÜKSEL			
İKAMETGAH ADRESİ	: Hasaniye Mah., Nabizade Sokak, No: 9/14 Kadıköy / İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	:			
	• 1989 - 1992, Yalçın Eskiyaçı İlkokulu, Ankara • 1992 - 1994, Vakıflar İlkokulu, Ankara • 1994 - 1997, Batıkent İlköğretim Okulu, Ankara • 1997 - 1999, Ankara Lisesi, Ankara • 1999 - 2001, Selçuk Üniversitesi, TBMYO, Harita Kadastro, Konya • 2002 - 2007, Yıldız Teknik Üniversitesi, İnşaat Fakültesi, Harita Mühendisliği, İstanbul			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 40439105624			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %59,09			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Sahş İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	05.05.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	27.07.2005 – 30.03.2010	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Atılım İnşaat Yapı Taahhüt Limited Şirketi	01.04.2004 – 31.01.2005	Harita Teknikeri	
4-	Üstyapı İnşaat Limited Şirketi	11.05.2002 – 30.09.2002 13.06.2003 – 25.09.2003	Harita Teknikeri	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Sahş İşletmesi (Tafa Gayrimenkul Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yılı/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan - Yönetici Ortak - Kurucu	59,09



invest

2025/1626

ADI-SOYADI	: HALİL SERTAÇ GÜNDOĞDU			
İKAMETGAH ADRESİ	: Adnan Kalıveci Mahallesi, Uludağ Caddesi, No:6, D:7 Beylikdüzü – İSTANBUL			
ÖĞRENİM DURUMU (Ayrıntılı)	: • Tekirdağ İnönü İlkokulu – Tekirdağ / 1988 – 1993 • Tekirdağ Nami Kemal Lisesi, Tekirdağ / 1993 – 1998 • Yıldız Teknik Üniversitesi – Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği / 1998 – 2003			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI	: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
T.C. KİMLİK/PASAPORT NUMARASI	: 17667214242			
VERGİ KİMLİK NUMARASI	: -			
ORTAKLIK PAYI	: %40,91			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ				
	Kuruluşun Unvanı	Giris-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	
1-	Şahıs İşletmesi (HSG Değerleme)	01.03.2011 – 04.10.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
2-	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	20.01.2006 – 28.02.2011	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
3-	Eskidji Gayrimenkul – PM Danışmanlık	10.07.2003 – 09.03.2004	Gayrimenkul Danışmanı / Değerleme Elemanı	
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER				
	Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı	
	Şahıs İşletmesi (HSG Değerleme)	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	Gayrimenkul	Değerleme Uzmanı / Ekspert	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR				
Yılı	Eğitimin Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika	
ÇALIŞAN, YÖNETİCİ, ORTAK, DENETÇİ VEYA KURUCU KONUMUNDA BULUNDUĞU KURULUŞLAR				
Başlangıç Yıl/Ay	Şirket Adı/Yeri	Faaliyet Konusu	Pozisyon İlişki Türü	% Ortaklık
2011/10	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. İSTANBUL	Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık	Çalışan – Yönetici – Ortak – Kurucu	40,91



Tarih : 11.01.2019

No : 411563

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

Fahri ŞAHİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401651

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Muhammed Mustafa YÜKSEL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.01.2012

No : 401865

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Halil Sertaç GÜNDOĞDU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN

İLKAY ARIKAN
GENEL SEKRETER

Halil Sertaç Gündoğdu

K. Atilla KÖKSAL
BAŞKAN



invest

2025 / 1626



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.10.2020

Belge No: 2019-01.3635

Sayın Fahri ŞAHİN

(T.C. Kimlik No: 59887129144 - Lisans No: 411563)

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: 22.11.2019

Belge No: 2019-01.2346

Sayın Muhammed Mustafa YÜKSEL

(T.C. Kimlik No: 40439105624 - Lisans No: 401651)

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: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2396

Sayın Halil Sertaç GÜNDOĞDU

(T.C. Kimlik No: 17867214242 - Lisans No: 401865)

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