



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**MANİSA İLİ, SARUHANLI İLÇESİ, SARUHANLI
MAHALLESİ 246 ADA 9 PARSEL, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-
11-12-13-14-15-16-17 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE
YER ALAN 16 ADET MESKEN VE 1 ADET İŞYERİ
NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERİ TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 15.12.2023

RAPOR NO: ZRTGYO-2023-7

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	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Takip No	15.12.2023- ZRTGYO-2023-7
Taşınmaz İnceleme Tarihi	13.12.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı (Atatürk) mahallesi, 246 Ada 9 Parsel No:1 İç kapı No:1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 ve 18A
Çalışmanın Konusu	Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Saruhanlı Mahallesi, 246 ada 9 parsel,1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 Nolu Bağımsız Bölümlerde yer alan mesken ve işyeri nitelikli taşınmazların piyasa değeri tespiti
Cinsi(Tapu Kaydı)	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun "Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Saruhanlı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre 246 Ada 9 Parselin 02.04.2007 Tarih ve 19 sayılı 1/1000 ölçekli Saruhanlı Revizyon İmar planı kapsamında, "Konut+Ticaret Alanı" lejantında Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma koşullarına haizdir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	246 ada 9 parsel Arsa Alanı: 835.76 m ² Değerleme konusu taşınmazlara ait mahal listesi ektedir.(EK 1)
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ TL	EK-1

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Halit KARAGÖZLÜ

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 ÇALIŞMASINAIİLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2.	BÖLÜM-DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM 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
3.3	İŞİN KAPSAMI.....	8
4.	BÖLÜM-GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	9
4.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ.....	17
4.3.	ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	18
4.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR.....	18
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.....	19
4.6.	GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	19
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.....	21
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.....	22
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,.....	22
4.10.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	23

5. BÖLÜM-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	23
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ.....	23
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	26
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM	26
5.2.2. TÜRKİYE’DE GENEL EKONOMİK DURUM	27
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	28
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİN OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	29
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ.....	30
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	30
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	34
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR.....	35
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	35
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	35
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	35
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	37
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	37
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	38
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	40
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ.....	40
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	40
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	41
6. BÖLÜM-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	41
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	41
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	42
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKENİZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	42
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	42
7. BÖLÜM-SONUÇ	42
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	42
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	43

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 15.12.2023 tarihinde hazırlanmıştır.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor ZRTGYO-2023-7 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 Halit KARAGÖZLÜ 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 : 13.12.2023

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 11.10.2023

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 02.02.2023 tarihinde SPK-2023-43 nolu rapor hazırlanmış olup, arsa boş iken hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 19.06.2023 tarihinde SPK-2023-67 nolu rapor hazırlanmış olup, arsa üzerinde devam eden yapılaşma mevcut iken hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 27.09.2023 tarihinde ZRTGYO-2023-4 nolu rapor hazırlanmış olup, arsa üzerinde devam eden yapılaşma mevcut iken 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 değerleme 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: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok, No:44/A, Ümraniye / İSTANBUL

ŞİRKET AMACI: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

SERMAYESİ: 4.693.620.000 -TL HALKA AÇIKLIK: EVET

İLETİŞİM: +9 0216 369 77 72-73 (pbx)- info@ziraatgyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı (Atatürk) Mahallesi, 246 ada 9 parsel, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 No.lu Bağımsız Bölümlerde yer alan “KONUT” ve “İŞYERİ” nitelikli gayrimenkullerin müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Müşteri tarafından sınırlama getirilmemiştir.

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 aleltsel 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 alabilecek ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar satış kabiliyetinde ve değerlemede dikkate alınmamıştır.
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. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
9. Değerleme raporuna dahil 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.
10. 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.
11. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle

danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

12. 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.
13. 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.
14. Bu rapor ZİRAAT GYO 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:

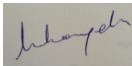
1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme 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.

3.3 İŞİN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı teslim edilmesidir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Halit KARAGÖZLÜ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

İrfan ÖZTÜRK



4. BÖLÜM- GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	BİRİNCİ
Bağımsız Bölüm No	:	1
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3186/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9569
Taşınmaz ID	:	128266684

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	BİRİNCİ
Bağımsız Bölüm No	:	2
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3186/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9570
Taşınmaz ID	:	128266685

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	BİRİNCİ
Bağımsız Bölüm No	:	3
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3238/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9571
Taşınmaz ID	:	128266686

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	BİRİNCİ
Bağımsız Bölüm No	:	4
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3578/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9572
Taşınmaz ID	:	128266687

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	İKİNCİ
Bağımsız Bölüm No	:	5
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3186/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9573
Taşınmaz ID	:	128266688

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	İKİNCİ
Bağımsız Bölüm No	:	6
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3186/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9574
Taşınmaz ID	:	128266689

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	İKİNCİ
Bağımsız Bölüm No	:	7
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3238/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9575
Taşınmaz ID	:	128266690

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	İKİNCİ
Bağımsız Bölüm No	:	8
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3578/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9576
Taşınmaz ID	:	128266691

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	ÜÇÜNCÜ
Bağımsız Bölüm No	:	9
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3186/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9577
Taşınmaz ID	:	128266692

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	ÜÇÜNCÜ
Bağımsız Bölüm No	:	10
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3186/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9578
Taşınmaz ID	:	128266693

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	ÜÇÜNCÜ
Bağımsız Bölüm No	:	11
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3238/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9579
Taşınmaz ID	:	128266694

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	ÜÇÜNCÜ
Bağımsız Bölüm No	:	12
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3578/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9580
Taşınmaz ID	:	128266695

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	DÖRDÜNCÜ
Bağımsız Bölüm No	:	13
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3186/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9581
Taşınmaz ID	:	128266696

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	DÖRDÜNCÜ
Bağımsız Bölüm No	:	14
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3186/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9582
Taşınmaz ID	:	128266697

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	DÖRDÜNCÜ
Bağımsız Bölüm No	:	15
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3238/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9583
Taşınmaz ID	:	128266698

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	DÖRDÜNCÜ
Bağımsız Bölüm No	:	16
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	MESKEN
Arsa Payı	:	3578/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9584
Taşınmaz ID	:	128266699

İli	:	Manisa
İlçesi	:	Saruhanlı
Mahallesi/Köyü	:	Saruhanlı (Atatürk)
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	246
Parsel No	:	9
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	ARSA
Yüzölçümü	:	835,76
Blok No	:	-
Kat No	:	ZEMİN VE BODRUM
Bağımsız Bölüm No	:	17
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	İŞYERİ
Arsa Payı	:	30824/83576
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	97
Sayfa No	:	9585
Taşınmaz ID	:	128266700

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı (Atatürk) Mahallesi, Fabrika sokağı No:1 iç kapı No: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 ve 7 Eylül Caddesi, 18A posta adresli yerde konumlanmaktadır. (UAVT kodları ekte tablo olarak sunulmuştur.) Taşınmaza ulaşım için merkezde yer alan çarşı camii önünden hükümet caddesi üzerinde doğu yönde ~125 m ilerledikten sonra sol kol üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede resmi kurum ve ilköğretim okulları bulunmaktadır. Parselin konumlu olduğu cadde yüksek ticari hareketliliğin ve yaya trafiğinin yüksek olduğu bir caddedir. Bölge gelişimini hızlı seyredeceği öngörülmektedir.



Koordinatlar: (38.755275 , 27.572000)

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Taşınmaza ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla kolay bir şekilde sağlanabilmekte olup , yaya trafiğinin yüksek olması sebebiyle zemin katları ticari işletmeler olan birçok yapılar bulunmaktadır. Merkezi bir konuma ve görünürlüğe sahip, zemin kat dükkan reklam kabiliyetinin ve görünürlüğünün yüksek olacağı düşünülmektedir.

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

Saruhanlı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 ölçekli 02.04.2007 tasdik tarihli Saruhanlı Uygulama İmar planı kapsamında “Konut+Ticaret Alanı” lejantında Bitişik Nizam 5 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000			İMAR PLANI ONAY TARİHİ	02.04.2007 - 19
BAĞLIBULUNDUĞU BELEDİYE	Saruhanlı Belediyesi			YÜKSEKLİK (H)	15.50m
TAKS	-			EMSAL	-
KAKS	-			İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
ÇEKMEMESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	7.75	6.25	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	26.11.2021
LEJANT	Konut-Ticaret Alanı				
PARSELİN TERKLERİ	-				
KISITLAMALAR,	Saruhanlı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre söz konusu ada/parselin mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre “Konut Alanı” ve “Ticaret Alanı” içerisinde kaldığı, Bitişik Nizam, 5 Kat şeklinde yapılaşabileceği tarafımıza ifade edilmiştir.				

Ruhsat-İskân-Proje Bilgileri

ONAYLI PROJE TARİH VE NO : 21.06.2022 – 2022/75

RUHSAT TARİH VE NO: 07.03.2022-2022/31 YENİ YAPI RUHSATI

21.06.2022-2022/75 İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO: -

GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?

Projesine uygundur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?

Tapudaki kat irtifakına esas projesine uygundur.

ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI

Taşınmazın konumu Saruhanlı Belediyesinde mevcut imar paftası üzerinden tespit edilmiştir.

GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA/YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Yerinde yapılan incelemede devam eden inşaat için herhangi bir durdurma ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Enerji Kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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 DAİR BİLGİ

Bağımsız bölümler projesine uygun inşa edilmektedir.

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

MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☒ Evet: Taşınmaz 12/10/2021 tarihinde Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. 07/04/2023 yılında onaylı projesine istinaden kat irtifakı tesis edilmiştir.

☐ Hayır:

KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Taşınmaza ait son 3 yılda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Taşınmaza ait son 3 yılda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Parsel boş arsa durumunda yer almakta olup herhangi bir hukuki problem bulunmamaktadır.

Gayrimenkule ilişkin herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

15.12.2023 tarihinde saat 09:17, 09:18 ve 09:19 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek;

Beyan Hanesinde:

- Yönetim Planı : 03/04/2023 (T: 07/04/2023 Y:6098)

1.KAT, 2 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2535000 TL KISITLI MALİK: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ MALİK: BARIŞ BAL KN:30739522764 (TARİH: 01-08-2023 YEVMİYE: 12347)

1.KAT, 3 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2379000 TL KISITLI MALİK: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ MALİK: HAYRETTİN CEM GÖYNÜK KN:51508437508 (TARİH: 01-06-2023 YEVMİYE: 9589)

2.KAT, 5 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2525000 TL KISITLI MALİK: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ MALİK: SEDAT AYHAN KN:17467740332 (TARİH: 01-08-2023 YEVMİYE: 12346)

2.KAT, 6 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2340000 TL KISITLI MALİK: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ MALİK: MURAT GÖK KN:18314880430 (TARİH: 19-06-2023 YEVMİYE: 10497)

2.KAT, 7 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2435000 TL KISITLI MALİK: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ MALİK: HÜSEYİN NACAK KN:60715130676 (TARİH 01-06-2023 YEVMİYE: 9591)

2.KAT, 8 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2635000 TL KISITLI MALİK: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ MALİK: AHMET KOCAKİŞLAK KN:37693898430 (TARİH: 19-06-2023 YEVMİYE: 10503)

3.KAT, 10 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2340000 TL KISITLI MALİK: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ MALİK: ALİ SAÇLI KN:17659953656 (TARİH: 19-06-2023 YEVMİYE: 10501)

3.KAT, 11 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2400000 TL KISITLI MALİK: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ MALİK: RIDVAN MURAT AKGÜNLÜ KN:4592298552 (TARİH: 01-06-2023 YEVMİYE: 9590)

3.KAT, 12 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2635000 TL KISITLI MALİK: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ MALİK: KASIM SAVAŞ KN:37045920000 (TARİH: 19-06-2023 YEVMİYE: 10500)

4.KAT, 14 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2340000 TL KISITLI MALİK: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ MALİK: MUHAMMED GÜNGÖR KN:20656305052 (TARİH: 19-06-2023 YEVMİYE: 10499)

4.KAT, 15 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2379000 TL KISITLI MALİK: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ MALİK: KADİR KENDÜZLER KN:36265207090 (TARİH: 19-06-2023 YEVMİYE: 10498)

4.KAT, 16 No.lu Bağımsız Bölüm üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 2785000 TL KISITLI MALİK: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ MALİK: MUSTAFA GÜRES KN:20798244578 (TARİH: 01-08-2023 YEVMİYE: 12352)

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Saruhanlı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemede; taşınmazın imar arşiv dosyasında değerlemeye konu gayrimenkule ait incelenen evraklarda olumsuzluk yaratacak bir karara rastlanmamış, ilgili

memurdan olumsuzluk yaratacak bir karar olmadığı bilgisi şifahen alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.”

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir.”

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazların üzerindeki takyidatlardan (şerh/beyan) ve kısıtlamalardan bağımsız olarak Portföye “Konut” ve “İşyeri” 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

Yapı denetim işleri Ziraat GYO teknik personeli tarafından üstlenilmiştir.

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 Saruhanlı Belediyesi ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazın mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz sonucunda taşınmazların değerlemesinde kat irtifakına esas onaylı mimari projeden tespit edilen bağımsız bölüm alan büyüklüğü dikkate alınmıştır.

Farklı bir plan/proje uygulanması durumunun da analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLERMANİSA İLİ



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: 1.468.279'dir (TÜİK 6 Şubat 2023 verileri). İlin yüzölçümü 13.340 km²'dir. İlde km²'ye 110 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 325 kişi ile Şehzadeler) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,80 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler:Yunusemre (% 3,25)- Selendi (-% 1,56) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1089 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. Nüfusyoğunlukları değerlendirildiğinde km²'ye 375.2 kişi ile İzmir’in en fazla nüfus yoğunluğuna sahip il olduğu dikkat çekmektedir. İzmir’i 110 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 il arasında yirmi beşinci sırada yer almaktadır.

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

Çağdaş sanayileşmenin tüm gereklerini yerine getiren Manisa Organize Sanayi Bölgesi, hem ülke ekonomisi için hem de yöresel gelişme için istihdamı arttırıcı 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 55.970'dur. 890 km² yüzölçümüne sahip ilçenin 8'i merkezde 42'i taşrada olmak üzere 50 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusun % 73'ü merkez dahil 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 ilçe 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

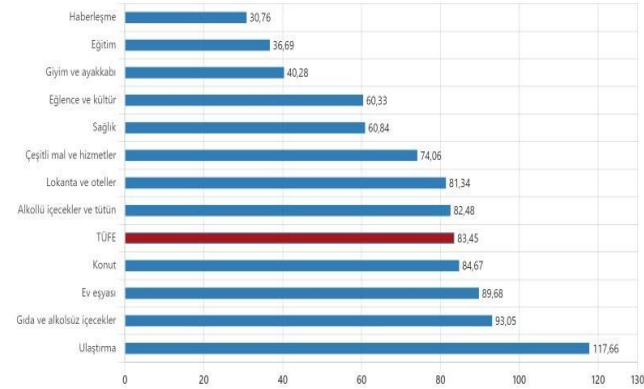
OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %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 sıkılaşma 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 içinde 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

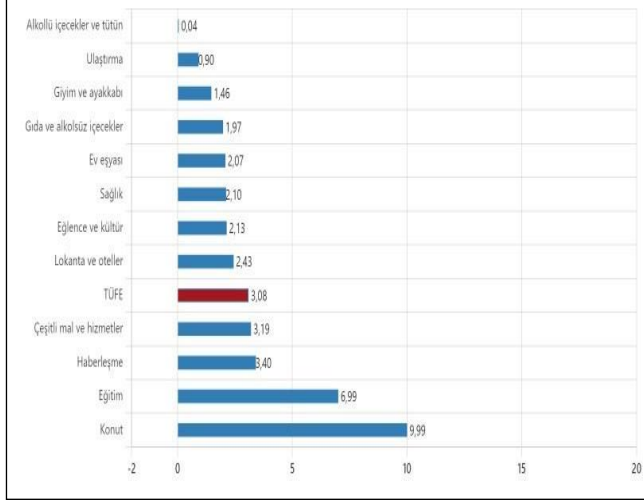
Finansal Koşullar

TÜFE ana harcama gruplarına göre yıllık değişim oranları (%), Eylül 2022



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.

TÜFE ana harcama gruplarına göre aylık değişim oranları (%), Eylül 2022



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.

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	1444,00
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	3,45	23,64	46,63	59,18	1175,58
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	3,84	25,51	47,33	55,03	1071,29
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,56	16,56	34,35	58,74	1209,99
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,66	19,64	38,13	60,10	1317,11
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	3,92	25,11	42,96	59,88	1393,28

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)

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

Olağanüstü bir doğal afet yaşayan ülkemizde 11 şehri doğrudan etkileyerek yıkımlara neden olan depremin, hem insani hem de ekonomik olarak sonuçlar yarattığı görülmektedir. Yaşadığımız deprem faciasının gerek yıkılan şehirlerin tekrar imarı gerekse yarattığı göç süreci, inşaat sektörü başta olmak üzere tüm ekonomik faaliyetleri etkileyecektir. Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne aldığımızda 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşadık. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. 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 oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Küresel ekonomik gelişmelere yılın ilk çeyreğinde ABD ve AB kökenli bazı bankaların zor duruma düşmesi ve kamu otoritelerinin devreye girerek krizi daha büyümeden önleme çabaları damga vurmuştur. Bankacılık sektörünün diğer birçok sektör ve finansal sistemle olan doğrudan bağlantıları finansal sağlık ve sistemik risk yaratma açısından dikkatli takip edilmesi gereken unsurlar olarak öne çıkmaktadır. Şimdilik sönümlenmiş görünen bu gelişmeler sıkı para politikalarında geçici yumuşamaları da beraberinde getirmiştir. Ancak gerek Fed gerekse ECB enflasyonu önlemek için katı tutumlarını sürdüreceklerini ifade etmişlerdir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne çevrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Benzer bir yavaşlamanın 2023 boyunca sürme beklentisi devam etmektedir. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kırılgan Bir Toparlanma') raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 2,7, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,6 olarak tahmin edilmiştir. IMF Ekim(2022) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2023 ve 2024'te Türkiye'nin yüzde 3 büyüyeceğini öngörmüştü. Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, 2023 yılı TÜFE tahminini yüzde 50,6 olarak belirlerken 2024'te ortalama TÜFE'yi yüzde 35,2 olarak öngörmüştür. IMF Ekim raporunda 2023 için ortalama TÜFE'yi yüzde 51,2, 2024'ü ise yüzde 24,2 olarak tahmin etmiştir. 2023 yılı küresel büyüme tahminini yüzde 2,9'dan yüzde 2,8'e düşüren kurum, sıkı para politikası ve Ukrayna'daki savaşın neden olduğu finansal sektör geriliminin yüksek belirsizlik ve riskler oluşturduğuna dikkat çekti. 2024 büyüme tahmini ise yüzde 3,1'den yüzde 3'e indirmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon yüzde 12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, yüzde 50,5 düzeyinde gerçekleşmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir;

2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 11,5'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 13.9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen faktör olmamıştır.

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

(Yapı inşa halinde olup mevcut durumu göz önünde tutularak tespit yapılmıştır.)

YAPI CİNSİ

☒ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☒ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi su	☐ Sıcak	☐ Doğalgaz
--	--	---	--	-------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

ISITMA SİSTEMLERİ

☐ Merkezi kalorifer	☒ Kombi	☐ Klima	☐ Soba	☐ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
--	---	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

YAPI NİZAMI

☒ Bitişik	☐ Ayrık	☐ İkiz	☐ Blok yapı	☐ Site
---	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☒ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☒ Dükkan	☐ Diğer
---	--------------------------------	------------------------------------	--	--------------------------------

İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☒ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTOPARK (genel)	☒ OTOPARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☐ GÜVENLİK
---	--	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4B	0	6	17	1

ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Taşınmaz Yedi Eylül Caddesi cepheli olup merkezi konuma sahiptir.	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 246 Ada 9 Parsel yamuk dörtgen formda olup güney yönden Cumhuriyet Meydanına 24 m., doğu yönden Fabrika Sokak 29 m. Cephelidir.	Ana gayrimenkul köşe parsel konumundadır.	Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

5.4.1 Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz olan 246 ada 9 parsel numarası ile kayıtlı olan Arsa niteliğindeki parsel, geometrik olarak çokgen bir forma topoğrafik olarak ise eğimsiz bir yüzeye sahiptir. Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerindeki yapının karkas inşaatı tamamlanmış, duvarlar örülmüş, sıvaların çok büyük bölümü tamamlanmış, çatı iskeleti tamamlanmış ancak kaplaması yapılmamış olup çalışmalar devam etmektedir. Parselin iki yola cephesi bulunmaktadır.

5.4.2 Bağımsız Bölüm Özellikleri

***1 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Birinci katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo, tuvalet ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 122 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***2 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol orta taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Birinci katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 3

adet oda, banyo, tuvalet ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 122 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***3 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol köşe taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Birinci katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo, tuvalet ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 124 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***4 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol arka taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Birinci katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 3 adet oda, banyo, tuvalet ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 137 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***5 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; İkinci katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 2 adet oda, banyo, tuvalet ve 2 adet balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 122 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***6 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol orta taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; İkinci katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 3 oda, banyo, tuvalet ve 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 122 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve

tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***7 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol köşe taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; İkinci katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 3 oda, banyo, tuvalet ve 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 124 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***8 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol arka taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; İkinci katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 3 oda, banyo, tuvalet ve 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 137 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***9 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Üçüncü katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 2 oda, banyo, tuvalet ve 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 122 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***10 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol orta taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Üçüncü katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 3 oda, banyo, tuvalet ve 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 122 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***11 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol köşe taraftadır. Kat

irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Üçüncü katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 3 oda, banyo, tuvalet ve 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 124 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***12 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol arka taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Üçüncü katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 3 oda, banyo, tuvalet ve 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 137 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***13 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz kKonu taşınmaz bina girişine göre sol taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Dördüncü katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 2 oda, banyo, tuvalet ve 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 122 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***14 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol orta taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Dördüncü katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 3 oda, banyo, tuvalet ve 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 122 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***15 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol köşe taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Dördüncü katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 3 oda, banyo, tuvalet ve 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 124 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları

takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

***16 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol arka taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Dördüncü katta konumlu olup, hol, salon, mutfak, 3 oda, banyo, tuvalet ve 2 balkon hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık brüt 137 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde alçı sıvalı ve boyalıdır. Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplıdır. Dışa bakan pencere ve kapı plastik doğrama kasa ve kanatları, camları takılıdır. İç kapılar panel ahşap kapıdır. Yerler laminat parke ve fayans kaplıdır. Mutfak, banyo ve tuvalette tüm tefrişat dolap ve armatürler takılıdır. Elektrik ve sıhhi tesisat armatürleri takılıdır. Daire giriş kapısı çelik kapıdır.

Genel olarak ortak alanlarda tamamlanmış olup, hol ve merdiven boşlukları sıvalı boyalıdır. Yer kaplamaları tamamlanmış, alüminyum korkuluklar takılmıştır. Asansör takılıdır. Çatı kurulmuş kaplaması yapılmıştır.

***17 Nolu Bağımsız Bölüm:** Konu taşınmaz bina girişine göre sol taraftadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre; Zemin ve Bodrum katta konumlu olup, işyeri, tuvaletler, işyeri hacmine uygun alanlardan oluşmakta olup Zemin kat yaklaşık brüt 450 m², Bodrum kat yaklaşık brüt 240 m² toplam 690 m² kullanım alanıdır. Bağımsız bölümde duvarlar örülmüş, alçı sıvaları yapılmış ve boyaları büyük ölçüde tamamlanmıştır: Islak hacimlerde duvarlar fayans kaplanmış, yer kaplamaları fayans olarak tamamlanmış, asma tavan işleri bitirilmiş, dışa bakan vitrin pencere ve kapıları alüminyum olarak takılmış, panel bölmeler tamamlanmış, iç kapılar panel kapı olarak takılmıştır. Dış cephe granit kaplıdır. Çok küçük detaylar dışında bağımsız bölüm tamamlanmış olup çalışmalar devam etmektedir.

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Piyasa değeri yaklaşımı varsayım yöntemi kullanılmıştır. Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.-Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir. Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin pazarlık payları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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, 5.4 ve 5.5 numaralı rapor içeriğinde açıklanmıştır. Ayrıca yapılan incelemelerde ruhsata aykırı bir durum tespit edilmemiştir. Ruhsat alınmış yapılarda, yapılmış değişiklikleri düzenleyen 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesine göre yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ulaşımının kolay olması.
- Merkezi konuma sahip olması.
- Çift cepheli yola sahip olması.
- Ticari- konut imarlı olması
- Otopark sorununun bulunmaması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Meblağ yüksek ve ticari arsa vasıflı olduğunda sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Artan inşaat maliyetleri

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülkler için en uygun yöntem olan; Emsal Karşılaştırma Yöntemi 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.

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

Konut ve dükkân türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma 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 kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme işlemine konu olan taşınmaz, boş arsa niteliğinde olmadığından, kat irtifak tapulu bağımsız bölümler olması sebebiyle değerleme işleminde proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI 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 dahil 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 2016 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 yada 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 ya da azalışlar (+/-) +

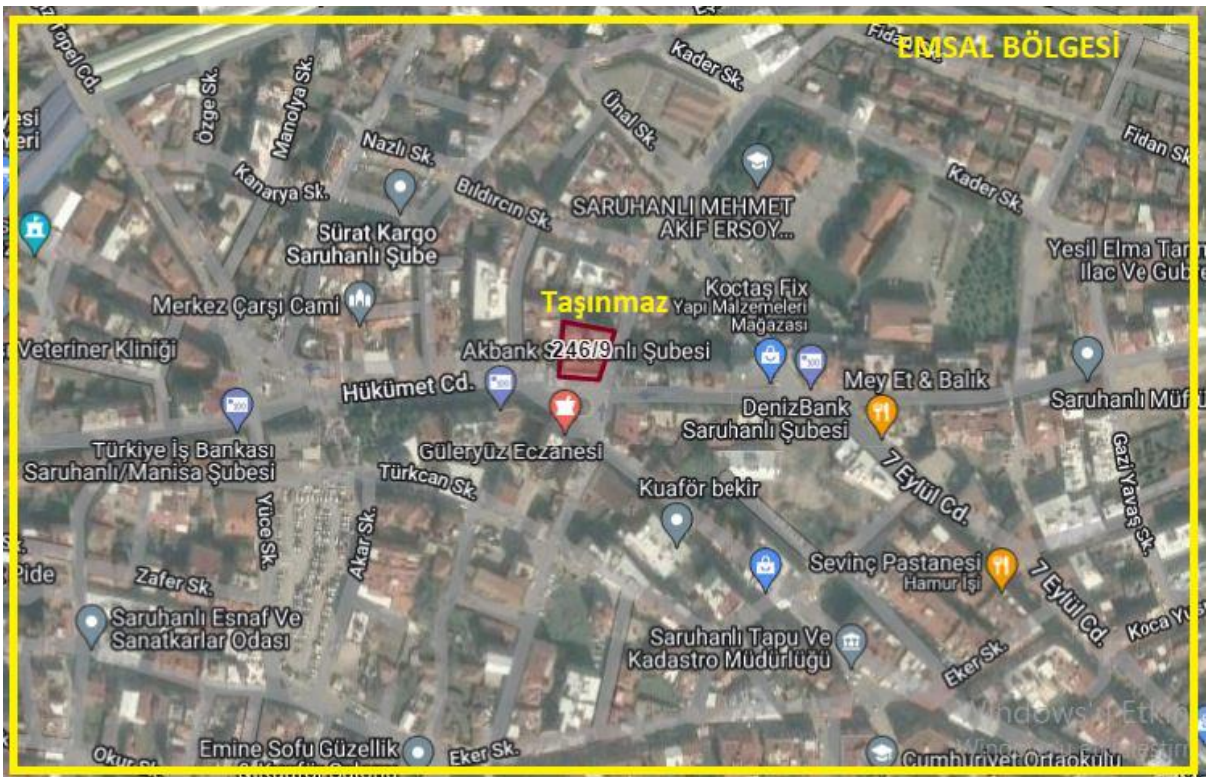
Faaliyet Nakit Akımı

5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ 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;



EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

SELFA EMLAK-0 507 230 63 97: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede, yeni inşai, 5 katlı binanın 2. katında, brüt 115 m² kullanım alanlı olarak belirtilen, 110 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 hacimli daire 2.565.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 pazarlık payı, %4 alan şerefiye ile m² birim değeri: 21.266 TL/m²)

Emsal 2:

SY YILMAZ EMLAK-0 532 458 47 13: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede, yeni inşai, 5 katlı binanın 3. katında, brüt 135 m² kullanım alanlı olarak belirtilen, 120 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 hacimli daire 2.600.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%3 pazarlık payı ile m² birim değeri: 21.016 TL/m²)

Emsal 3:

NOVA GAYRİMENKUL-0 555 973 83 90: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı mahallede, yeni inşai, 5 katlı binanın 4. katında, brüt 110 m² kullanım alanlı olarak belirtilen, 105 m² alanlı olduğu düşünülen 2+1 hacimli daire 1.875.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 pazarlık payı, %+20 konum şerefiye ile m² birim değeri: 20.357 TL/m²)

Emsal 4:

MÜLK SAHİBİ-0 537 671 80 68: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, çarşı merkezinde, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti konu taşınmaza göre daha düşük olan, yeni bina, zemin katta brüt 90 m² kullanım alanlı olarak belirtilen, 70 m² alanlı olduğu düşünülen tek hacimli dükkan 2.500.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 pazarlık payı, %+24 konum şerefiye ile m² birim değeri: 42.071 TL/m²)

Emsal 5:

GOLD GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK-0 505 154 34 35: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, çarşı merkezinde, cadde üzerinde, 5-10 yaşlarında, konu taşınmaza göre daha düşük tabela görünümü olan, brüt 182 m² kullanım alanlı olduğu belirtilen, 145 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan 5.400.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 pazarlık payı, %+19 konum+yapı yaş şerefiye ile m² birim değeri: 42.101 TL/m²)

Emsal 6:

MÜLK SAHİBİ-0 543 609 34 48: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, çarşı merkezine yakın, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti konu taşınmaza göre daha düşük olan, yeni bina, zemin katta brüt 70 m² kullanım alanlı olarak belirtilen, 60 m² alanlı olduğu düşünülen tek hacimli dükkan 2.025.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%5 pazarlık payı, %+31 konum şerefiye ile m² birim değeri: 42.001 TL/m²)

Beyan 1:

ÖZ GÜVEN EMLAK-0 549 418 19 92: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkul alım satım işleri yapan emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın zamanda ara caddede kalan 180 m² lik dükkanın 4.000.000 TL ye satıldığını, bölgede konut nitelikli taşınmazların 20.000-23.000 TL/m² arasında, dükkan nitelikli taşınmazların 38.000-43.000 TL/m² arasında alıcı bulabileceği görüşü alınmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasına göre bölgede birebir benzer şerefiyeye sahip satılık dükkân emsali bulunamamıştır. Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkân emsalleri bulundukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda emsal karşılaştırma yöntemine esas olarak parsel üzerinde inşa edilecek yapıda yer alan cadde dükkân vasıflı taşınmazların m² satış birim değerinin ortalama 42.050 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır. (İş yerin bodrum katı zemin kata göre ¼ indirgenmiştir.)

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasına göre bölgede birebir benzer şerefiyeye sahip satılık mesken emsali bulunamamıştır. Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık mesken emsalleri bulundukları konum, yaşı ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda emsal karşılaştırma esas olarak parsel üzerinde inşa edilmekte olan yapıda yer alan cadde mesken vasıflı taşınmazların m² satış birim değerinin ortalama 20.435 TL/m² -21.310 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

5.13. 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.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Rapora konu gayrimenkullerin imar planı doğrultusunda mimari projesine göre inşa edilmesi durumunda konu mülklerin en etkin ve verimli kullanılacaktır. Değerleme çalışmasında, boş arsa ve üzerinde yer alan yapılar için emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. En Verimli Ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar değerlendirildiğinde: Taşınmazlar üzerinde mevcutta gerçekleştirilmekte olan inşaat ile birlikte en etkin ve en verimli kullanımın sağlanacağı düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu bağımsız bölümler içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak bilgilendirme amaçlı değerlendirme analizi yapılmıştır.

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

Taşınmazların değerlemesinde herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı analizi yapılmamıştır.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri ve cephe, kat, manzara, alan büyüklükleri dikkate alınarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmış olup değer takdirinde bulunulmuştur.

Yapılan çalışmada; Bölgede yer alan taşınmaza emsal ana yola cepheli bağımsız bölüm meskenlerin satılık m² birim fiyatı 20.000–22.000,-TL/m², bağımsız bölüm dükkanların satılık m² birim fiyatı 40.000–42.250,-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. *Not: İş yerin bodrum katı zemin kata göre ¼ indirgenmiştir. HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

EK-1

YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ					
BB NO	KAT	VASFI	ALAN (M²)	BİRİM DEĞER (TL/M²)	NİHAİ DEĞER (TL)
1	1	MESKEN	122	21.310	2.600.000
2	1	MESKEN	122	21.310	2.600.000
3	1	MESKEN	124	21.310	2.640.000
4	1	MESKEN	137	20.435	2.800.000
5	2	MESKEN	122	21.310	2.600.000
6	2	MESKEN	122	21.310	2.600.000
7	2	MESKEN	124	21.310	2.640.000
8	2	MESKEN	137	20.435	2.800.000
9	3	MESKEN	122	21.310	2.600.000
10	3	MESKEN	122	21.310	2.600.000
11	3	MESKEN	124	21.310	2.640.000
12	3	MESKEN	137	20.435	2.800.000
13	4	MESKEN	122	21.310	2.600.000
14	4	MESKEN	122	21.310	2.600.000
15	4	MESKEN	124	21.310	2.640.000
16	4	MESKEN	137	20.430	2.800.000
17	ZEMİN	İŞ YERİ	450	42.050	18.925.000
	BODRUM		240	10.513	2.525.000
			690		21.450.000
GENEL TOPLAM					64.010.000

Portföyüne dâhil edilecek konu mülkler için emsal karşılaştırma yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumda toplam güncel nihai değer; **Yasal ve Mevcut Durum Değeri 64.010.000 TL (ALTMİŞDÖRTMİLYONONBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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 ana gayrimenkulü arsa vasıflı olup, Belediye dosyasındaki incelemede ruhsat başvurusunun yapıldığı, 07.03.2022 tarihinde 2022/31 numarası ile YENİ YAPI, 21.06.2022 tarihinde 2022/75 numarası ile İSİM DEĞİŞİKLİĞİ ruhsatı düzenlendiği görülmüştür. Ruhsat içeriği olarak; 16 bağımsız bölüm mesken 2020 m², 1 bağımsız bölüm ofis ve işyeri 690 m², ortak alan(merdiven) 381 m², ortak alan (ortak alan) 166 m², ortak alan(sığınak) 162 m², ortak alan(asansör) 54 m² olmak üzere toplam 3473 m² lik alana sahiptir. Tarafımıza gösterilen mimari projede; bodrum kat sığınak, pano odası, su sayaçları odası, bina holü, kazan dairesi, su deposu odası ve zemin kattaki ofis-işyerine bağlı hacimlerden oluşmaktadır. Zemin kat ofis-işyeri (17 numaralı bağımsız bölüm), otopark ve bina girişi ile bina holü hacimlerinden oluşmaktadır. Normal katlarda birinci normal kat bina holü ve 4 bağımsız bölüm (1-2-3-4 numaralı), ikinci normal kat bina holü ve 4 bağımsız bölüm (5-6-7-8 numaralı), üçüncü normal kat bina holü ve 4 bağımsız bölüm (9-10-11-12 numaralı), dördüncü normal kat bina holü ve 4 bağımsız bölüm (13-14-15-16 numaralı), yapı genelde toplam 17 bağımsız bölümden daireden ibarettir. Dosya içeriğinde ayrıca tamamlayıcı statik-betonarme, elektrik ve mekanik tesisat ve diğer projeler bulunmaktadır.

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

Taşınmazın Ziraat GYO A.Ş. portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerleme yöntemlerinden, "Emsal Karşılaştırma Yöntemi'nin" seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerleme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, konut ve işyeri nitelikli taşınmazların değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 86 (SEKSENALTI) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İş bu rapor; Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 246 Ada 9 Parsel üzerinde yer alan taşınmazda kayıtlı 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17 numaralı bağımsız bölümlerin pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar hali hazırda inşaatı devam eden bağımsız bölümlerdir. Konu taşınmazlar ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, bulundukları lokasyon dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Halit KARAGÖZLÜ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

İrfan ÖZTÜRK

Ekler:

- Lisans Belgeleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Belgesi (Takbis Belgesi)
- Kadastral Durum
- İmar Planı
- İmar Durumu
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatı
- UAVT Kodu

LİSANS BELGESİ



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

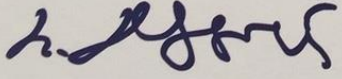
Belge No: 911306

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

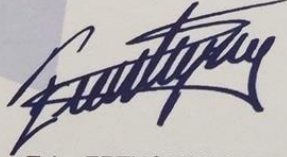
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

HALİT KARAGÖZLÜ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih: 12.07.2017

No: 406765

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

İrfan ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.02.2022 **Belge No: 2022-01.1495**

Sayın İrfan ÖZTÜRK
(T.C. Kimlik No: 20492663248 - Lisans No: 406765)

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



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.06.2021 **Belge No: 2021-01.4061**

Sayın Halit KARAGÖZLÜ
(T.C. Kimlik No: 42145731906 - Lisans No: 911306)

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