



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

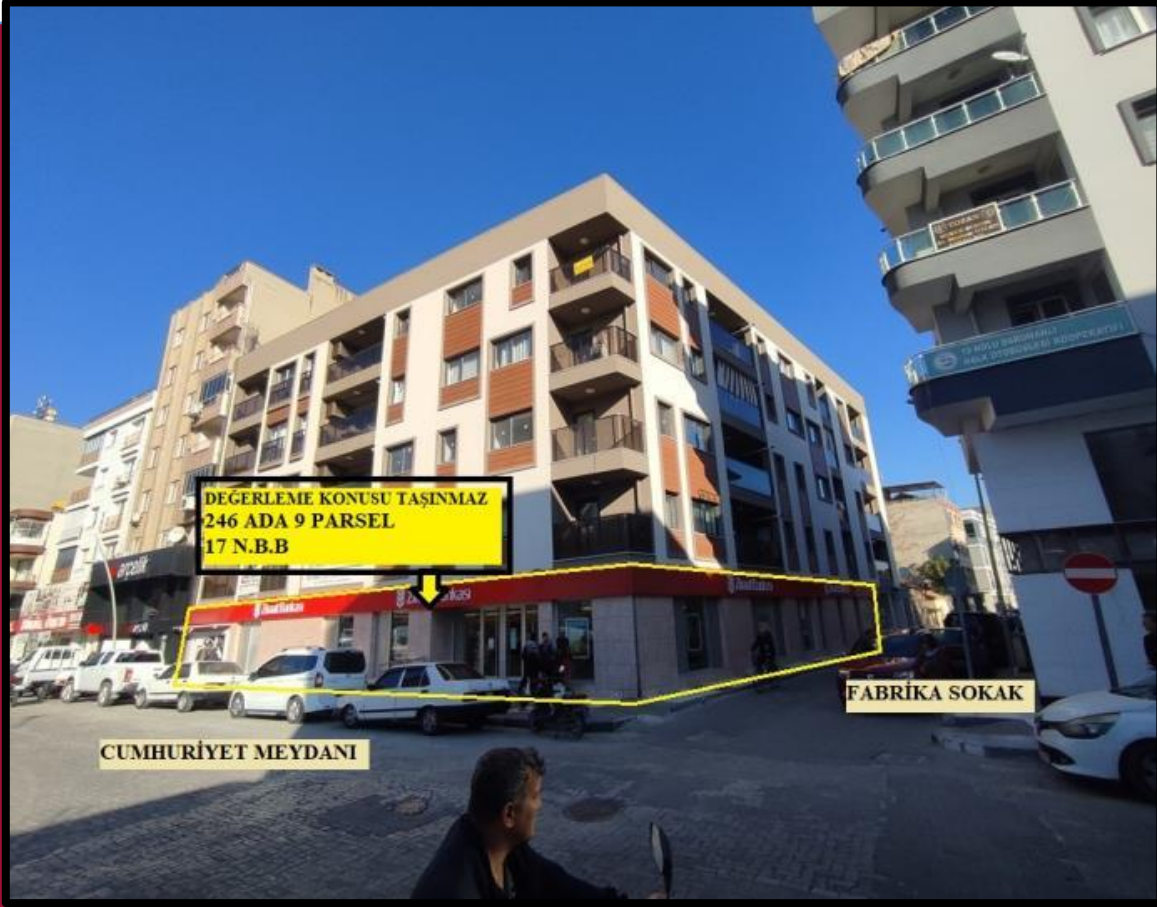
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Ziraat GYO

2024.ZGYO.8

Aralık, 2024



Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	20.12.2024
Rapor Numarası	2024.ZGYO.8
Raporun Konusu	Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi, 246 Ada 9 Parseldeki 17 no.lu Bağımsız Bölüm
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhan Mahallesi, 246 Ada 9 Parseldeki 17 no.lu Bağımsız Bölümün Satış Değer Tespiti Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
İş bu rapor, Ellisekiz (58) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.	
Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	



İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası	8
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi.....	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	15
3.1.3. Tanımı:	16
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	17
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	17
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	18
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	18
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	18
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	19
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	20
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 20	
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	20



3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	20
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	20
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	20
3.12. Enerji Kimlik Belgesi' ne ilişkin Açıklama.....	20
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	22
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	22
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	22
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	25
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	25
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	25
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	25
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	26
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	26
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	26
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	26
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	27
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	27
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	27
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri.....	27
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	27
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	27
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	27
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	28
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	29
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	29
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	29
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	30
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	32
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	32
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gerekliklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	32



5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	32
6. SONUÇ	34
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi.....	34
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	34
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	34
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	35
7. EKLER	



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.ZGYO.8/ 20.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Atatürk Mahallesi, 7 Eylül Caddesi, No:18, D: A T.C Ziraat Bankası A.Ş /Saruhanlı Şubesi Saruhanlı / MANİSA
Tapu Kayıt Bilgisi	Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 246 Ada, 9 Parsel, 17 no.lu Bağımsız Bölüm Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun "Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	17 B.B. Banka Şubesi (T.C Ziraat Bankası A.Ş /Saruhanlı Şubesi)
İmar Durumu	246 ada 9 parsel 02.04.2007 tarihli 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında " "Konut+Ticaret" " lejanti içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; bitişik nizam 5 kat olarak belirlenmiştir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 41.000.000,00 ₺ (Kırkbirmilyon Türk Lirası)
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 41.000.000,00 ₺ (Kırkbirmilyon Türk Lirası)
Taşınmazın Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 49.200.000,00 ₺ (Kırkdokuzmilyon İkiyüzbin Türk Lirası) olduğu
Taşınmazın Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 49.200.000,00 ₺ (Kırkdokuzmilyon İkiyüzbin Türk Lirası) olduğu
Taşınmazın Aylık Değeri	TOPLAM: 178.500,00 ₺ (Yüzyetmişsekizbin Beşyüz Türk Lirası) olduğu
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Muhammet İlyas TAŞ-SPK Lisans No: 402164
Denetmen	Gökhan DOĞAN - SPK Lisans No: 408240
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ**1.1 Rapor Tarihi** : 20.12.2024**1.2 Rapor Numarası** : 2024.ZGYO.8**1.3 Raporun Türü / Başlık** : Anlatım Özellikli Rapor**1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı**

Muhammet İlyas TAŞ (Spk Lisans No: 402164)

Gökhan DOĞAN (SPK Lisans No: 408240)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 09.10.2024 ile 19.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

08.10.2024/ 2024.ZGYO.8

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 246 ada, 9 parselde 17 bağımsız bölüm olan "İş Yeri" vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.



Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok, No: 44/B Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : 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.

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 396 77 72-73

E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 246 Ada, 9 Parselde Yer Alan 17 Bağımsız Bölüm Olan "İş Yeri" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Manisa, Ege Bölgesi'nde yer alan bir şehirdir. Manisa ilinin merkezi olan şehirdir. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile büyükşehir olmuştur.

Manisa ve yöresinin tarih öncesi ile ilgili pek bilgi yoktur. Salihli Sindel Köyü'nde bulunan Paleolitik Çağ'a (Yontma Taş Devri) ait fosil ayak izleri yörede insan topluluklarının yaşadığını kanıtlayan ve yaklaşık 26.000 yıl öncesine tarihlenen buluntulardır. Kırkağaç Yortan Köyü'nde bulunan mezarlar ise, farklı bir mezar kültürü olan Tunç Devri'ne aittir.

Hermessos ve Kaikos ya da bugünkü adıyla Gediz ve Bakırçay vadilerinde kurulmuş olan Tantalıs (Manisa) ve Thyateira (Akhisar) bölgede bilinen ilk yerleşimlerdir.

Manisa'nın, Yunanistan'ın Teselya Bölgesi'ndeki Pelion Dağı civarından göç eden Magnetler tarafından kurulduğu tahmin edilmektedir. Bölge M.Ö. 1450-1200 yıllarında Hititlerin etkisinde kalmıştır. Kybele bereket tanrıçası kabartması yöredeki Hitit varlığın göstermektedir. M.Ö. 1200'lerde ise Lidyalılar gelmiş ve Kızılırmak'a kadar bütün Batı Anadolu'ya egemen olmuşlardır. Tarihte, devlet güvencesinde ilk parayı basan Lidya Krallığı'nın başkenti bugünkü Sardes (Sart) şehriydi. Paktalos (Sart) Çayı'ndan çıkarılan altın madeni ile ünlüydü. Lidya Krallığı gücü ve zenginliğiyle ünlü son Kral Krezüs'ün adıyla özdeşleşmiştir. Ancak M.Ö. 546 yılında Persler tarafından yıkılmıştır. İrili ufaklı çok sayıda tümülüsün yer aldığı Bintepeleer Mevkii bu devri simgeleyen eserleri barındırmaktadır.

Bölge; M.Ö. 546 yılından M.Ö. 334 yılına kadar Pers egemenliğinde kalmıştır. Sardes bu dönemde de önemli bir ticaret merkezidir. M.Ö. 334'de Trakya üzerinden Anadolu'ya geçen Büyük İskender, Pers ordularını yenerek Suriye'ye doğru ilerlemiş ve Pers egemenliğine son vermiştir. Büyük İskender'in M.Ö. 323 yılında ölümünden sonra satraplıkların birbirleriyle mücadelesi M.Ö. 301 yılında İskender İmparatorluğu'nun sonunu getirmiştir. Bu döneme ait en önemli eser Sardes Örenyeri'ndeki Artemis Tapınağı'dır.

Daha sonra Bölge Bergama Krallığı'nın egemenliğine girmiştir. Bölgenin önemli kentlerinden Philadelphia'ya (Alaşehir) ismini dönemin krallarından II. Attalos Philadelphos vermiştir. Bergama Krallığı III. Attalos'un ölümünden sonra (M.Ö. 133), vasiyeti üzerine Roma İmparatorluğu'nun yönetimine devredilmiştir. M.S. 17 yılında meydana gelen büyük depremde bölgedeki Magnesia, Thyateira, Philadelphia ve Sardes gibi bütün yerleşimler büyük ölçüde yıkılmışsa da İmparator Tiberius'un katkılarıyla yeniden inşa edilmiştir.

Roma döneminde bölgede üretim ve ticaret canlanmış, Gediz ve Bakırçay vadilerinde mevcut tarımsal ürünlere yeni çeşitler eklenmiştir. M.S. 395 yılında Teodisius'un imparatorluğu iki oğlu arasında pay etmesiyle Manisa ve çevresi Doğu Roma yani Bizans İmparatorluğu'nun sınırları içinde kalmıştır. Hristiyanlığın batıya doğru yayılmasında, Philadelphia, Sardes ve Thyateira kentlerinin önemli rolü olmuştur. Magnesia da bu dini ilk benimseyen kentlerden olmuş sonra da önemli bir piskoposluk merkezi haline gelmiştir.

İstanbul 1204 yılında Latinler tarafından işgal edilince imparatorluk merkezi İznik'e taşınmıştır. İmparator İannes Ducas Vatatzes'in otuz yılı aşkın bir süre oturması sebebiyle Magnesia ekonomik, sosyal ve stratejik açıdan Batı Anadolu'nun en önemli şehirlerinden biri haline gelmiş ve imparatorluk merkezi görevini üstlenmiştir. İmparator 1255 yılında Manisa'da ölmüş ve buraya gömülmüşse de mezarının yeri belli değildir. Sardes, Philadelphia, Thyateira ve Magnesia Kalesi kalıntıları Bizans döneminden kalan kalıntılardır. 1261 yılında İstanbul Latinlerden geri alınınca Manisa önemini yitirmiştir.

Manisa 1313 yılının 25-26 Ekim'ine tekabül eden Regaip Kandili gecesi Alpagı oğlu Saruhan Bey komutasındaki askerler tarafından fethedilmiş ve Saruhanoğulları Beyliği'nin merkezi haline getirilmiştir. 1346 yılında ölen Saruhan Bey'in türbesi şehrin merkezindedir. Yerine önce oğlu İlyas Bey, onun ölümüyle de İshak Çelebi bey olmuş ve beyliğin en ihtişamlı dönemlerini yaşatmıştır. Ulu Camii ve Medresesi, Mevlevihane ve Çukur Hamam gibi birçok eseri İshak Çelebi şehre kazandırmıştır. Tahminen 1390 yılına doğru vefat etmiş ve kendi yaptırdığı türbesine gömülmüştür.

Manisa 1391 yılında Yıldırım Bayezid tarafından Osmanlı topraklarına katılmış, ancak Ankara Savaşı sonrası Timur bölgeyi yeniden eski sahiplerine iade etmiştir. 1412 yılında ise Çelebi Mehmed kesin olarak Manisa'yı Osmanlı egemenliği altına sokmuş ve Saruhan Sancağı adıyla idari bir birim haline getirmiştir. Manisa 1437-1595 yılları arasında Osmanlı şehzadelerinin saltanat tecrübesi kazandıkları önemli siyasi merkezlerinden biri haline gelmiştir. Bu dönemde II. Murad, Fatih Sultan Mehmet, Kanuni Sultan Süleyman, II. Selim, III. Murad, III. Mehmet ve I. Mustafa gibi daha sonra Osmanlı tahtına da oturmuş padişahların da içerisinde olduğu 16 şehzade Manisa'da sancakbeyliği yapmışlardır.

Bu dönem zarfında Manisa'da şehzadeler ve maiyetlerindekiler cami, medrese, han, hamam, imaret, çeşme, hastane, köprü ve kütüphane gibi birçok vakıf eserleri yaptırmışlardır. Bunların bir kısmı günümüze kadar ulaşabilmiştir. II. Murad'ın yaptırmış olduğu başta Saray-ı Amire olmak üzere birçok eser ise zamana yenik düşmüştür.

16. yüzyıl sonlarına kadar genelde sakin olan Saruhan Sancağı'nda bu tarihten sonra bütün Anadolu'da olduğu gibi eşkıyalık hareketleri görülmeye başlar. Yaklaşık iki asır devam eden eşkıya, suhte (medrese öğrencisi) ve sipahilerin yağma ve



talantlarından bölge büyük zarar görmüştür. 18. yüzyılın ikinci yarısından itibaren bölgeye hakim olan Karaosmanoğulları bu tür hareketleri büyük ölçüde sona erdirmiştir.

Mondros Mütarekesi'nin 7. maddesine dayanılarak 15 Mayıs 1919' da bölgede Yunan işgali başlar. İşgal sırasında Manisa Merkezde İstihlâs-ı Vatan, Cemiyet-i Müderrisîn, Demirci'de Müdafa'a-i Hukûk-u Osmânî, Gördes'de Hareket-i Milliye Teşkilatı, Kırkağaç'da İstihlâs-ı Vatan, Kula'da Redd-i İlhak, Soma'da Müdafa'a-i Hukuk ve Turgutlu'da Müdafa'a-i Hukûk-u Osmânî adlı Cemiyetler kurularak Yunan işgaline karşı mücadeleler verilmiştir.

30 Ağustos 1922'deki Dumlupınar Meydan Muharebesi'nin zaferle sonuçlanması üzerin Fahreddin Paşa komutasındaki kolordu İzmir'e doğru ilerleyerek Yunan direnişini kırmıştır. İzmir'e doğru kaçan Yunanlılar ve yerli Rumlar kenti ateşe vermiş, günlerce süren yangında tarihin Manisa'ya kazandırdığı büyük kültürel mirasın önemli bir kısmı yok olmuştur. Yaklaşık üç yıl Yunan işgalinde kalan şehir 8 Eylül 1922 tarihinde kurtarılmıştır. 1923'de Saruhan adıyla vilayet olan şehrin adı, 1927 yılında Manisa olarak değiştirilmiştir. Cumhuriyet döneminde yeniden imar gören Manisa, karayolu ve demiryolu ulaşımı bakımından önemli bir noktadadır. Ziraî, ticarî ve sanayi açısından da ülkemizin gelişmiş illeri arasında bulunmaktadır.

Manisa, Batı Anadolu'nun denize kıyısı bulunmayan, fakat kıyıya en yakın ilidir. Coğrafi bakımdan, Ege Bölgesi'nin orta ve kuzeyinde olup, batısı Asıl Ege, doğusu ise İç Batı Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Gediz Havzası'nın büyük bölümü il sınırları içinde bulunmaktadır. İl idari bakımdan, doğudan Uşak'ın Merkez ve Eşme, Kütahya'nın Gediz ve Simav, kuzeyden Balıkesir'in Sındırgı, Merkez, Savaştepe ve İvrindi, güneyden Aydın'ın Nazilli ve Kuyucak, güneydoğudan Denizli'nin Buldan ve Güney, güneybatıdan İzmir'in Kiraz, Ödemiş, Bayındır ve Kemalpaşa, batıdan ise İzmir'in Bornova, Menemen, Aliağa, Bergama ve Kınık ilçeleriyle çevrilidir.

Şehirde bulunan Celal Bayar Üniversitesi, bölgenin sosyal ve kültürel beklentilerine ve gereksinimlerine cevap verecek araştırma merkezlerini de açmış ve bunları işlevsel hale getirmiştir. Bugün 14 fakültesi, 3 yüksek okulu, 15 meslek yüksek okulu, 3 enstitüsü ve 23 araştırma merkeziyle eğitim ve öğretime devam eden Celal Bayar Üniversitesi, 1581 akademik personeli, 732 idari personeli ve 55473 öğrencisiyle, Ege Bölgesi'nin en büyük 3 üniversitesinden biridir.

Saruhanlı İlçesi

Saruhanlı'nın (1313-1437) Saruhan Beyliği Dönemi'nde kurulduğu tahmin edilmektedir. Bölgeye ilk yerleşenler göçebelik geleneğinden iseler de zamanla yerleşik hayata alışıp tarımla uğraşmaya başlamışlardır. Yunan işgalinden önce Saruhanlı İlçe Merkezi bugünkü Saruhan Mahallesi'nde kurulmuş 100 haneli bir köydü. Yılmaz (Tatar) Köyü ise 100 hane kadardı. Saruhan ve Yılmaz Köyleri arasında büyükçe bir mera yer almakta idi. Saruhan merkezinde nüfusun çoğunluğunu Türkler oluşturuyordu. 3-4 hane kadar Rum da vardı. Saruhanlı sınırları içinde bulunan Halitpaşa, Mütevellî, Koldere Köyleri ile Manisa Merkeze bağlı Kırkağaç Köyü'nde Rum ahali çoğunlukta idi. İlçenin kırsal kesiminde ise Türkler yaşıyordu. İşgal öncesi halk civardaki Rum ahali ile barış ve huzur içinde yaşıyordu. İlçe halkının geçimi hayvancılık ve tahıl ziraatına bağlıydı. Tarım istenilen ölçüde gelişmemiş, halk da fakirdi. Yeterli bir eğitim görmeyen Türk ahali arasında esnaf ve sanatkar da yoktu. Rumlar ise askerlik yapmadıklarından dolayı tarım ve ticaretle zenginleşmişlerdi. I.Dünya Savaşı sonunda Osmanlı Devleti'nin imzaladığı Mondros Antlaşması'nın (30 Ekim 1918) 7. Maddesi'ne göre İtilaf devletleri Anadolu'yu işgal etmeye başladılar. 26 Mayıs 1919'da Manisa'yı işgal ettiler. Saruhanlılar'ın büyük direnci yüzünden ancak 14 ay sonra 1920 Haziranında Saruhanlı'ya girebildiler. 7 Eylül 1922'de işgalden kurtulan bölgeye Balkan göçmenleri ve doğudan gelen Türk göçmenleri 1960'lı yıllara kadar yerleşmeye devam etti. 1945 yılında Bucak Teşkilatı, 1953 yılında bugün Yılmaz Mahallesi diye anılan ve o tarihte 100 haneli bir köy olan Yılmaz Köyü ile birleştikten sonra Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Saruhanlı 1 Nisan 1959 tarihinde çıkarılan 7033 Sayılı Kanunla İlçe olmuştur.

Deniz seviyesinden 43 m yükseklikte kurulmuş olan Saruhanlı'nın genel nüfusu 56.523 ve merkezdeki nüfusu 14900'dür. 890 km² yüzölçümüne sahip ilçenin 50 mahallesi bulunmaktadır. 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, pamuk, mısır ürünleri yetişmektedir.

Saruhanlı düz ve verimli arazi olan Gediz ovasında yer alır. Gediz Nehri'nin önemli bir kolu olan Kumçayı, ilçenin kenarından geçmektedir. İlçe Ege'yi İstanbul'a bağlayan İzmir - İstanbul devlet karayolunun üzerinde Manisa'ya 19 km, Akhisar'a 33 km



uzaklıktadır. Batıyı Anadolu'ya bağlayan demiryolu, topraklarını ikiye bölerek İç Anadolu'ya doğru uzanır. Saruhanlı'nın yüzölçümü 890 km², denizden yüksekliği 43 m'dir. İlçe kuzey ve kuzeydoğusundan Akhisar'a ve Gölarmara'ya batısından Kınık - Bergama, güneyinden Turgutlu ve Ahmetli, güneybatısından Manisa ile çevrelenmiştir. Akdeniz ikliminin etkisindedir.

Nüfusun %73'ü merkez dahil 14 belde merkezinde, geri kalanı köylerde yaşamaktadır. Saruhanlı nüfusunun %60'ı Balkan göçmeni, %35'i yerli halk, %5'i ise doğu ve güneydoğudan göç eden vatandaşlardan oluşmaktadır. Nüfusu tarım mevsiminde dışarıdan gelen işçiler nedeniyle geçici olarak artmaktadır.

Saruhanlı ekonomisi tarıma dayalı olup, nüfusun % 80'i tarımla uğraşmaktadır. Mera alanlarının dar olması hayvan yetiştiriciliğinin yapılmamasının başlıca nedenidir. İlçede 6 çeşit ana ürün [Bağ, zeytin, tütün, buğday, mısır ve sebzecilik (domates, biber, hıyar)] ekili-dikili alanların büyük bir bölümünü kapsamaktadır. Genel olarak zeytin, tütün ve buğdayın bir kısmı kuru tarım arazilerinde, diğerleri ise sulu arazilerde yetiştirilmektedir. Ancak son yıllarda yaşanan kuraklık ve buna bağlı olarak sulama kanallarına kısa süreli su verilmesi, basınçlı sulama sistemlerinin yaygınlaşması ve kredi imkanlarının artması gibi nedenlerden dolayı sulu tarım arazilerinin miktarında artış gözlenmektedir. İklim özellikleri nedeniyle ilçede yılda 2 ürün almak mümkündür. Genel olarak buğdaydan sonra ikinci ürün olarak mısır ve yem bitkileri ekimi tercih edilmektedir. İlçede son yıllarda sebze ekilen alanların artması nedeniyle kuru domates, közlenmiş biber ve turşu gibi alternatif değerlendirme şekillerine yönelilmiştir. Ayrıca yetiştirilen zeytinler salamura ve zeytinyağı, şaraplık üzümler de şarap olarak değerlendirilmektedir. Bunlara bağlı olarak tarıma dayalı sanayi hızlı bir gelişme göstermiştir.

Son dönemde kuru domates işleme, zeytinyağı, zeytin işleme ve paketleme, şarap ve konserve fabrikaları kurulmuştur. Kuru/salçalık domates, turşuluk hıyar ve biber, organik ürünler ve şaraplık üzümlerde sözleşmeli yetiştiricilik modeli uygulanmaya başlanmıştır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

Değerlemeye konu olan taşınmaz, Saruhan Mahallesi, Cumhuriyet Meydanı No:18A Saruhanlı/MANİSA adresinde kayıtlıdır. Taşınmaz konum olarak, Saruhanlı ilçe merkez yerleşimi orasında yer alan Cumhuriyet Meydanı kuzey kanadında, 7 Eylül Caddesi ve Fabrika Sokak kesişiminde yer almaktadır. Konumu itibari ile Saruhanlı ilçe merkezinin en bilinen referans noktalarındandır. Saruhanlı Belediyesi Hizmet Binası, diğer banka şubeleri, Saruhanlı İlçe Emniyet Müdürlüğü taşınmaza yaklaşık 100m mesafedeki bant içinde konumludur.

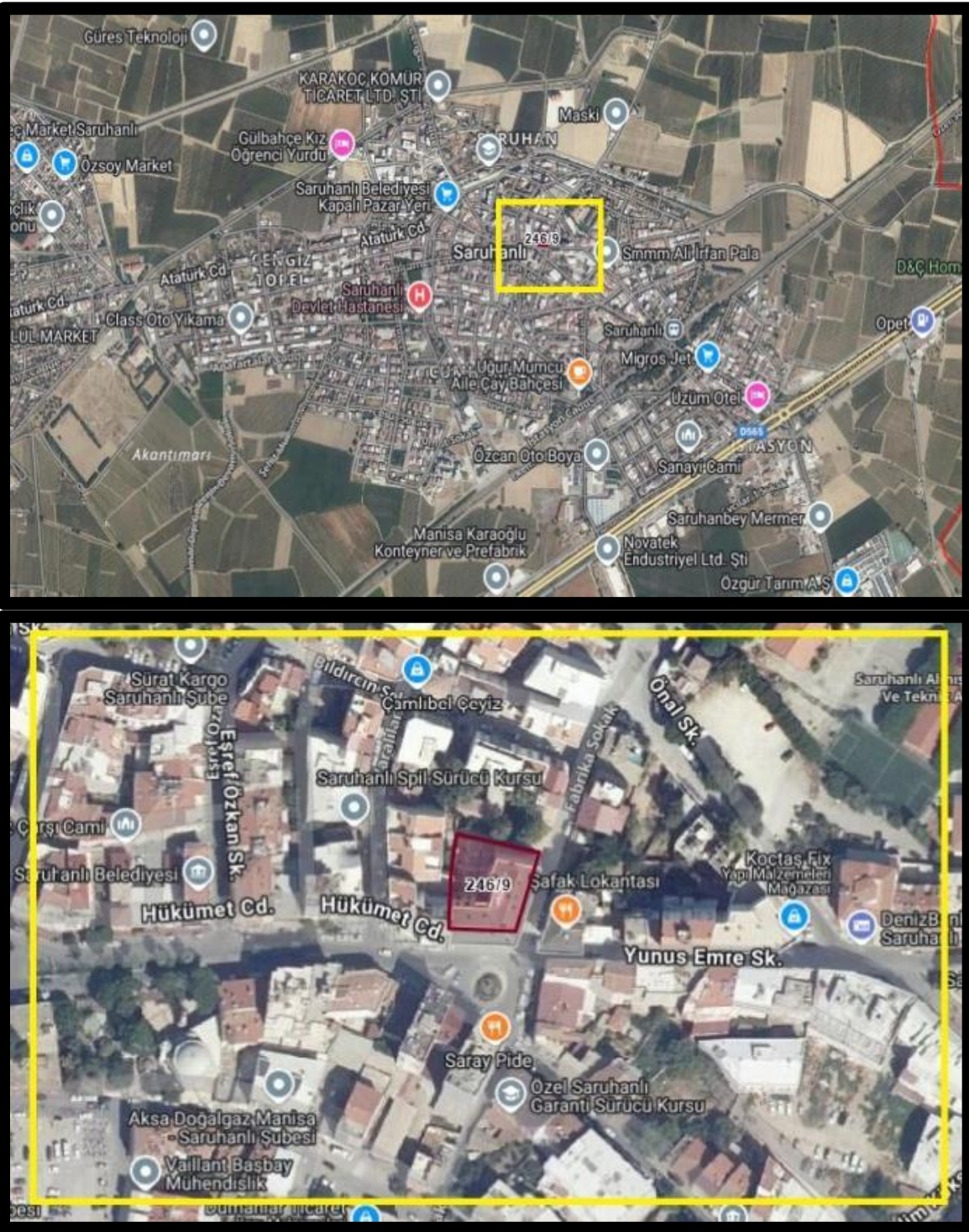
7 eylül Caddesi ve bu caddeyi takiben Atatürk Bulvarı üzerindeki binaların zemin kat kullanımları tamamı ile ticari kullanımlara sahiptir.

Sektörel bazlı analiz edildiğinde, yeme içme amaçlı küçük lokantalar, kahvehaneler, giyim mağazaları ve banka şubeleri olduğu gözlemlenmiştir.

Bölgede yol, kanalizasyon ve doğalgaz altyapısı tamamlanmıştır. Taşınmaz İzmir-Manisa Karayolu'na yaklaşık 1,1km, Manisa iline 21 km mesafede yer almaktadır.

İlçede TCDD ye ait 1 adet Tren İstasyonu bulunmaktadır. Manisa şehir merkezine ulaşım belediye otobüsleri ile sağlanmaktadır.





3.1.3. Tanımı:

Değerleme konusu taşınmazın içinde yer aldığı ana yapı tapu sicilinde "5 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası" şeklinde tescillidir. Binanın içinde yer aldığı 246 ada 9 parseli teşkil eden arsa 835,76 m² yüzölçümüne sahiptir. Bahsi edilen ana yapı 2022 yılında projelendirilmiş ve 2023 yılı içinde tamamlanmıştır. Yapı betonarme karkas sistemle inşa edilmiş olup, bodrum+zemin+4 normal kattan oluşmaktadır. Kat mülkiyetine esas olan mimari projesine göre ve yerinde binanın bodrum katında kazan dairesi, sığınak, işyerine ait bölümler, zemin katında 1 adet işyeri, normal katların her birinde ise 4'er adet mesken konumlu olup, yapıda toplam 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina dış cephesi akrilik boyalıdır. Yapıda asansör ve doğalgaz altyapısı mevcuttur. Kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiştir. Parselde bina oturumu harici alanlar açık otopark alanı olarak değerlendirilmiştir. Bahsi edilen anayapı 7 Eylül Caddesi ve Fabrika Sokaklara cepheli vaziyettedir. Bina girişi zemin kat kotunda yer almakta olup, Fabrika Sokak üzerinden servis almaktadır.



- ❖ Değerlemeye konu olan 17 no.lu bağımsız bölüm ve 18 A kapı numaralı iş yeri vasıflı taşınmaz binanın bodrum ve zemin katında konumlanmaktadır. Taşınmaz, onaylı mimari projesine göre bodrum katta su deposu, 3 arşiv, sistem odası, kiralık kasa, hol hacimlerinden, zemin katta ise müşteri holü, operasyon, atm odası, bankolar, wc, hol, tem odası, yönetici odası, mutfak hacimlerinden oluşmaktadır. Bodrum katı yaklaşık 240 m², zemin katı yaklaşık 450 m² olmak üzere toplam kullanım alanı 690 m² dir. Taşınmazın mimari projesine uygun inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın Fabrika Sokak ve Cumhuriyet Meydanına bakan vitrin cepheleri mevcuttur. Cumhuriyet Meydanına bakan vitrin cephesi yaklaşık 24m, Fabrika Sokağına bakan vitrin cephesi ise yaklaşık 23 metredir. Taşınmazın vitrin cephe doğramaları alüminyum mamül, kapılar panel kapıdır. Dış cephede granit kaplamalar kullanılmıştır. Zeminler tüm bölümlerde seramik kaplı olup, duvarlar saten alçı ve su bazlı mat boyalı, süpürgelikler alüminyumdur. Islak hacimlerde duvarlarda fayans kaplamalar mevcuttur. Tavan asmolen alçı asma tavanıdır. Taşınmaz Ziraat Bankası Saruhanlı Şubesi olarak kullanılmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Saruhanlı
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Saruhanlı
Ada No.	:	246
Parsel No.	:	9
Nitelik	:	5 Katlı Betonarme Apartman Ve Arsası
Yüzölçümü	:	835,76 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	17
Kat No:	:	Zemin+ Bodrum
Nitelik	:	İş Yeri
Arsa Payı	:	30824/83576
Malik	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Tapu Tarihi	:	07.04.2023
Yevmiye	:	6098
Cilt	:	97
Sayfa	:	9585
Tapu Türü	:	Kat Mülkiyeti

Tapu bilgileri, Web Tapu portalından elektronik ortamda 20.12.2024 tarih ve saat 14:06 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi üzerinden temin edilmiştir.

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Saruhanlı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmazın bağımsız bölüm bazında konum tespiti TKGM Portalı ve Saruhanlı Belediyesi arşivinde mevcut olan kat irtifakına esas teşkil eden mimari projesi vasıtası ile yapılmıştır. Taşınmaz kat konum ve alan olarak onaylı mimari projesi ile uyumlu inşa edilmiştir.

Taşınmaza ait imar dosyası Saruhanlı Belediyesi'nde incelenmiştir.

Saruhanlı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde resmi olarak imar durum bilgisi incelenmiştir.

RUHSAT TABLOSU										
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU



246	9	YENİ YAPI	7.03.2022	2022/31	Ofis İşyeri, Mesken	1	5	6	3.473,00 m ²	İNŞA EDİLMİŞ
		İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	21.06.2022	2022/75	Ofis İşyeri, Mesken	1	5	6	3.473,00 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TABLOSU

ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
246	9	YAPI KULLANMA İZİN	6.12.2023	2023/109	Ofis İşyeri, Mesken	1	5	6	3.473,00 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

MİMARİ PROJE TABLOSU

ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
246	9	7.03.2022	Ofis, İşyeri, Mesken	3.473,00 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

Saruhanlı Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu binaya ait 23.09.2023 tarih ve Y2245C9E266F1 no.lu Enerji Kimlik Belgesi mevcuttur.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

20.12.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz olan 17 bağımsız bölümün vasfı İşyeri olarak belirtilmiş olup, mevcut kullanımı uyumludur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Gayrimenkul 07-04-2023 tarih ve 6098 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilerek oluşturulmuştur. Bu tarihten itibaren herhangi bir mülkiyet değişimi yaşanmamıştır. Kat irtifakı tesisinden önce arsa vasıflı taşınmazın mülkiyetinin ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil edilmiş olduğu görülmüştür.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Web Tapu portalından elektronik ortamda 20.12.2024 tarih ve saat 14:06 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

-KM ne Çevrilmiştir. (25.12.2023 tarih, 20670 yevmiye)
- Yönetim Planı : 03/04/2023 (07.04.2023 tarih, 6098 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

20.10.2024 tarihinde alınmış olan Takbis belgesi ve Tapu senedi arasında farklılık bulunmamaktadır.



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 20-12-2024-14:06

**Kayıd Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	246/9
Taşınmaz Kimlik No:	128266700	AT Yüzölçümü(m2):	835.76
İl/İlçe:	MANİSA/SARUHANLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İş Yeri
Kurum Adı:	Saruhanlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARUHANLI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN VE BODRUM//17
Cilt/Sayfa No:	97/9585	Arsa Pay/Payda:	30824/83576
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	5 KATLI BETORNARME APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Saruhanlı - 25-12-2023 14:27 - 20670	

1 / 2

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	Saruhanlı - 25-12-2023 14:27 - 20670
Beyan	Yönetim Planı : 03/04/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Saruhanlı - 07-04-2023 11:21 - 6098

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
741604008	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 07-04-2023 6098	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) htfWi9DWARV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Saruhanlı Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Saruhanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Saruhanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden 24.10.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre; değerleme konusu 246 ada 9 parsel; 02.04.2007 onama tarihli 1/1.000 Ölçekli Saruhanlı Revizyon Uygulama İmar Planı



kapsamında “Konut+Ticaret” alanı içinde kalmakta olup, yapılaşma koşulları; bitişik nizamda 5 kat (hmax:15,80) olarak belirlenmiştir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Saruhanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Saruhanlı Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazın kadastro durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmaz halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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,” bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle “Bina” başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İmar kanunun 26.Maddesine istinaden yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı teknik personeline üstlenilmiştir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz olan 17 bağımsız bölüm yerinde “İşyeri” nitelikli olup, değerlendirme bu vasa yönelik yapılmıştır. İleride farklı bir fonksiyonda kullanılması durumunda değerlerde değişiklik yaşanabileceği düşünülmektedir.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmaz için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.

3.12. Enerji Kimlik Belgesi’ne ilişkin Açıklama

Taşınmaza ait 23.09.2023 tarih ve 2245C9E266F1 no.lu Enerji Kimlik Belgesi ekte sunulmuştur.

Taşınmazdan 17 bağımsız bölümün UAVT kodu 5248880444 olduğu tespit edilmiştir.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
- 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Saruhanlı İlçesi, Akhisar yerleşimi ve Manisa iliş merkez yerleşimleri arasında, İzmir İstanbul karayolu 7 eylül Caddesi ve bu caddeyi takiben Atatürk Bulvarı üzerindeki binaların zemin kat kullanımları tamamı ile ticari kullanımlara sahiptir. Sektörel bazlı analiz edildiğinde, yeme içme amaçlı küçük lokantalar, kahvehaneler, giyim mağazaları ve banka şubeleri olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede yol, kanalizasyon ve doğalgaz altyapısı tamamlanmıştır. Taşınmaz İzmir-Manisa Karayolu'na yaklaşık 1,1km, Manisa iline 21 km mesafede yer almaktadır.

İlçede TCDD ye ait 1 adet Tren İstasyonu bulunmaktadır. Manisa şehir merkezine ulaşım belediye otobüsleri ile sağlanmaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapımcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği



tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.



Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.



2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☐	Yok ☒
Yapım yılı	2022	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Akrilik	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	Eğimli Çatı	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var ☐	Yok ☒

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut+Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 80
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma
İnşaat Nizamı	: Bitişik
Binanın Kat Adedi	: 6
Yapı Sınıfı	: 4B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 1



Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Cumhuriyet Meydanına cepheli olması
- Büyük kamu kuruluşlarının bölgede yer seçiyor olması
- Ticari sirkülasyonun olduğu bir lokasyonda olması.
- Yeni ve bakımlı bir bina içinde yer alması.
- Otopark imkanı olması.
- İlçe merkezinde yer alması
- Kat mülkiyetli olması

Olumsuz Etkenler:

- Küçük bir ilçe içinde yer alması
- İl merkezine kısmen uzak konumda olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.



4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

DÜKKAN EMSALLERİ					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Alfa Yatırım 0 (532) 278 45 00	Taşınmaza yakın konumda, 247 ada 14 parselde yer alan, zemin katta konumlu toplam 250m ² alana sahip bakımlı dükkân satılık olup, istenen değer 15.500.000 TL dir.	14.000.000 ₺	250,00 m ²	56.000,00 ₺/m ²
2	Uzunoğlu Emlak 0 (507) 754 72 05	Taşınmaza yakın konumda, Cumhuriyet Meydanı yanındaki ara sokak üzerinde, zemin katta konumlu 65m ² alana sahip bakımlı dükkân satılık olup, istenen değer 4.200.000 TL dir.	3.780.000 ₺	65,00 m ²	58.153,85 ₺/m ²
3	Coldwell Banker 0 (505) 234 40 62	Taşınmaza yakın konumda, Eker Sokak üzerinde, zemin katta konumlu 83m ² olarak beyan edilen tahminen 70m ² alanlı bakımlı dükkân satılık olup, istenen değer 3.850.000 TL dir.	3.850.000 ₺	70,00 m ²	55.000,00 ₺/m ²
4	Sahibinden: 0 (506) 963 5629	Taşınmaza yakın konumda, belediye binası arkasındaki sokak üzerinde, zemin katta konumlu 41m ² olarak beyan edilen tahminen	2.050.000 ₺	41,00 m ²	50.000,00 ₺/m ²



		41m2 alanlı bakımlı dükkan satılık olup, istenen değer 2.050.000 TL dir.			
5	Dulkadir Emlak : 0 (506) 971 00 22	Taşınmaza yakın konumda, belediye binası arkasındaki sokak üzerinde, zemin ve batır katta konumlu, toplam 400m2 olarak beyan edilen tahminen zemin katı 150m2, batır katı 100m2 alanlı bakımlı dükkan satılık olup, istenen değer 6.450.000 TL dir. Zemine indirgenmiş olan 228 m2 dir.	6.450.000 ₺	228,00 m ²	28.351,65 ₺/m ²
6	Cengiz Emlak: 0 (553) 369 85 84:	Taşınmaza yakın konumda, Saruhanlı girişinde ana caddeye cepheli, zemin ve batır katta konumlu, toplam 100m2 olarak beyan edilen tahminen zemin katı 70m2, batır katı 30m2 alanlı bakımlı dükkan satılık olup, istenen değer 5.400.000 TL dir. Zemine indirgenmiş alan 80 m2 dir.	5.400.000 ₺	80,00 m ²	67.500,00 ₺/m ²

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda düzeltme yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %5 ile %20 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazın değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU						
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Alfa Yatırım	Uzunoğlu Emlak	Coldwell Banker	Sahibinden:	Dulkadir Emlak :	Cengiz Emlak:
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (532) 278 45 00	0 (507) 754 72 05	0 (505) 234 40 62	0 (506) 963 5629	0 (506) 971 00 22	0 (553) 369 85 84:
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	TEK KAT	ASMA KATLI	ASMA KATLI
SATIŞ FİYATI (₺)	15.500.000 ₺	4.200.000 ₺	4.250.000 ₺	2.150.000 ₺	7.175.000 ₺	6.725.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	5%	10%	20%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	14.000.000 ₺	3.780.000 ₺	3.850.000 ₺	2.050.000 ₺	6.450.000 ₺	5.400.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	250,00 m ²	65,00 m ²	70,00 m ²	0,00 m ²	300,00 m ²	100,00 m ²
BODRUM KAT ALANI (m ²) (1/4)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	250,00 m ²	65,00 m ²	70,00 m ²	41,00 m ²	150,00 m ²	70,00 m ²
ASMA KAT ALANI (m ²) (1/3)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	150,00 m ²	30,00 m ²
1. KAT ALANI (1/4)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	110,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	250 m ²	65 m ²	70 m ²	41 m ²	228 m ²	80 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	56.000,00 ₺/m ²	58.153,85 ₺/m ²	55.000,00 ₺/m ²	50.000,00 ₺/m ²	28.351,65 ₺/m ²	67.500,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	5%	0%	10%	10%	10%	10%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
ALAN DÜZELTMESİ	5%	-10%	-10%	-15%	-5%	-10%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	BENZER	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	10%	0%	0%	0%	20%	0%
CEPHE DURUMU	BULVAR CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	BULVAR CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	20%	10%	20%	20%	5%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	SEYREK	SEYREK	SEYREK	YOĞUN	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	20%	20%	20%	40%	5%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	20%	30%	30%	35%	85%	10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	67.200,00 ₺/m ²	75.600,00 ₺/m ²	71.500,00 ₺/m ²	67.500,00 ₺/m ²	52.450,55 ₺/m ²	74.250,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	68.083,42 ₺/m ²					

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

KİRALIK EMSALLER



EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Lofça Gayrimenkul	Taşınmazın karşısında, 11819 parselde yer alan, ana caddeye cepheli, bodrum + zemin ve batar katta konumlu, toplam 400 m ² olarak beyan edilen tahminen bodrum katı: 100 m ² zemin katı 150 m ² , batar katı 150 m ² alanlı bakımlı dükkan kiralık olup, istenen değer 122.000 ₺ dir. Zemine indirgenmiş alan 225 m ² dir. (Eski Yapı ve Kredi Bankası)	103.500 ₺	225,00 m ²	460,00 ₺/m ²
	0 (554) 923 01 17				
2	Turyap Center	Hükümet Caddesi üzerinde yer alan, ana caddeye cepheli, zemin katta konumlu, toplam 286 m ² olarak beyan edilen tahminen 200 m ² alanlı bakımlı dükkan kiralık olup, istenen değer 46.000 ₺ dir.	41.500 ₺	200,00 m ²	207,50 ₺/m ²
	0 (532) 219 66 90				
3	Mak Destek Gayrimenkul	Hükümet Caddesi üzerinde yer alan, ana caddeye cepheli, zemin katta konumlu, toplam 280m ² olarak beyan edilen tahminen 250 m ² alanlı bakımlı dükkan kiralık olup, istenen değer 76.000 ₺ dir.	68.500 ₺	250,00 m ²	274,00 ₺/m ²
	0 (553) 260 60 43				

KİRALIK DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Lofça Gayrimenkul	Turyap Center	Mak Destek Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (554) 923 01 17	0 (532) 219 66 90	0 (553) 260 60 43
DÜKKAN TİPİ	ASMA KATLI DEPOLU	TEK KAT	TEK KAT
KİRA FİYATI (₺)	122.000 ₺	46.000 ₺	76.000 ₺
PAZARLIK ORANI	15%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	103.500 ₺	41.500 ₺	68.500 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	400,00 m ²	200,00 m ²	250,00 m ²
BODRUM KAT ALANI (m ²) (1/4)	100,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	150,00 m ²	200,00 m ²	250,00 m ²
ASMA KAT ALANI (m ²) (1/3)	150,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
1. KAT ALANI (1/4)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	225 m ²	200 m ²	250 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	460,00 ₺/m ²	207,50 ₺/m ²	274,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	-10%	-10%	-10%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	BULVAR CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	20%	20%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	YOĞUN	SEYREK	SEYREK
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	30%	20%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	40%	30%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	414,00 ₺/m ²	290,50 ₺/m ²	356,20 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	353,57 ₺/m²		

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Parsel dolu olup, üzerinde ruhsatlı yapı mevcuttur.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul olan 17 bağımsız bölüm "İşyeri" nitelikli olup halihazırdaki kullanımın en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.



4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmaz halihazırda Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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," bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle "Bina" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.



Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir edilmiştir. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

HESAP DETAYI						
B.B.	AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KİRA BİRİM	KAT KİRA DEĞERİ	KAT DEĞERİ
17	BODRUM KAT	240,00 m ²	16.466,00 ₺/m ²	77,08 ₺/m ²	18.500,00 ₺/Ay	3.950.000,00 ₺
	ZEMİN KAT	450,00 m ²	82.330,00 ₺/m ²	355,56 ₺/m ²	160.000,00 ₺/Ay	37.050.000,00 ₺
YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI					178.500,00 ₺/Ay	41.000.000 ₺

HESAP DETAYI		
B.B.	USD	EURO
17	1.165.507,79 \$	1.122.165,51 €
TOPLAM	1.165.507,79 \$	1.122.165,51 €

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Gölbaşı Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeni ile proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza KDV hariç yasal/mevcut toplam 41.000.000,00 TL (Kırkbirmilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

USD= ~35,17780 ₺, 1 €= ~36,53650₺ olarak kabul edilmiştir. (20.12.2024 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

Taşınmazın kirasının 178.500,-TL/Ay olduğu takdir edilmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaza KDV hariç yasal/mevcut toplam 41.000.000,00 TL (Kırkbirmilyon Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.



Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazın K.D.V dahil yasal durum piyasa değerinin 49.200.000,-TL (Kırkdokuzmilyon İkiyüzbin Türk Lirası) olduğu olduğu hesaplanmıştır.

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 20.12.2024 tarihinde 58 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Muhammet İlyas TAŞ Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402164)	Gökhan DOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	--	--



Bölüm 7

EKLER

