

BTĐ **BAŞKENT** TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ,
YARHASANLAR MAHALLESİ, 931 ADA 13 PARSELDE
KONUMLU
TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 21.08.2023

RAPOR NO: SPK-2023-106

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr - www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	21.08.2023
Rapor No	SPK-2023-106
Talep Tarihi	17.08.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	18.08.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, YARHASANLAR MAHALLESİ, 931 ADA 13 PARSELDE KONUMLU, "ARSA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ
Çalışmanın Konusu	MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, YARHASANLAR MAHALLESİ, 931 ADA 13 PARSELDE KONUMLU, "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	26543,09 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Ticaret +Konut Alanı, E:3.00, 15 Kat (Hmax: 45.50 m), Ön Bahçe Çekme Mesafesi:10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi:5 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	2.009.842.949,68 TL (EK-2)

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Burak KÜLEKÇİ

İÇİNDEKİLER:

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 RAPOR TARİHİ	5
1.2 RAPOR NUMARASI	5
1.3 RAPOR TÜRÜ	5
1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR	5
1.5 DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ	5
1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI.....	6
2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	6
2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ	6
2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)	7
3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	7
3.1 KABULLER.....	7
3.2 UYGUNLUK BEYANI	8
4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI	10
4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	11
4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ	11
4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	13
4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJeye İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	13
4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	13
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ.....	13

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	18
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	20
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	21
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	21
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	21
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VARSARUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	21
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	21
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	22
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	24
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	24
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	25
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	27
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	28
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	28
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	28
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	28
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	30
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	30
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	30
7. BÖLÜM SONUÇ	30
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	30
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 17.08.2023 tarihinde talep edilmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 21.08.2023 tarihinde SPK-2023-106 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazların günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Pazar Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Nejat DİNÇER tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 18.08.2023

1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 17.08.2023

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP

HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından; 30.06.2023 tarihinde, SPK-2023-70 nolu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ**

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMIYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: ÇAYBAŞI MAH., İZMİR AYDIN CD. NO: 51 TORBALI/İZMİR

ŞİRKET AMACI: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., yatırım amaçlı gayrimenkuller, stoklar ve gayrimenkule dayalı haklar gibi portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan bir sermaye piyasası kurumudur. Gayrimenkul projeleri ve diğer varlık ve haklar da dâhil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatında izin verilen faaliyetleri yürütmektedir. Şirket'in takip ettiği stoklar arasında tamamlanmamış konut projeleri de yer almaktadır.

SERMAYESİ: -.- TL HALKA AÇIKLIK: -

İLETİŞİM: +90 232 865 15 55– info@adragyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parselde konumlu "ARSA" vasıflı gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM - RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dâhil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına

dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı 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.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER**4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

İli	:	MANİSA
İlçesi	:	ŞEHZADELER
Mahallesi/Köyü	:	YARHASANLAR MAH.
Mevkii	:	FATIŞ TIMARI
Pafta No	:	-
Ada No	:	931
Parsel No	:	13
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Alanı	:	26543,09 m ²
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	27
Sayfa No	:	2601
Yevmiye No	:	13376
Tapu Tarihi	:	18/07/2023

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parselde konumlu "ARSA" vasıflı taşınmazdır. N: 38.620810 E: 27.422425 coğrafi koordinatlarda konumlandırılmıştır. Taşınmaza ulaşım için, Devlet Bahçeli Kavşağı yönünden bölgenin ana arterlerinden olan; batı yönde bulunan Cengiz Aytmatov Caddesine girilir. Değerleme konusu taşınmaz bu cadde üzerinde ~500 m sonra sol tarafta konumlandırılmıştır. Taşınmazın yakın çevresinde; Çocuk Sanat ve Kültür Merkezi, Manisa Devlet Hastanesi, Ahmet Bedevi İlkokulu bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge gelişimini sürdürmekte olup, yeni yapılaşma hızının düşük yoğunlukta olduğu bölgedir.



4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Konu taşınmaz Cengiz Aytmatov Caddesine konumlu olup, toplu taşıma araçları bu cadde üzerinden geçmektedir.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Şehzadeler Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan İmar durumu belgesine göre; değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 20.06.2022 onay tarihli 1/1000 ölçekli Şehzadeler İlçesi Meskun Alan Güney Etabı Uygulama İmar Planı kapsamında, "Ticaret + Konut Alanı" lejantında, Ayrık Nizam, E:3.00, 15 kat (Hmax:45.50m), ön cephe:10 m, yan cephe:5 m, arka cephe:10 m yapılaşma koşullarına sahiptir. **Plan Özel Notu: TİCARET + KONUT ALANLARI: Konut fonksiyonu tek başına yer almamak kaydıyla, iş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağazalar, lokanta, kamu veya özel katlı otoparklar, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yer alabilir. Ticaret + konut alanlarında bütün katlar ticaret olarak düzenlenebileceği gibi zemin kat ticaret, üst katlar konut alanı olacak şekilde düzenleme yapılabilir. konut alanlarının toplam inşaat alanı içindeki oranı %90'ı geçemez.

Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri: Değerlemeye konu taşınmaz "ARSA" niteliğinde olup; Manisa İli Şehzadeler Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal evrakının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Manisa İli, Şehzadeler Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; değerlendirme konusu taşınmaza ait 20.03.2023 tarih 2023/4 sahife numaralı Yıkım Ruhsatı, 05.05.2023 tarih 2023/5 sahife numaralı Yanan ve Yıkılan Yapılar Ruhsatı, A Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88A sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, B Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88B sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, C Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88C sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı ve ruhsat ekleri dwg. formatlı mimari projeleri tarafımıza gösterilmiş tarafımızca incelenmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Tapu Müdürlüğü Web Tapu Sistemi üzerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz 18.07.2023 tarih ve 13376 yevmiye ile Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak tescil edilmiştir.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

21.08.2023 tarihinde saat 14:52 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden, mülk sahibi tarafından temin edilen ve tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Beyan Hanesinde:

- TEFERRUAT 24/12/2001 Y:7957 (Tar: 24-12-2001 Yev: 7957)
- MUVAKKAT İNŞAAT RUHSATI 20/10/1958 YEV: 5387 (Tar: 20-10-1958 Yev: 5387)

Teferruat Hanesinde:

- 18 ANA MADDEDE 22.922.474.94 TL KIYMETLİ TEFERRUAT 06/01/1977 YEV:72 (Tar: - Yev: -)
- TEFERRUAT 24/12/2001 Y:7957 (Tar: - Yev: -)

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliğinin (III-48.1) 22. Maddesinin birinci fıkrasının (r) bendine göre “gayrimenkullerin üzerindeki yapılar metruk halde, ekonomik ömrünü tamamlamış , herhangi bir gelir getirmeyen ve tapuda mevcut görünmelerine rağmen bazı binaların yıkılmış bazılarının ise yıkılacak durumda olmaları sebebiyle (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul “Arsa “ olarak portföye alınabilir ve (c) bendine göre“üzerinde ipotek bulunmayan ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller dahil edilebilir” kapsamında “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne arsa olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilecek yapılar için yapı denetim faaliyeti **Mns Yapı Denetim** tarafından denetlenmektedir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Şehzadeler Belediyesi, Şehzadeler Tapu Müdürlüğü, Şehzadeler Kadastro Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Rapora konu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından gönderilen ruhsatlara ve Şehzadeler Belediyesi İmar Arşivinde incelenen A Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88A sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, B Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88B sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, C Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88C sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı ve ruhsat ekleri dwg. formatlı mimari projelerine göre değerlendirilmiştir. Söz konusu proje içerisinde 3 adet blok içerisinde 628 adet mesken ve 15 adet işyeri bulunmaktadır. Proje hali hazırda ilgili belediyede tescil edilmemiştir. Mevcut projenin değişmesi durumunda yeni proje içeriği bilinmediğinden değerlerde farklılık olması muhtemeldir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ

Yüzölçümü: 13.339 km²

Nüfus: 1.49 milyon

(2019 Yılı valilik Sonuçları)

İl Trafik No: 45

Manisa Tanıtım



Manisa, Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan fakat kıyıya en yakın ilidir. 27 08' ve 29 05' doğu boylamları ile 38 04' ve 39 58' kuzey enlemleri arasında yer alır. Doğudan Uşak ve Kütahya, Batıdan İzmir, kuzeyden Balıkesir, güneyden Aydın, güneydoğudan Denizli illeri ile çevrilidir. Manisa ili 13096 km² yüzölçüme sahip alanı ile ülkemizin büyük illeri arasında yer (17.sırada) almaktadır. Ege Bölümü'nde ise Afyonkarahisar'dan (13927 km²) sonra 2. sırada bulunmaktadır. Manisa il alanının genel çizgilerini belirleyen özelliklerin başında vadiler ve bu vadiler üzerindeki ovalar gelmektedir. Denize dik uzanan dağların arasında kalan çöküntü alanlarında akarsular tarafından derince yarılmış geniş vadiler bulunmaktadır. Manisa'nın il merkezi yakınlarında birleşen vadiler, güneydoğu yönünden gelen Alaşehir vadisiyle birleşen Gediz ve kuzeydoğudan gelen Kumçayı vadileridir.

Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha doğusunda yer alan iç Anadolu geniş çanağı ile ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarıdır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır.

Manisa İl Nüfusu: 1.440.611'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 13.340 km²'dir. İlde km²'ye 108 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 332 kişi ile Şehzadeler) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,77 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Yunusemre (%2,97) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kırkağaç (-%3,35) 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.088 mahalle bulunmaktadır. Komşu illere göre (Aydın, İzmir, Denizli, Uşak, Balıkesir) yüzölçümü bakımından 2. sırada yer alan Manisa, nüfus bakımından da İzmir'den sonra 2. sırada bulunmaktadır. Nüfus yoğunlukları değerlendirildiğinde km²'ye 346 kişi ile İzmir'in en fazla nüfus yoğunluğuna sahip il olduğu dikkat çekmektedir. İzmir'i 104 kişi ile Manisa ili izlemektedir. Diğer komşu iller incelendiğinde Balıkesir'in yüzölçümünün fazla (14583 km²), Uşak'ın ise en az nüfusa (349459 kişi) sahip olduğu görülür. Bu nedenle Uşak ilinde km²'ye düşen kişi sayısı diğer illere göre düşüktür.

Manisa ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 arasında yirmi beşinci sırada yer almaktadır. Manisa'da çevre illere ulaşım ilin içerisinde 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.

Çağdaş sanayileşmenin tüm gereklerini yerine getiren Manisa Organize Sanayi Bölgesi, hem ülke ekonomisi için hem de yöresel gelişme için istihdamı artırıcı bir özelliğe sahiptir. Katma değer yaratması ve yan sanayi olanaklarının gelişmesine paralel olarak ciddi bir ekonomik faaliyet kaynağı olması sebebiyle yatırımcıların gözde yatırım noktası haline gelmiştir. Bölge sürekli devam eden yatırım taleplerine cevap verebilmek için tevsii alanlarla büyümüş ve büyümeye devam etmektedir. Manisa Organize Sanayi Bölgesi, 450 hektarlık tevsii alanın 2007 yılı başında yapılaşmaya açılmasıyla toplam 960 hektar üzerinde sanayileşme eşiğini çoktan aşmış, Avrupa ve dünya ekonomileriyle bağlarını kurmuş, sanayi odaklı, kalıcı ekonomik gelişme stratejisine ve buna uygun politikaları oluşturma ve uygulama becerisine erişmiş bir Organize Sanayi Bölgesidir. Türkiye'nin en önemli sorunu olan "üretim-ihracat-istihdam üçlüsünü geliştirmek" konusundaki çalışmalarda önemli pay sahibi olan Manisa Organize Sanayi Bölgesi, yeni tevsii alanlarında da, mevcut yatırımlarında olduğu gibi çevre normlarına uygun üretim yapan, yüksek nitelikli işgücü kullanan, Ar-Ge'ye önem veren, teknoloji üreten ve uluslararası pazarlarda yerini alabilecek sanayi yapılarına yer vermektedir.

Bölgede sektörlerinde bir numara olan ve ülkemizin en büyük şirketleri arasında yer alan birçok firma bulunmaktadır. Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin hizmet anlayışı belirlenen hedefleri gelişen gündemle birlikte sürekli olarak güncelleyerek, istikrarlı yönetimi sayesinde sanayi tesislerinin girdi maliyetlerini aşağı çekmeğe yönelik kararları almak ve mevcut şartlarını sürekli iyileştirerek sanayicisinin rekabet gücünü arttırmaya destek vermek üzerine inşa edilmiştir. Sanayi yelpazesi, tek ya da birkaç klasik sektöre göre değil ileri teknoloji ve yüksek katma değer odaklıdır. Saruhanlı, Manisa il merkezine 19 km uzaklıkta yer alan ilçedir. Deniz seviyesinden 43 metre yükseklikte kurulmuş olan Saruhanlı'nın genel nüfusu 55.340, merkez nüfusu ise 21.209'dur. 890 km² yüzölçümüne sahip ilçenin 8'i merkezde 42'i taşrada olmak üzere 50 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusun % 73'ü merkez dâhil 14 belde merkezinde, geri kalanı köylerde yaşamaktadır. Saruhanlı nüfusunun % 60'ı Bulgaristan, Yunanistan, Yugoslavya, Arnavutluk göçmenidir. %35'i yerli halktan, %5'i ise doğu ve güneydoğudan göç eden vatandaşlardan oluşmaktadır. Nüfusu tarım mevsiminde dışarıdan gelen işçiler nedeniyle geçici olarak artmaktadır. Osmanlılar zamanında 150 haneli bir köy olan Saruhanlı, 1956 yılında Manisa'ya bağlı bir ilçe haline geldi. İlçe halkının büyük bir kısmını Balkan Yarımadası'ndan gelen göçmenler oluşturur. İlçedeki halkın çoğu gelirini tarımla sağlamaktadır. Bölgede en çok çekirdeksiz üzüm, zeytin, mısır ve tütün ürünleri yetişmektedir. Türk Patent Enstitüsü tarafından "Üzümün Başkenti" olarak tescillenen Saruhanlı'da 112 bin dekar alanda üzüm üretimi yapılmakta ve 19 milyon civarında asma ağacı bulunmaktadır. Üzüm, yörenin temel geçim kaynağıdır. Dünya'da her yıl 850 bin ton kuru üzüm üretimi yapılmakta, bunun 250 – 320 bin tonu Ege bölgesinde, 40 – 45 bin tonu da Saruhanlı'da üretilmektedir. Ülkemiz, kuru üzüm üretimi ve ihracatında 154 yıldır dünya lideri konumundadır. Saruhanlı ise kuru üzüm pazarında yüzde 13'lük paya sahiptir. Saruhanlı'da 4 adet üzüm işletmesi bulunmakta, bu işletmelerde yaklaşık 1.250 kişi istihdam edilmektedir. İlçedeki işletmelerin yıllık üretim ve ihracat miktarı 80 bin tondur. Burada işlenen üzümler İngiltere, Almanya, Hollanda, İtalya, Fransa ve Rusya gibi pek çok Avrupa ülkesine ihraç edilmektedir. Üzüm İlçe ekonomisine her yıl ortalama 360 milyon lira katma değer sağlamaktadır. Bu noktada hem çiftçi, hem işletmeci, hem de arazi ve işletmelerde istihdam edilen işçi ve emekçiler evinin geçimini sağlamaktadır. Gediz Havzasının bereketli topraklarına sahip olan Saruhanlı'da üzümün yanı sıra 122 bin dekar zeytin, 62 bin dekar hububat, 34 bin dekar mısır, 15 bin dekar tütün, 14 bin dekar domates ve 8 bin dekar biber arazisi bulunmaktadır.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

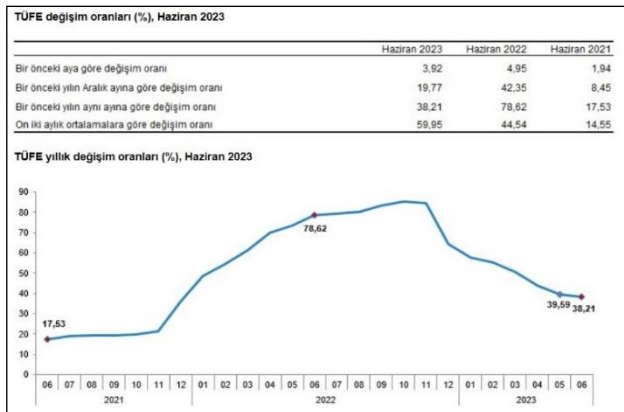
5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek

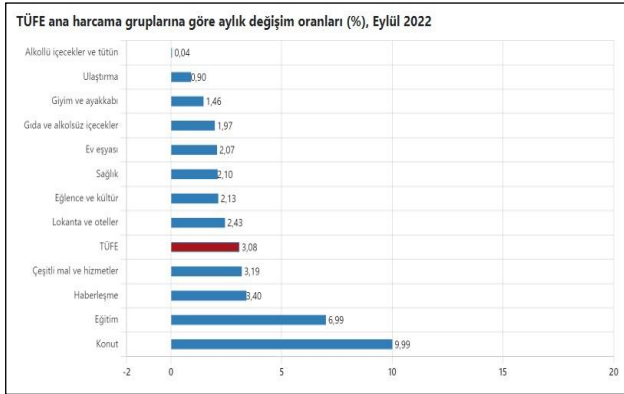
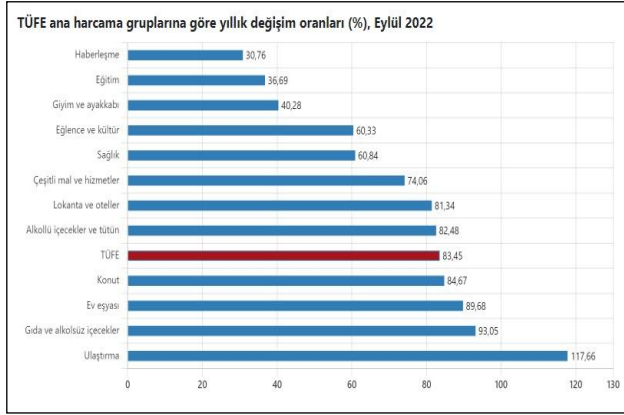
daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD’de 46,3 ile eşik değerin altındaki seyrini sürdürürken, Euro Alanı’nda 43,4 ile Mayıs 2020’den bu yana en düşük seviyesine indi. Haziran’da yıllık TÜFE enflasyonu ABD ve Euro Alanı’nda sırasıyla %4 ve %5,5 seviyelerine gerilese de Fed ve ECB’nin orta vadeli hedeflerinden uzak kalmaya devam etti. Haziran’da Fed faiz artış döngüsüne ara vererek politika faizini %5-%5,25 aralığında tutarken, ECB referans faiz oranlarını 25 baz puan artırdı. Çin Merkez Bankası ise 1 ve 5 yıllık ana kredi faiz oranlarını 10’ar baz puan düşürdü. Haziran’da dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı ayı %3,1 yükseliş ile 74,9 USD seviyesinde tamamladı. OECD Haziran ayı Ekonomik Görünüm Raporu’nda 2023 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini Çin ekonomisinde beklenen toparlanmayı ve enflasyonun yavaşlamasını gerekçe göstererek %2,6’dan %2,7’ye revize etti. Raporda, ABD ve Çin için 2023 büyüme tahminleri 0,1’er puan artırılarak sırasıyla %1,6 ve %5,4 seviyelerine yükseltildi. Bununla birlikte, çekirdek enflasyonun halen yüksek seyrettiğinin ve küresel toparlanmanın uzun süreceğinin altını çizen Kuruluş 2024 yılına ilişkin küresel büyüme beklentisini %2,9 düzeyinde korudu. Dünya Bankası da Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu’nda 2023 için küresel büyüme tahminini %1,7 seviyesinden %2,1’e yükseltti. Kuruluş, devam eden parasal sıkılaştırma süreci ve jeopolitik riskler nedeniyle 2024 yılına ilişkin büyüme beklentisini ise %2,7’den %2,4’e düşürdü. Gelişmiş ülkeler için 2023 büyüme beklentisinin %0,7 olarak revize edildiği raporda, söz konusu ülkelerde ekonomik büyümenin 2024 yılında da zayıf seyredeceği vurgulandı. OECD ve Dünya Bankası raporlarında yükselen faiz oranları sebebiyle gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki finansal risklerin arttığına dikkat çektiler. Kuruluşlar, Türkiye ekonomisi için de 2023 yılına ilişkin GSYH büyüme tahminlerini yukarı yönlü revize etti. Öte yandan, OECD 2024 yılına ilişkin büyüme tahminini %3,8’den %3,7’ye düşürürken, Dünya Bankası %4’ten %4,3 düzeyine yükseltti.

(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.



Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Haziran 2023

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	3,91	20,03	38,52	62,69	1 444,00
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,63	59,18	1 175,58
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	55,03	1 071,29
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74	1 209,99
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10	1 317,11
F	Yönelebilir-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,96	59,88	1 393,28

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

Dünya genelinde en önemli risk unsuru olarak ortaya çıkan pandemi ve etkileri nispeten hafiflemiş olsa da sonbahar itibarıyla vakaların olası artışı ekonomik süreçleri etkileyecek gibi görünmektedir. Geçtiğimiz bir yıllık süre boyunca salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Varlık fiyatı anlamında benzer süreç 2022 yılı ilk yarısı boyunca da hissedilmiştir. Ancak yılın ikinci yarısı itibarıyla başta ABD olmak üzere gelişmiş ülkelerde parasal kısıtlama tedbirleri alınmaya başlamıştır. Bu sürecin başta riskli finansal

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %14,76 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %67,22 ile lokanta ve oteller oldu.

Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %1,21 ile sağlık oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,13 ile alkollü içecekler ve tütün oldu.

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2023 yılı Haziran ayı itibarıyla, 20 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 6 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 117 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %46,63, aylık %3,45 oldu. (KAYNAK :TÜİK)

varlıklar olmak üzere gayrimenkul ve türevlerinde de negatif etki yaratabileceği unutulmamalıdır.

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin hali hazırda ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyeceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde durgunluk veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Haziran-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Kasvetli ve Daha Belirsiz') raporunda Türkiye ekonomisinde 2021 yılında yüzde 4, 2022 yılında ise yüzde 3,5 büyüme tahmini yapılmıştır. IMF Türkiye tahminini Nisan ayında yayınladığı rapora göre 2021 için yüzde 1,3 2022 içinse yüzde 0,5 arttırmıştır. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,9 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, nisan ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olması ve süregelen Ukrayna- Rusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise küresel dengesizliklerin daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığının artığıdır. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek seyretmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanması da tüm sektörleri olumlu yönde etkileyecektir.

Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk yarısında konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. Altı aylık süreçte 726 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 31,4’lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 63,5’lik bir artış göstermiş ve 170 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Ancak haziran ayından sonra uygulamaya alınan makro ihtiyati önlemler kredi faizlerini yukarı çekmeye başlamıştır. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 145,5, reel olarak ise yüzde 41,1 oranında artış gerçekleşmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Merkezi konumda yer alması
- Tamamlanmış altyapı olanakları
- Eğimsiz arazi yapısı

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %85
Çevresel Gelişim Hızı	: Düşük
Yapılaşma Türü	: Ticaret + Konut Alanı imarlıdır.
İnşaat Tarzı	: -
İnşaat Nizamı	: -
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: -
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: -
Onarım/Güçlendirme	: -

Kat irtifakı	: -
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: -
Yaşı	: -
Malzeme Durumu	: -
İşçilik Durumu	: -
Elektrik	: Bölgede Var
Su	: Bölgede Var
Kanalizasyon	: Bölgede Var
Isıtma Sistemi	: -
Otopark	: -
Asansör	: -
Jeneratör	: -
Güvenlik	: -
Yangın Merdiveni	: -
Kullanım Durumu	: Hâlihazırda Boş Arsa
Kullanım Şekli	: Hâlihazırda Boş Arsa

5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parselde kayıtlı "ARSA" niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu, daha önceden var olan yapıların, 20.03.2023 tarih 2023/4 sahife numaralı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmış ve hafriyatları kaldırılmış olduğu "BOŞ ARSA" durumunda olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz 26543.09 m² yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzey yönden ~255 m Cengiz Aytmatov Caddesine, doğu yönden ~60 m 2330. Sokağa, güney yönden ~250 m 2327. Sokağa doğu yönden ise ~150 m 2334. Sokağa cepheli durumdadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz "ARSA" niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu olan yapıların 20.03.2023 tarih 2023/4 sahife numaralı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmış ve hafriyatları kaldırılmış olduğu hâlihazırda "BOŞ ARSA" durumunda olduğu tespit edilmiş olup bağımsız bölüme konu değildir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde arsa için Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yaklaşımı), Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı İNA) uygulanmıştır.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup Konu parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu sebeple ruhsat ve projeye aykırı durumu bulunmamaktadır.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Elde edilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı üzerinden, projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. 36 aylık süreçte 3 dönemde projenin nakit giriş çıkışları hesaplanmıştır. 2023 yılı itibariyle projenin ilk yıl %10, ikinci yıl %45 ve üçüncü yılda projenin tamamlanacağı öngörülmüştür. Proje inşaat maliyetleri ilk yıl için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 10.650 TL/m², takip eden yıllarda ise %25 artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. İnşaat maliyetleri haricinde her yıl toplam cironun %2,5'ü oranında satış ve genel gider oranı inşaat maliyetlerine eklenmiştir. Projenin ilk yıl konut satış oranı, bölge genelinde nitelikli ve markalı konut talebi doğrultusunda ilk yıl %10, ikinci yıl konut satış oranı %45, son yıl olan 2025 yılı için ise de %45'lik bir oran ile son yıla girileceği ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Konut satış birim değeri 2023 yılı için 36.750 TL, takip eden yıllarda ise %30'luk artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Ticari gayrimenkullerde ise ilk yıl satış oranı %10, ikinci yıl oranı %50, son yıl olan 2025 yılı için ise sitenin tamamlanması ile birlikte oluşacak ticari hareketlilikten dolayı %40'lık bir satış oranı ile satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari ünite satış birim değeri 2023 yılı için 92.000 TL, takip eden yıllarda ise %30'luk artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Üç yıllık projeksiyon süresi sonunda projenin net bugünkü değeri ve net bugünkü karı hesaplanmıştır. Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleştirilebileceği ön görülmektedir. Toplam hasılat üzerinden %50'lik kısmın arsa sahibine düşen değer olacağı öngörülmüş ve bu durumun sonunda yapılan hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmış olup, geliştirilmiş arsa değerinin % 90' ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin proje büyüklüğü de göz önünde bulundurularak bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden

elde edilen veriler aşağıda madde 6.1 'de tablolarda gösterilmiştir.

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Piyasa Değeri Yaklaşımı):

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Şehzadeler Belediyesi İmar Arşivinde incelenen A Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88A sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, B Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88B sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsatı, C Blok için tanzim edilmiş 20.07.2023 tarih 2023/88C sahife numaralı Yeni Yapı Ruhsat alanları ve ruhsat eki mimari projelerine göre hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile arsanın bugünkü değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Parsel üzerine yapılması muhtemel projenin nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri **904.430.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir. Projenin toplam hasılatı **3.178.110.456,96 TL** olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat maliyeti ise **2.009.387.135,70 TL** olarak tespit edilmiştir. Net bugünkü kar ise **2.378.522.766,78 TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat (proje) alanı bilgileri raporun 5.3 maddesinde detaylı anlatılmıştır.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARİ ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir.

Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dâhil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir. Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2022 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer = (İskonto oranı - Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş ya da on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+)
Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler(+)
Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış yada azalışlar(+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

Parsel üzerinde inşa edilmesi durumunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 20,00 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. 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 hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşaata başlamamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

% 20,00 Risksiz Oran

+ % 3 Risk Primi

= % 23 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı yıllık %23 olarak kabul edilmiştir

5.11. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZERSATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



ARSA EMSALLERİ

EMSAL-1- MÜLK SAHİBİ 0 (532) 213 67 58

Değerleme konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalleye komşu, Keçiliköy Mahallesi sınırları içerisinde, ayırık nizam, 7 kat, konut alanı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen, 319 m² alanlı arsa nitelikli taşınmaz 7.090.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha yüksek olmasına rağmen değerlendirme konusu taşınmaz daha iyi konum ve özelliklerdedir.**

EMSAL-2 – ŞEHİTLER EMLAK 0 (507) 711 40 21

Değerlemeye konu taşınmaza komşu Anafartalar Mahallesi sınırları içerisinde, bitişik nizam, 5 kat, konut + ticaret alanı, imar planına sahip 57 m² arsa üzerinde, yaklaşık 15 – 20 yıllık, 57 m² taban oturma alanı, bodrum + zemin + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı, 171 m² alanlı konut olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 4.050.000,TL bedel istenmektedir. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha düşük yüksek durumda ve ticari fonksiyonu gelişmiş bir bölgede konumludur.** (Yapı: 171 m² x 7000 TL/ m² = 1.197.000 TL, Arsa: 4.050.000TL -1.197.000 TL= 2.853.000 TL Arsa değeri)

****Çevre Şehircilik Bakanlığı 2023 inşaat birim maliyetinde yaklaşık inşaat maliyeti 6825,- TL/m² olduğu, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede bölgede inşaat birim maliyetlerinin 8000-9000,-TL/m² aralığında olduğu görüşleri alınmıştır. Emsallerde bina maliyetleri ortalama 7000,-TL/m² alınarak arsa değerine ulaşılmıştır.**

EMSAL-3 -YUNUSEMRE EMLAK 0 (507) 703 27 83

Değerlemeye konu taşınmaza komşu Peker Mahallesi sınırları içerisinde, bitişik nizam, 5 kat, konut + ticaret alanı, imar planına sahip 200 m² arsa üzerinde, yaklaşık 8 – 10 yıllık, 200 m² taban oturma alanı, bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı, 1200 m² alanlı konut olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 17.400.000,TL bedel istenmektedir. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m² birim fiyatı daha düşük yüksek durumda ve ticari fonksiyonu gelişmiş bir bölgede konumludur.** (Yapı: 1200 m² x 7000 TL/ m² = 8.400.000 TL, Arsa: 17.400.000TL -8.400.000 TL= 9.000.000 TL Arsa değeri)

****Çevre Şehircilik Bakanlığı 2023 inşaat birim maliyetinde yaklaşık inşaat maliyeti 6825,- TL/m² olduğu, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede bölgede inşaat birim maliyetlerinin 8000-9000,-TL/m² aralığında olduğu görüşleri alınmıştır. Emsallerde bina maliyetleri ortalama 7000,-TL/m² alınarak arsa değerine ulaşılmıştır.**

KONUT EMSALLERİ**EMSAL-4- TERUT EMLAK 0 (552) 413 56 65**

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 120 m² alanlı olduğu beyan edilen, 115 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz için 3.000.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-5- RÜZGÂR EMLAK 0 (507) 994 73 24

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 115 m² alanlı olduğu beyan edilen, 110 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz için 2.990.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-6- SELFA EMLAK 0 (507) 232 27 69

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 4 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 80 m² alanlı olduğu beyan edilen, 70 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 2+1 mesken nitelikli taşınmaz için 2.100.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-7- ARMA EMLAK 0 (555) 655 48 59

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 5.normal katta konumlu, 140 m² alanlı olduğu beyan edilen, 130 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, 4+1 dubleks mesken nitelikli taşınmaz için 3.600.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

DÜKKÂN & MAĞAZA EMSALLERİ**EMSAL-8- DULKADİR EMLAK 0 (506) 971 00 22**

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş binada, zemin katta konumlu, 65 m² alanlı olduğu beyan edilen, 50 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 3.800.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-9- ENİŞTE EMLAK 0 (543) 472 15 26

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, bitişik nizamda, inşa edilmiş 25-30 yıllık binada, zemin katta konumlu, 60 m² alanlı olduğu beyan edilen, 45 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 3.100.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

EMSAL-10- DOĞUŞ EMLAK 0 (552) 462 45 04

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş binada, zemin katta konumlu, 350 m² alanlı olduğu beyan edilen, 300 m² kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 21.000.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

ARSA EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
		22.225,00 TL/m ²	50.052,00 TL/m ²	45.000,00 TL/m ²
Konum	MERKEZ	10%	-15%	-20%
İMAR DURUMU	E:3.00 KONUT+TİCARET 15 KAT	15%	10%	10%
ALAN	ORTA	10%	10%	10%
ŞEREFİYE	YÜKSEK	-10%	-5%	-10%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		15%	-10%	-20%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		25.558,75 TL/m ²	45.046,80 TL/m ²	36.000,00 TL/m ²
				35.535,18 TL/m ²

KONUT EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 4	EMSAL 5	EMSAL 6	EMSAL 7
		26.086,00 TL/m ²	27.181,00 TL/m ²	30.000,00 TL/m ²	27.692,00 TL/m ²
Konum	YARHASANLAR	5%	5%	5%	5%
NİTELİK	KONUT	0%	15%	15%	15%
YAPI YAŞI	SIFIR	0%	0%	0%	5%
ŞEREFİYE	İM	20%	20%	10%	10%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		20%	35%	25%	30%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		31.303,20 TL/m ²	36.694,35 TL/m ²	37.500,00 TL/m ²	35.999,60 TL/m ²
					35.374,29 TL/m ²

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ

DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10
		76.000,00 TL/m ²	68.888,00 TL/m ²	70.000,00 TL/m ²
Konum	YARHASANLAR	0%	0%	0%
BÜYÜKLÜK	DÜKKAN	0%	0%	0%
ALAN	SIFIR	10%	10%	5%
ŞEREFİYE	İYİ	30%	30%	30%
Pazarlık Payı %		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		30%	30%	25%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		98.800,00 TL/m ²	89.554,40 TL/m ²	87.500,00 TL/m ²
				91.951,47 TL/m ²

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkulün imar planı doğrultusunda konut + ticaret alanı olarak inşa edilmesi durumunda konu mülkün en etkin ve verimli kullanılacaktır. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazların en iyi ve faydalı kullanımının mevcut imar durumuna uygun proje geliştirilerek, yapılaşma ile birlikte projenin satışa sunulması olduğu düşünülmektedir.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

5.15. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamıştır. Bölgedeki genel veriler dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve bilgi amaçlı Gelir İndirgeme Yöntemi (İNA) uygulanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Piyasa Değeri Yöntemine) göre yapılan çalışmada;

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m² birim fiyat aralığı 34.000 – 38.000 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

ARSA SATIŞ DEĞERİ			
Taşınmaz	Arsa Alanı (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri (TL)
931 ADA 13 PARSEL	26.543,09	₺34.074,00	₺904.429.327,36

Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışı) göre yapılan çalışmada;

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde bölgedeki mesken TL/m² birim fiyat aralığı 33.500 – 37.000 TL/m² olarak, ticari dükkan nitelikli taşınmazların ise TL/m² birim fiyat aralığı 86.400 – 93.900 TL/m² tespit edilmiş olup mesken nitelikli taşınmazlar için 36.750 TL/m², dükkan nitelikli taşınmazlar için 92.000 TL/m² birim değer öngörülmüştür.
- Konu gayrimenkulün ruhsat doğrultusunda konut + ticaret alanı olarak inşa edilmesi koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı üzerinden hesaplanmıştır.
- Yapı maliyetleri hesaplanmasında müteahhit kârı dahil olarak belirlenen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 10.650 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

RUHSAT TABLOSU						
SIRA	BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI	ORTAK ALANLAR (m2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)
1	A	KONUT	208	23456,94	12142,92	39.132,79
		İŞYERİ	4	3532,93		
2	B	KONUT	310	35409,96	27190,48	68.514,41
		İŞYERİ	8	5913,97		
3	C	KONUT	110	12539,97	10715,40	25.920,91
		İŞYERİ	3	2665,54		

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI	
İmar Durumu	TİCARET + KONUT
TAKS	0,35
KAKS	3
Konut Alanı (m ²)	71406,87
Ticaret (Dükkan) Alanı (m ²)	12112,44
Ortak Alan (m ²)	50196,04
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	133715,4

RUHSAT TABLOSU							
SIRA	BLOK	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	SAYI	İNŞAAT ALANI (m2)	KAT SAYISI	YAPI SINIFI
1	A BLOK	YENİ YAPI RUHSATI	20.07.2023	2023/88A	39.132,79	17	5A
2	A BLOK	YENİ YAPI RUHSATI	20.07.2023	2023/88B	68.514,41	17	5A
3	A BLOK	YENİ YAPI RUHSATI	20.07.2023	2023/88C	25.920,91	17	5A

931 ADA 13 PARSEL PARSEL	
Arsa Alanı (m ²)	26.543,09
Emsal Yapılaşma Şartı	3,00
Emsale Esas Alan (m ²)	79.629,27
Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı	4,89%
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	71.406,87
Satılabilir Ticari Alanı (m ²)	12.112,44
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	83.519,31
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	133.568,11
Satış ve Genel Gider Oranı / Toplam Hasılat	2,50%
Proje Toplam Hasılat	₺5.382.339.902,48
Proje Toplam İnşaat Maliyeti	₺2.099.387.135,70
Arsa Maliyeti (Pazar Yaklaşımı Değeri)	₺904.430.000,00
Proje Toplam Maliyet	₺3.003.817.135,70
Proje Net Kar	₺2.378.522.766,78
Proje Net Bugünkü Kar	₺2.009.842.949,68

PROJE NET BUGÜNKÜ DEĞER	
Proje Sonu Toplam Hasılat	₺2.009.842.949,68
Kat Karşılığı Oranı	50,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri	₺1.004.921.474,84
Boş Arsa Değeri (%90)	₺904.430.000,00

Dönemler	1	2	3	Toplam
	2023	2024	2025	
Satış Tam. Oranı (Konut)	10%	45%	45%	100,00%
Satılan m ²	7.140,69	32.133,09	32.133,09	
Fiyat Artışı	0%	30%	30%	
m ² Fiyatı	₺36.750,00	₺47.775,00	₺62.107,50	
Hasılat	₺262.420.247,25	₺1.535.158.446,41	₺1.995.705.980,34	₺3.793.284.674,00
Satış Tam. Oranı (Ticari)	10%	50%	40%	100,00%
Satılan m ²	1.211,24	6.056,22	4.844,98	
Fiyat Artışı	0%	30%	30%	
m ² Fiyatı	₺92.000,00	₺119.600,00	₺155.480,00	
Hasılat	₺111.434.448,00	₺724.323.912,00	₺753.296.868,48	₺1.589.055.228,48
İNŞAAT Tam. Oranı	10%	40%	50%	100,00%
İNŞ. Mal. Artışı	0%	25%	25%	
m ² maliyet	₺10.650,00	₺13.312,50	₺16.640,63	
İNŞAAT Gideri	₺142.250.037,15	₺711.250.185,75	₺1.111.328.415,23	₺1.964.828.638,13
Satış ve Gen. Gid.	₺9.346.367,38	₺56.487.058,96	₺68.725.071,22	₺134.558.497,56
Net Nakit Akışı	₺222.258.290,72	₺1.491.745.113,70	₺1.568.949.362,36	₺3.282.952.766,78
İskonto Kts.	0,23	0,23	0,23	
Net Bugünkü Değer	₺180.697.797,33	₺986.016.996,30	₺843.128.156,05	₺2.009.842.949,68

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ELDE EDİLECEK PROJE HASILATININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.009.842.949,68	.-TL
---	-------------------------	-------------

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4'de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün portföyüne alınmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜM SONUÇ**7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇCÜMLERİ**

Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, arsa için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi"nin seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerlendirme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile arsaların bölgedeki emsallere göre değeri tespit edilmiştir. Proje geliştirme analizi ile de arsalar üzerine yapılacak proje öngörüsünden proje değerlerine ulaşılmıştır. Proje geliştirme yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) yöntemi ile tespit edilen arsa değeri taşınmazların hali hazır değeri olarak kabul edilmiştir. Proje geliştirme ile tespit edilen arsa değerleri de Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile tespit edilen değerleri destekler niteliktedir.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 47 (KIRKYEDİ) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Hali hazırda inşaa faaliyetlerine henüz başlamadığı için mevcut durum değerine yer verilmemiş ve gelir yöntemi ile hesaplanan değerler aşağıda nihai değer olarak tahmin ve takdir edilmiştir

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ELDE EDİLECEK PROJE HASILATININ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (EK-2)	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
2.009.842.949,68	2.411.811.539,62

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Burak KÜLEKÇİ



Sorumlu Değerleme

Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

LİSANS BELGESİ



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

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

Olcay USTA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



LİSANS BELGESİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 07.02.2018 No : 408439

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

Nejat DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3244

Sayın Nejat DİNÇER

(T.C. Kimlik No: 15475835996 - Lisans No: 408439)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter**Şinasi BAYRAKTAR**
Başkan**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

Sayın Olcay USTA

(T.C. Kimlik No: 33400548254 - Lisans No: 407179)

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

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-8-2023-14:52



Kaydı 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:	931/13
Taşınmaz Kimlik No:	125840025	AT Yüzölçüm(m2):	26543.09
İl/İlçe:	MANİSA/ŞEHZADELER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şehzadeler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YARHASANLAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	FATIŞ TIMARI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2601	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEFERRUAT 24/12/2001 Y:7957(Şablon: Diğer)		Manisa 1.Bölge(Kapatildi) - 24-12-2001 00:00 - 7957	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT RUHSATI 20/10/1958 YEV: 5387(Şablon: Geçici	(SN:7832403)	Manisa	

1 / 3

Yapıların Belirtilmesi)	MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6120013699	1.Bölge(Kapatildi) - 20-10-1958 00:00 - 5387	
-------------------------	--	--	--

TEFERRUAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Adet	Değer	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
1196172	18 ANA MADDEDE 22.922.474.94 TL KIYMETLİ TEFERRUAT 06/01/1977 YEV:72	18 ANA MADDEDE 22.922.474.94 TL KIYMETLİ TEFERRUAT 06/01/1977 YEV:72	18	Eski Türk Lirası	
1196173	TEFERRUAT 09/05/2001 YEV: 2770	TEFERRUAT 09/05/2001 YEV: 2770		Eski Türk Lirası	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
757024146	(SN:8471565) ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26543.09	26543.09	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 18-07-2023 13376	-

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

2 / 3

İMAR DURUMU



FOTOĞRAFLAR





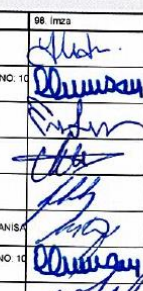


YAPI RUHSATI Building Licence		149666471		Barkod / Karekod	
1.Ruhsat Veren Kurum: ŞEHZADELER BELEDİYESİ		9.Ruhsatın veriliş amacı:		10.Ruhsatın onay tarihi:	
2.Ruhsat verilen yapının adresi:		<input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 16.İsmin değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İnatıl duvarın <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı		22.06.2022	
İl: MANİSA İlçe: ŞEHZADELER		14.İmar planı onay tarihi:		11.Ruhsat no:	
Köy:		15.İmar durum bel. tarihi:		2023/88A	
Mahalle/Mevki: YARHANANLAR MAH. Mahalle tanımlı kodu: 55		16.İmar durum bel. no:		12.İlk ruhsat tarihi:	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: 2327		18.Parselasyon plan onay tarihi:		17.Zemin etüdü onay tarihi:	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 40		19.Parselasyon plan onay tarihi:		13.07.2023	
Diş kapı no: 12		21.Tapu tescil belgesi veren kurum:		20.Parsel alanı(m ²):	
Site adı: A BLOK		ŞEHZADELER TAPU SİGİLİ MÜDÜRLÜĞÜ		26543.09	
3.Pafla No: 134		22.Tapu tescil belgesi tarihi:		23.Tapu tescil belgesi no:	
4.Ada No: 931		18.07.2023		13376	
5.Parsel No: 13		24.CED raporu onay tarihi:		25.Planlanan inşaat başlama tarihi:	
6.Blok No: A BLOK		2.11.2023		20.10.2024	
7.Bağimsiz bölüm no:		26.Planlanan inşaat bitişme tarihi:		27.Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
8.Yapı Kimlik No: 640108308		2.10.2023		2023	

Yapı Sahibinin	Yapı Müteahhidinin	Şantiye Şefinin
28.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ADRA GAYRİMENKUL YAT. QRT. A.Ş.	33.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no VEDAT COŞKUN, MV GRUP DANIŞ. MÜH. İNŞ. GIDA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ, 57139228478	43.Adı soyadı, unvanı FURKAN BAYRAM, İNŞAAT MÜHENDİSİ
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı TORBALI	34.Oda sicil no 010350	44.TC kimlik no 45037650224
30.Vergi kimlik no 6390839616	35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı AKHISAR	45.Oda sicil no 166171
31.Adres CAYBAŞI MAH. AYDIN CAD. NO: 51/A TORBALI / İZMİR	37.Şirket sicil no 38.Sözleşme tarihi 17.07.2023	46.Şirket sicil no 47.Sözleşme tarihi 12.07.2023
32.İmza	39.Sözleşme no 40.Yapı müteahhidi yetki belgesi no 0045312474368430	48.Sözleşme no 49.Adres YÖRÜK MAH. 380. SK. GÜLER APT NO: 27/Ç KAPLI NO: 5 SALKILI / MANİSA
41.Sicil esas adres HURRIYET MAH. 15 (ŞEHİT POLİS CEMAL İLGAZ) CAD. RAMİZ APT. NO: 66 Kİ KAPI NO: 2 AKHISAR / MANİSA	42.İmza	50.İmza

Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
51.Kullanma amacına göre yapı türü, kullanım bölümleri ile otak alanları	52.Bağimsiz bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)	54.Toplam yüzölçümü (m ²)	55.Benzetme yapı sayısı	56.Yapıda bağimsiz bölüm sayısı	57.Yapıda konut birim(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m ²)
1110 - Mesken	208		23456,94	212	212	208	3846,27
1220 - Otis ve İşyeri	4		3532,93	60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağimsiz bölüm sayısı	62.Toplam konut birim(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m ²)
3001 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	4		280	6	643	626	18770,28
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			7384,4	65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
3003 - Ortak Alan (Garaj)			3897,01	2	15	17	
3005 - Ortak Alan (Sığınak)			581,51	69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
Toplam: 1110 - Mesken	212		39132,79	10	55,4	65,4	
73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.Çinç no	76.1 m ² maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Yuva dahil yapının kısmen maliyeti (TL)	80.Form düzenlenmiş kısmen maliyeti (TL)
V	A	7	10050	416764213,5	416764213,50	416764213,50	416764213,5

Yapının Teknik Özellikleri			
81.İstima Sistemi	87.Tesisatlar	88.Ortak Kullanım Ataletleri	89.Yapının Taşınır Sistemleri
<input checked="" type="checkbox"/> 1.Merkezi ısıtma kaloritörleri <input type="checkbox"/> 2.Bina içi kaloritörleri <input type="checkbox"/> 3.Kat kaloritörleri <input type="checkbox"/> 4.Soba <input type="checkbox"/> 5.Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6.Klima <input type="checkbox"/> 7.....	<input type="checkbox"/> 1.Arıtma <input type="checkbox"/> 2.Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/> 6.Pis su <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör <input type="checkbox"/> 10.Faroloner <input type="checkbox"/> 11.Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.....	<input type="checkbox"/> 1.Asansör <input type="checkbox"/> 2.Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3.Açık otopark <input type="checkbox"/> 4.Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5.Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6.Komarlık <input type="checkbox"/> 7.Ornak depo <input type="checkbox"/> 8.Sığınak <input type="checkbox"/> 9.Su deposu <input type="checkbox"/> 10.Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11.Yazma havuzu <input type="checkbox"/> 12.....	<input type="checkbox"/> 1.İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2.Yığına (Kapı) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Karım <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve+Perdeli sistem
82.İsma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:	83.Sıcak Su Temin Şekli	84.Sıcak Su Yakıt Cinsi	89.Daiver Dolgu Maddesi Cinsi
<input type="checkbox"/> 1.Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3.Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik <input type="checkbox"/> 6.Güneş <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.....	<input type="checkbox"/> 1.Termosifon <input type="checkbox"/> 2.Şofben <input type="checkbox"/> 3.Güneş kolektörleri <input checked="" type="checkbox"/> 4.Kombi <input type="checkbox"/> 5.Müşterek <input type="checkbox"/> 6.....	<input type="checkbox"/> 1.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2.LPG <input type="checkbox"/> 3.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6.Termal <input type="checkbox"/> 7.....	<input type="checkbox"/> 1.Braket <input type="checkbox"/> 2.Tuğla <input type="checkbox"/> 3.Tağ <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Kerpiç <input type="checkbox"/> 6.Gazbeton <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.....
85.İçme Suyu	86.Atık su	89.Döşeme	
<input type="checkbox"/> 1.Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2.Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3.Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4.Tağım suyu <input type="checkbox"/> 1.Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosforik <input type="checkbox"/> 12.....	<input type="checkbox"/> 1.Plak döşeme <input type="checkbox"/> 2.Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3.Asmolen <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.....		
89.Parsel Diş Otoparkı: <input type="checkbox"/> 1. Var <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yok			

Yapı Projeleri			
93.Onay tarihi	94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no
Mimar 15.07.2023	YEŞİM BAHADIR	30697738572	50218
Statik 18.07.2023	ABUZER SARI	41041545600	32418
Elektrik 18.07.2023	EVÜP ENSAR SEVER	53293999680	43684
Mekanik Tesisat 18.07.2023	AYDIN KAYA	38569839000	87811
JEOLJİ 18.07.2023	KIVANÇ ÖZKAN	25298303664	12857
JEOFİZİK 18.07.2023	HALUK SAÇSÖZ	23080784462	4518
GEOTEKNİK 18.07.2023	ABUZER SARI	41041545600	32418
HARİTA 18.07.2023	MUSTAFA ZİYA YILDIZ	32923324086	9319
97.Adresi			
EVKA 3 MAH. 119/7 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR			
98.İmza			
			

YAPI RUHSATI										Barkod / Karekod	
Building Licence										126716859	
1. Ruhsat Veren Kurum: ŞEHZADELER BELEDİYESİ			9. Ruhsatın veriliş amacı			10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no		12. İlk ruhsat tarihi	
2. Ruhsat verilen yapının adresi			1. Yeni yapı			20.07.2023		2023/888			
İl: MANİSA İlçe: ŞEHZADELER			2. Yenilenme			14. İmar planı onay tarihi		15. İmar durum bel. tarihi		17. Zemin etüdü onay tarihi	
Köy:			3. Yeniden			22.06.2022		6.01.2023		13.07.2023	
Mahalle/Mevki: YARHASANLAR MAH. Mahalle tanımlı kodu: 55			4. Ek bina			18. Faseselasyon plan onay tarihi		19. Parselin kullanma amacı		20. Parselin alanı(m ²)	
Cadd/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe adı: 2327			5. Kat lavası					İŞYERİ-MESKEN		26543,09	
Cadd/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 40			6. İlave			21. Tapu tesisi belgesi veren kurum		22. Tapu tesisi belgesi tarihi		23. Tapu tesisi belgesi no	
Site adı: B BLOK			7. Çeçpi			ŞEHZADELER TAPU SİCİL MÜDÜRÜLÜĞÜ		18.07.2023		13409	
3. Pafta No: 134			8. Tadilat			24. CED raporu onay tarihi		25. Planlanan inşaat başlama tarihi		27. Ruhsatın geçeriik tarihi	
4. Ada No: 831			9. Doğru			2.7.2023		2.07.2024		2.07.2023	
5. Parsel No: 13			10. Restorasyon								
6. Blok No: B BLOK			11. Gölçendirme								
7. Bağımsız bölüm no:			12. Kullanım değişikliği								
8. Yapı Kimlik No: 557880226			13. Fosseptik								
			14. Mekanik tesisat								
			15. Elektrik tesisatı								
			16. Isım değişikliği								
			17. Isınatı								
			18. Isınatı								
			19. Balçık duvarı								

Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin			Şantiye Şefinin		
28. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no ADRA GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.			33. Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no VEDAT COŞKUN, MV GRUP DANİŞ. MÜH. İNŞ. GIDA SAN. VE TIC. LTD. STL. 57139228478			43. Adı, soyadı, unvanı FURKAN BAYRAM, İNŞAAT MÜHENDİSİ		
29. Bağı cırlığı vergi dairesi adı TORBALI			34. Oda sicil no 010359			44. TC kimlik no 45037550224		
30. Vergi kimlik no 6390838619			35. Bağı cırlığı vergi dairesi adı AKHİSAR			45. Oda sicil no 166171		
31. Adres ÇAYBAŞI MAH. AYDIN CAD. NO: 51A TORBALI / İZMİR			37. Sığorta sicil no			46. Sığorta sicil no		
			38. Sözleşme tarihi 17.07.2023			47. Sözleşme tarihi 12.07.2023		
			39. Sözleşme no			48. Sözleşme no		
			40. Yapı mütahhidi yetki belge no 0045312474368430			49. Adres YORUK MAH. 360. SK. GÜLER APT NO: 27 İÇ KAPISI NO: 5 GALLIHLI / MANİSA		
			41. Sicile esas adres HÜRİYYET MAH. 15. (ŞEHİT POLİS CEMAL İLGAZ) CAD. RAMİZ APT. NO: 58 İÇ KAPISI NO: 2 AKHİSAR / MANİSA			50. İmza		
			42. İmza			51. İmza		

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler			
51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)	54. Toplam Yüzölçümü (m ²)	55. Benzer yapı sayısı	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57. Yapıda konut birim(daire) sayısı	58. Yapının taban alanı (m ²)
1110 - Mesken	310		35409,96	318	318	310	10960,93
1220 - Ofis ve İşyeri	8		5813,07	60. Toplam yapı sayısı	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı	62. Toplam konut birim(daire) sayısı	63. Toplam taban alanı (m ²)
3003 - Ortak Alan (Garaj)			17051,47	6	643	628	16770,29
3004 - Ortak Alan (Mardiven)			10129,01	65. Yapının yol kotu altı kat sayısı	66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67. Yapının toplam kat sayısı	68. İve kat sayısı
				2	15	17	
				69. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71. Yapının toplam yüksekliği(m)	72. İve kat yüksekliği(m)
				8	55,9	63,9	
				73. Yapının sınırları	74. Yapının grubu	75. Grup no	76. 1 m ² maliyeti (TL)
				V	A	7	10650
				77. Yapının maliyeti (TL)	78. Yapının arsa değeri (TL)	79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
				729678456,5	729678456,50	729678456,50	729678456,5
Toplam: 1110 - Mesken	318		68514,41				

Yapının Teknik Özellikleri			
81. Isıtma Sistemi		87. Tesisatlar	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma kalitesi <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalitesi <input type="checkbox"/> 3. Kat kalitesi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klimalar <input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.	
82. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		88. Ortak Kullanım Alınları	
<input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Apik otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Su deposu <input type="checkbox"/> 8. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 9. Yazma havuzu <input type="checkbox"/> 10.	
83. Sıcak Su Temin Şekli		89. Yapının Taşınır Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Müsterek <input type="checkbox"/> 6. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8.		<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçeve sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçeve-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma	
84. Sıcak Su Yakıt Cinsi		90. Dışarı Dolgu Maddesi Cinsi	
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Müsterek <input type="checkbox"/> 6. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8.		<input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 1. Plak Kireç <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmaçlı <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hızır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.	
85. İçe Suyu		91. Döşeme	
<input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınır suyu <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik		<input type="checkbox"/> 9. <input type="checkbox"/> 1. Var <input type="checkbox"/> 2. Yok	
86. Atık su		92. Parsel Dışı Otoparkı	
<input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik		<input type="checkbox"/> 1. Var <input type="checkbox"/> 2. Yok	

Yapı Projeleri					
93. Onay tarihi	94. Adı, soyadı	95. TC kimlik no	96. Oda sicil no	97. Adresi	98. İmza
Mimar	YEŞİM BA-ADIR	30667738572	50218	EVKA 3 MAH. 119/7 SK. NO: 12 BORNova / İZMİR	
Statik	ABUZER SARI	41041545600	32418	VIŞNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPISI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Elektrik	EYÜP ENSAR SEVER	53293099680	43684	GAYRE TTEPE MAH. BARBAROS BUL. DOKTOR ORHAN BİRMAN İŞ MERKEZİ NO: 149 İÇ KAPISI NO: 12 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat	AYDIN KAYA	38566838000	87811	SUAÇIYE MAH. ALAN SK. NO: 18 İÇ KAPISI NO: 7 KADIKÖY / İSTANBUL	
JEOLOJİ	KIVANÇ ÖZKAN	25286303064	12857	ÇARŞI MAH. 1817 SK. NO: 60 ŞEHZADELER / MANİSA	
JEOFİZİK	HALUK SAĞSÖZ	23080784462	4518	HAFSA SULTAN MAH. 4801 SK. NO: 1 İÇ KAPISI NO: 27 YUNUSEMRE / MANİSA	
GEOTEKNİK	ABUZER SARI	41041545600	32418	VIŞNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPISI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
HARİTA	MUSTAFA ZIYA YILDIZ	32923324086	9319	EVKA 3 MAH. 119/7 SK. NO: 12 BORNova / İZMİR	

YAPI RUHSATI								Barikod / Karekod:	
Building Licence								119910693	
1.Ruhsat Veren Kurum: ŞEHZADELER BELEDİYESİ		8.Ruhsatın veriliş amacı:		10.Ruhsatın onay tarihi:		11.Ruhsat no:		12.İlk ruhsat tarihi:	
2.Ruhsat verilen yapının adresi:		9.Ruhsatın veriliş amacı:		14.İmar planı onay tarihi:		15.İmar durum bel. tarihi:		16.İmar durum bel. no:	
İl: MANİSA İlçe: ŞEHZADELER		<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon		22.06.2022		2023/88C		13.İk. ruhsat no:	
Koy: Mahalle/Mevki: YARHİSARLAR MAH Mahalle tanımlı kodu: 55		<input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme		14.İmar durum bel. no:		15.İmar durum bel. tarihi:		17.Zemin etüdü onay tarihi:	
Caddeler/Sokak/Bulvar/Meydan/Köy adı: 2327		<input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği		18.Parselasyon plan onay tarihi:		19.Parselin kullanım amacı:		20.Parselin alanı(m2):	
Caddeler/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 40		<input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik		21.Tapu tescil belgesi veren kurum:		22.Tapu tescil belgesi tarihi:		23.Tapu tescil belgesi no:	
Site adı: C BLOK		<input type="checkbox"/> 5.Kat (avası) <input type="checkbox"/> 14.Mekânik tesisat		ŞEHZADELER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		18.07.2023		133/6	
3.Pafla No: 134		<input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı		24.ÇED raporu onay tarihi:		25.Planlanan inşaat başlama tarihi:		26.Planlanan inşaat bitirme tarihi:	
4.Ada No: 931		<input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 16.İsm değişikliği		2-1 Temmuz 2023		2-9 Temmuz 2024		27.Ruhsatın geçerlik tarihi:	
5.Parsel No: 13		<input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İnat döven		2-9 Temmuz 2023		2-9 Temmuz 2024		2-9 Temmuz 2028	
6.Blok No: C BLOK		<input type="checkbox"/> 9.Dolu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe döven							
7.Bağimsiz bölüm no:									
8.Yapı Kimlik No: 552506006									

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhidinin		Şantiye Şefinin	
28.Adı soyadı,urvanı, TC kimlik no: ADRA GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.		33.Adı soyadı,urvanı, TC kimlik no: VEDAT COŞKUN, MV GRUP DANIŞ. MÜH. İNŞ. GIDA SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ, 57139228478		43.Adı soyadı, unvanı: FURKAN BAYRAM, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: TORBALI		34.Ödül sicil no: 010359		44.TC kimlik no: 45037650224	
30.Vergi kimlik no: 6390836616		35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: AKHISAR		45.Ödül sicil no: 166171	
31.Adres: CAYBAŞI MAH. AYDIN CAD. NO: 51A TORBALI / İZMİR		36.Vergi kimlik no: 809044424		46.Ödül sicil no: 12.07.2023	
32.İmza:		37.Şirketin sicil no:		47.Sözleşme tarihi:	
		38.Sözleşme tarihi: 17.07.2023		48.Sözleşme no:	
		39.Sözleşme no:		49.Adres: YÖRÜK MAH. 360. SK. GÖLER APT. NO: 27 İÇ KAPISI NO: 5 SALKIHLI / MANİSA	
		40.Yapı mütahhidi yetki belge no: 0045312474368430		50.İmza:	
		41.Sicil esas adres: HURRİYET MAH. 15. ŞEHİT POLİS CEMAL İLGAZ) CAD. RAMİZ APT. NO: 56 İÇ KAPISI NO: 2 AKHISAR / MANİSA			
		42.İmza:			

Form Düzenlenen Yapının İlgili Özellikleri				Yapı İle İlgili Özellikler			
51.Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları:	52.Bağımsız bölüm sayısı:	53.Todilat ruhsatı ile kat edilmiş alan (m2):	54.Toplam Vaziyet alanı (m2):	55.Benzer yapı sayısı:	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı:	57.Yapıda konut birim(daire) sayısı:	58.Yapının taban alanı(m2):
1110 - Mesken	110		12539,97	113	110	110	4363,08
1220 - Ofis ve İşyeri	3		2665,54	60.Toplam yapı sayısı:	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı:	62.Toplam konut birim(daire) sayısı:	63.Toplam taban alanı(m2):
3001 - Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1		70	6	643	628	18770,28
3004 - Ortak Alan (Merdiven)			4172,45	65.Yapının yol kotu altı kat sayısı:	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı:	67.Yapının toplam kat sayısı:	68.İlave kat sayısı:
3003 - Ortak Alan (Garaj)			4045,42	2	15	17	
3005 - Ortak Alan (Sığınak)			2427,53	60.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):	71.Yapının toplam yüksekliği(m):	72.İlave kat yüksekliği(m):
Toplam: 1110 - Mesken	113		25920,91	10	55,9	65,9	
73.Yapının sınıfı:	74.Yapının grubu:	75.Çatı no:	76.1 m2 maliyeti (TL):	77.Yapının m2'ye (TL):	78.Yapının arsa değeri (TL):	79.Arsa cinsinin yapının m2'ye (TL):	80.Form düzenlenmiş arsanın m2'ye (TL):
V	A	7	10650	276057691,5	276057691,50	276057691,50	276057691,5

Yapının Teknik Özellikleri			
81.İstima Sistemi:		87.Tesisatlar:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1.Merkezi istimali katlar <input type="checkbox"/> 2.Bina içi katlar <input type="checkbox"/> 3.Kat katları <input type="checkbox"/> 4.Soba <input type="checkbox"/> 5.Dolgu gaz sobası <input type="checkbox"/> 6.Klima <input type="checkbox"/> 7.....		<input type="checkbox"/> 1.Arıtma <input type="checkbox"/> 2.Elaz istasyonu <input type="checkbox"/> 3.Dolgu gaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Hidrofor <input type="checkbox"/> 6.Pis su <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör <input type="checkbox"/> 10.Paratoner <input type="checkbox"/> 11.Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.....	
82.İstima Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:		88.Ortak Kullanım Alanları:	
<input type="checkbox"/> 1.Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3.Dolgu gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik <input type="checkbox"/> 6.Güneş <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.....		<input type="checkbox"/> 1.Aksör <input type="checkbox"/> 2.Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3.Açık otopark <input type="checkbox"/> 4.Kapak otopark <input type="checkbox"/> 5.Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6.Kemürtük <input type="checkbox"/> 7.Çitak depo <input type="checkbox"/> 8.Sığınak <input type="checkbox"/> 9.Su deposu <input type="checkbox"/> 10.Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11.Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.....	
83.Sıcak Su Temin Şekli:		89.Yapının Taşınır Sistemi:	
<input type="checkbox"/> 1.Termosifon <input type="checkbox"/> 2.Şöben <input type="checkbox"/> 3.Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4.Kombi <input type="checkbox"/> 5.Mühterak <input type="checkbox"/> 6.....		<input type="checkbox"/> 1.İskele (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2.Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1. Perdol sistem <input type="checkbox"/> 1.3.Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1. Çerçevesiz/Perdol sistem <input type="checkbox"/> 2.Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Karma <input type="checkbox"/> 6.....	
84.Sıcak Su Yakıt Cinsi:		90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi:	
<input type="checkbox"/> 1.Dolgu gaz <input type="checkbox"/> 2.LPG <input type="checkbox"/> 3.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6.Termal <input type="checkbox"/> 7.....		<input type="checkbox"/> 1.Briket <input type="checkbox"/> 2.Tuğla <input type="checkbox"/> 3.Taş <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Kerpiç <input type="checkbox"/> 6.Gazbeton <input type="checkbox"/> 7.Betón blok <input type="checkbox"/> 8.Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.....	
85.İçme Suyu:		91.Döşeme:	
<input type="checkbox"/> 1.Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2.Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3.Fınar suyu <input type="checkbox"/> 4.Taşıma suyu <input type="checkbox"/> 1.Kanakasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosforik <input type="checkbox"/> 12.....		<input type="checkbox"/> 1.Plak Kâğıt <input type="checkbox"/> 2.Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3.Asmolen <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.....	
86.Alık su:		92.Parsel Dışı Otopark:	
<input type="checkbox"/> 1.Kanakasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosforik <input type="checkbox"/> 12.....		<input type="checkbox"/> 1.Var <input type="checkbox"/> 2.Yok	

Yapı Projeleri					
93.Onay tarihi:	94.Adı soyadı:	95.TC kimlik no:	96.Ödül sicil no:	97.Adresi:	98.İmza:
18.07.2023	YEŞİM BAHADIR	30607736572	50218	EVKA 3 MAH. 119/7 SK. NO: 12 BORNNOVA / İZMİR	<i>[İmza]</i>
18.07.2023	ABUZER SARI	41041545000	32418	VIŞNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPISI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	<i>[İmza]</i>
18.07.2023	EYUP ENSAR SEVER	53293699600	43684	GAYRETTEPE MAH. BARBAROS BUL. DOKTOR ORHAN BIRMAN İŞ MERKEZİ NO: 149 İÇ KAPISI NO: 12 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	<i>[İmza]</i>
18.07.2023	AYDIN KAYA	38569839000	87811	SUADIYE MAH. ALAN SK. NO: 18 İÇ KAPISI NO: 7 KADIKÖY / İSTANBUL	<i>[İmza]</i>
18.07.2023	RIVANÇ ÖZKAN	25298303654	12857	ÇARŞI MAH. 1617 SK. NO: 60 ŞEHZADELER / MANİSA	<i>[İmza]</i>
18.07.2023	HALUK SAĞSÖZ	23080784462	4518	HAFSA SULTAN MAH. 4801 SK. NO: 1 İÇ KAPISI NO: 27 YUNUSEMRE / MANİSA	<i>[İmza]</i>
18.07.2023	ABUZER SARI	41041545000	32418	VIŞNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEÇEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPISI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	<i>[İmza]</i>
18.07.2023	MUSTAFA ZİYA YILDIZ	3292324086	9319	EVKA 3 MAH. 119/7 SK. NO: 12 BORNNOVA / İZMİR	<i>[İmza]</i>

YAPI RUHSATI Building Licence					Barkod / Karekod 114278054						
1.Ruhsat Veren Kurum: ŞEHZADELER BELEDİYESİ		9.Ruhsatın veriliş amacı		10.Ruhsatın onay tarihi		11.Ruhsat no		12.İk ruhsat tarihi		13.İk ruhsat no	
2.Ruhsat verilen yapının adresi		1.Yeni yapı		2.0 Temmuz 2023		2023/88E					
İl: MANİSA İlçe: ŞEHZADELER		2.Yenileme		14.İmar planı onay tarihi		15.İmar durumu bel. tarihi		16.İmar durumu bel. no		17.Zemin etüdü onay tarihi	
Köy:		3.Yeniden		22.06.2022		6.01.2023				13.07.2023	
Mahalle/Mevki: YARHASANLARI MAH. Mahalle tanımlı kodu: 55		4.Ek bina		18.Panelsiyon plan onay tarihi		19.Panelsiyon kullanma amacı		20.Panelsiyon alanı(m ²)			
Caddesokak/Sulhvar/Meydan/Kısmi adı: 2330		5.Kat lavası		21.Tapu tescil belgesi verilen kurum		22.Tapu tescil belgesi tarihi		23.Tapu tescil belgesi no			
Caddesokak/Sulhvar/Meydan tanımlı kodu: 41 Dış kapı no: 5		6.İlave		ŞEHZADELER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		18.07.2023		13370			
Site adı:		7.Cepli		24.ÇED rapuru onay tarihi		25.Planlanan inşaatla bağlantı tarihi		26.Planlanan inşaatla birme tarihi		27.Ruhsatın geçerlik tarihi	
3.Plato No: 134		8.Tadilat		2.1 Temmuz 2023		2-0 Temmuz 2024		2-0 Temmuz 2028			
4.Ada No: 931		9.Dolgu									
5.Parsel No: 13		10.Restorasyon									
6.Blok No: GÜVENLİK KULUBESİ 2		11.Göçlendirme									
7.Bağimsiz bölüm no:		12.Kullanım değişikliği									
8.Yapı kimlik no: 522412006		13.Fosfoseptik									
		14.Mekanik tesisat									
		15.Elektrik tesisatı									
		16.İsm değişikliği									
		17.İstinat duvarı									
		18.Bahçe duvarı									

Yapı Sahibinin		Yapı Mütahhhidinin		Şantiye Şefinin	
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ADIRA GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.		33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no VEDAT COŞKUN, MV GRUP DANİŞ. MÜH. İNŞ. GIDA SAN. VET. TIC. LTD. ŞTİ., 57139228478		43. Adı soyadı, unvanı FURKAN BAYRAM, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
29. İşgüç olduğu vesgi dairesi adı TORBALI		34. Oda sicil no 010359		44. TC kimlik no 45037650224	
30. Vergi kimlik no 6950938616		35. İşgüç olduğu vesgi dairesi adı AKHİSAR		45. Oda sicil no 166171	
31. Adres ÇAYBAŞI MAH AYDIN CAD. NO: 51A TORBALI / İZMİR		36. Vergi kimlik no 6090484424		46. Sigorta sicil no 18770,28	
32. İmza		37. Sigorta sicil no		47. Sözleşme tarihi 12.07.2023	
		38. Sözleşme tarihi 17.07.2023		48. Sözleşme no 133715,35	
		39. Sözleşme no		49. Adres YORUK MAH. 300. SK. GÜLER APT NO: 27 İÇ KAPI NO: 5 SALKILI / MANİSA	
		40. Yapı mütahhidi yetki belge no 0045312474368430		50. İmza	
		41. Sicil esas adres HÜRRIYET MAH. 15. (ŞEHİT POLİS CEMAL İLGAZ) CAD. RAMİZ APT. NO: 66 İÇ KAPI NO: 2 AKHİSAR / MANİSA			
		42. İmza			

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler							
51. Kullanim amacina göre yapinin bagimsiz bölümleri ile ortak alanların	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)	54. Toplam yüzölçümü (m ²)	55. Benzer yapı sayısı	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57. Yapıda konut birim(daire) sayısı	58. Yapının taban alanı(m ²)	59. Yapı inşaat alanı(m ²)			
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapıları)			12,3	60. Toplam yapı sayısı	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı	62. Toplam konut birim(daire) sayısı	63. Toplam taban alanı(m ²)	64. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)			
				6	643	628	18770,28	133715,35			
				65. Yapının yol kotu altı kat sayısı	66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67. Yapının toplam kat sayısı	68. İlave kat sayısı				
				1	1	1					
				69. Yapının yol kotu altı yükseltilmiş(m)	70. Yapının yol kotu üstü yükseltilmiş(m)	71. Yapının toplam yükseltilmiş(m)	72. İlave kat yükseltilmiş(m)				
				3,35	3,35	3,35					
				73. Yapının sınıfı	74. Yapının grubu	75. Grup no	76. 1 m ² maliyeti (TL)	77. Yapının maliyeti (TL)	78. Yapının arsa değeri (TL)	79. Arsa dahil yapının toplam maliyeti (TL)	80. Form düzenlenen kesimin maliyeti (TL)
				II	B	2	3200	39360	39360	39360	

Yapının Teknik Özellikleri			
81. Isıtma Sistemi		87. Tesisatlar	
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtma sistemleri <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kaloriferli <input type="checkbox"/> 4. Soaba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Habbeleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratonner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.	
82. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi		88. Ortak Kullanım Alanları	
<input type="checkbox"/> 1. Kat yakıtı <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.		<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Binek kalubesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapalı daire si <input type="checkbox"/> 6. Kamürlük <input type="checkbox"/> 7. Çök depo <input type="checkbox"/> 8. Sigorta <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın havuzu <input type="checkbox"/> 12.	
83. Sıcak Su Temin Sevi		89. Yapının Taşınır Sistemi	
<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input checked="" type="checkbox"/> 2. Soğutma <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterek <input type="checkbox"/> 6.		<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz Perdesiz sistem	
84. Sıcak Su Yakıt Cinsi		90. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi	
<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.		<input type="checkbox"/> 1. Birikt <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input type="checkbox"/> 9.	
85. İşme Suyu		91. Döşeme	
<input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kıyıcı suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşınır suyu <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosfoseptik <input type="checkbox"/> 12.		<input type="checkbox"/> 1. Plak Kirli <input type="checkbox"/> 2. Manzar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Anlatım <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Harz yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.	

Yapı Projeleri					
93. Onay tarihi	94. Adı soyadı	95. TC kimlik no	96. Oda sicil no	97. Adresi	98. İmza
18.07.2023	YEŞİM BAHADIR	30967738572	50218	EYKA 3 MAH. 1197/SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR	
Statik	ABUZER SARI	41041546600	32418	VİSNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEĞEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPI NO: 11 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Elektrik	EYUP ENSAR SEVER	53293090660	43654	GAYRETTEPE MAH. BARBAROS BUL. DOKTOR ORHAN BİRMAN İŞ MERKEZİ NO: 149 İÇ KAPI NO: 12 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat	AYDIN KAYA	3856038000	87811	SUADIYE MAH. ALAN SK. NO: 15 İÇ KAPI NO: 7 KADIKÖY / İSTANBUL	
JEOLOJİ	KIVANÇ ÖZKAN	25298303554	12857	CARŞI MAH. 1817 SK. NO: 60 ŞEHZADELER / MANİSA	
JEDERLİK	HALLIK SAĞSOZ	23080784462	4518	HAFA SA SULTAN MAH. 4801 SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 27 YUNUSSEMRE / MANİSA	
GEOOTEKNİK	ABUZER SARI	41041546600	32418	VİSNEZADE MAH. ÇEKİRDEK SK. VALİDEĞEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPI NO: 11 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
HARİTA	MUSTAFA ZIYA YILDIZ	3292324086	9319	EYKA 3 MAH. 1197/SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR	

YAPI RUHSATI										Barkod / Karekod			
Building Licence										149571606			
1 Ruhsat Veren Kurum: ŞEHZADELER BELEDİYESİ			3 Ruhsatın veriliş amacı			10 Ruhsatın onay tarihi		11 Ruhsat no		12 İlk ruhsat tarihi			
2 Ruhsat verilen yapının adresi			<input type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Giciplendirme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Fosfozetik <input type="checkbox"/> 5 Kat ekvesi <input type="checkbox"/> 14 Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6 İlavve <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 16 İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İnatat devanı <input type="checkbox"/> 9 Döğü <input type="checkbox"/> 18 Saççe devanı			20.07.2023		2023/88D					
Mahalle/Mevki: YARHASANLAR MAH. Mahalle tanımlı kodu: 55			14 İmar planı onay tarihi			15 İmar durum bel. tarihi		16 İmar durum bel. no		17 Zemin elodu onay tarihi			
Caddesi/Sokak/Buvarisi/Meydan/Köyü adı: 2327			18 Pansiyasyon plan onay tarihi			19 Pansiyon kullanma amacı		20 Parselin alanı(m ²)		21 Zemin elodu onay tarihi			
Caddesi/Sokak/Buvarisi/Meydan tanımlı kodu: 40			21 Tapu tesat belgesi verilen kurum			22 Tapu tesat belgesi tarihi		23 Tapu tesat belgesi no		24 Zemin elodu onay tarihi			
Site adı:			SEHZADELER TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ			18.07.2023		13376		25 Zemin elodu onay tarihi			
3 Parça No: 134			4 Ada No: 931			5 Parsel No: 13			6 Blok No: GOVENLIK KULUBESİ 1				
7 Bağışız bölüm no:			8 Yayı Kimlik No: 467030848			25 Planlanan inşaat başlama tarihi			26 Planlanan inşaat bitme tarihi				
24 ÇED raporu onay tarihi			27 Ruhsatın geçerlilik tarihi			2023			2024				

Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin			
28 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ADRA GAYRİMENKUL YAT. ORT. A.Ş.				33 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no VEDAT DOĞKUN, M.V. GRUP DANIŞ. MUH. İNŞ. GIDA SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ, 5713222876				43 Adı soyadı, unvanı FURKAN BAYRAM, İNŞAAT MÜHENDİSİ			
29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı TORBALI				34 Oda sicil no 010359				44 TC kimlik no 45037650224			
30 Vergi kimlik no 6390838016				35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı AKHISAR				45 Oda sicil no 166171			
31 Adres ÇAYBAŞI MAH. AYDIN CAD. NO: 5/A TORBALI / İZMİR				37 Sigorta sicil no				38 Sözleşme tarihi 17.07.2023			
32 İmza				39 Sözleşme no 643				40 Yayı mütahhid yetkil belge no 0045312474308430			
41 Sicile esas adres				42 İmza				46 Sigorta sicil no			
43 Adres HÜRRIYET MAH. 15 (ŞEHİT POLİS GEMAL ILGAZ) CAD. RAMİZ APT. NO: 66 İÇ KAPISI NO: 2 AKHISAR / MANİSA				47 Sözleşme tarihi 12.07.2023				48 Sözleşme no			
49 Adres YÖRÜK MAH. 360. SK. GÜLER APT NO: 27 İÇ KAPISI NO: 5 SALTIL / MANİSA				50 İmza							

Form Düzenlenen Kısıma İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
51 Kullanma amacına göre yapının bağışız bölümleri ile ortak alanları				55 Benzer yapı sayısı			
52 Bağışız bölüm sayısı				56 Yapıda bağışız bölüm sayısı			
53 Tadilat ruhsatı tale tutul alanı (m ²)				57 Yapıda konut birimi (daire) sayısı			
54 Toplam Yüzölçümü (m ²)				58 Yapının taban alanı (m ²)			
2 - Bina Diği Yapı (Bina Diği Yapıları)				59 Yapı inşaat alanı (m ²)			
				24			
60 Toplam yapı sayısı				61 Toplam bağışız bölüm sayısı			
6				62 Toplam konut birimi (daire) sayısı			
				63 Toplam taban alanı (m ²)			
				18770,28			
64 Toplam yapı inşaat alanı (m ²)				65 İlavve kat sayısı			
				133716,35			
65 Yapının yol kotu altı kat sayısı				66 Yapının toplam kat sayısı			
1				1			
69 Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)				70 Yapının toplam yüksekliği (m)			
3,35				3,35			
71 Yapının toplam yüksekliği (m)				72 İlavve kat yüksekliği (m)			
73 Yapının sınıfı				74 Yapının grubu			
II				B			
75 Grup no				76 1 m ² maliyeti (TL)			
2				3200			
77 Yapının maliyeti (TL)				78 Yapının brüt değeri (TL)			
76500				76500			
79 Arsa dahil yapının maliyeti (TL)				80 Form düzenlenen kısmının maliyeti (TL)			
76500				76500			

Yapının Teknik Özellikleri															
81 Isıtma Sistemi				87 Tesisatlar				88 Ortak Kullanım Alanları				89 Yapının Tıjıyıcı Sistem			
<input type="checkbox"/> 1 Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2 Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3 Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4 Soba <input type="checkbox"/> 5 Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6 Kılma <input type="checkbox"/> 7				<input type="checkbox"/> 1 Anıtma <input type="checkbox"/> 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Buz stasyonu <input type="checkbox"/> 2 Belçli kulübesi <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3 Açıç otopark <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5 Kapıcı daresi <input type="checkbox"/> 5 Haberleşme <input type="checkbox"/> 6 Pa su <input type="checkbox"/> 6 Komutör <input type="checkbox"/> 7 Temiz su <input type="checkbox"/> 7 Temiz su <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Su deposu <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paratoner <input type="checkbox"/> 10 Paratoner <input type="checkbox"/> 11 Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 11 Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12				<input type="checkbox"/> 1 Iskeleli (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesel sistem <input type="checkbox"/> 1.2 Ateşap <input type="checkbox"/> 1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3 Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1 Çerçevesel-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2 Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yeni prefabrik <input type="checkbox"/> 5 Karma <input type="checkbox"/> 6				<input type="checkbox"/> 1 Erkek <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 1 Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 3 Taç <input type="checkbox"/> 4 Ateşap <input type="checkbox"/> 2 Manir döşeme <input type="checkbox"/> 5 Kerpici <input type="checkbox"/> 6 Gazbeton <input type="checkbox"/> 3 Asmolen <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 Harf panel <input type="checkbox"/> 4 Ateşap <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 5 Fiaz + yapı elmanı <input type="checkbox"/> 6			
82 Isıtma Amaçlı Kullanılan Yalıt Cinsi				83 Sıcak Su Temin Şekli				84 Sıcak Su Yalıt Cinsi				85 Dış Duvar Dolgu Maddesi Cinsi			
<input type="checkbox"/> 1 Kütü yalıt <input type="checkbox"/> 2 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3 Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Güneş <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9				<input type="checkbox"/> 1 Termosifon <input type="checkbox"/> 2 Şofben <input type="checkbox"/> 1 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2 LPG <input type="checkbox"/> 3 Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4 Kombi <input type="checkbox"/> 3 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Müşterek <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 5 Kütü Yalıt <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7				<input type="checkbox"/> 1 Pa su <input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosfozetik <input type="checkbox"/> 2				<input type="checkbox"/> 1 Erkek <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 1 Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 3 Taç <input type="checkbox"/> 4 Ateşap <input type="checkbox"/> 2 Manir döşeme <input type="checkbox"/> 5 Kerpici <input type="checkbox"/> 6 Gazbeton <input type="checkbox"/> 3 Asmolen <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 Harf panel <input type="checkbox"/> 4 Ateşap <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 5 Fiaz + yapı elmanı <input type="checkbox"/> 6			
86 İçme suyu				86 Atık su				82 Parsel Diği Otoparkı				1. Var 2. Yok			
<input type="checkbox"/> 1 Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2 Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 1 Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2 Fosfozetik <input type="checkbox"/> 3 Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4 Tapına suyu															

Yapı Projeleri					
93 Onay tarihi		94 Adı soyadı		95 TC kimlik no	
18.07.2023		YEŞİM BAHADIR		30667795572	
18.07.2023		ABUZER SARI		41041545600	
18.07.2023		EYÜP ENSAR SEVER		53213699680	
18.07.2023		AYDIN KAYA		38569838000	
18.07.2023		KIVANÇ ÖZKAN		25298303654	
18.07.2023		HALUK SAGSOZ		23080784402	
18.07.2023		ABUZER SARI		41041545600	
18.07.2023		MUSTAFA ZIYA YILDIZ		32923324086	
96 Oda sicil no		97 Adresi		98 İmza	
50218		EVKA 3 MAH. 1197 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR		[İmza]	
32418		VIŞNEZADE MAH. GEKİRDEK SK. VALİDEĞEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPISI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL		[İmza]	
43684		GAVRETTEPE MAH. BARBAROŞ BUL. DOKTOR CRHAN BİRMAN İŞ MERKEZİ NO: 149 İÇ KAPISI NO: 12 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL		[İmza]	
87811		SULADİYE MAH. ALAN SK. NO: 18 İÇ KAPISI NO: 7 KADIKÖY / İSTANBUL		[İmza]	
12857		ÇARŞI MAH. 1917 SK. NO: 60 ŞEHZADELER / MANİSA		[İmza]	
4518		HAFSA SULTAN MAH. 4801 SK. NO: 1 İÇ KAPISI NO: 27 YILNUSEMRE / MANİSA		[İmza]	
32418		VIŞNEZADE MAH. GEKİRDEK SK. VALİDEĞEŞME APT. NO: 10 İÇ KAPISI NO: 10 BEŞİKTAŞ / İSTANBUL		[İmza]	
9319		EVKA 3 MAH. 1197 SK. NO: 12 BORNOVA / İZMİR		[İmza]	