

BTİ

BAŞKENT

TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**MANİSA İLİ, SARUHANLI İLÇESİ, SARUHANLI
MAHALLESİ 246 ADA 9 PARSELDE BULUNAN
TAŞINMAZIN PAZAR VE KİRA DEĞERİ TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 27.12.2022

RAPOR NO: SPK-2022-32-R1

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	27.12.2022- SPK-2022-32-R1
Taşınmaz İnceleme Tarihi	26.12.2022
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 246 Ada / 9 Parsel
Çalışmanın Konusu	Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Saruhanlı Mahallesi, 246 ada 9 parsel numarası ile kayıtlı olan "ARSA" niteliğindeki ana gayrimenkulün; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde- 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 yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen 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.
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.
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ TL	246 Ada 9 Parsel: 11.833.000 TL Yazıyla (Onbirmilyonsekiyüzotuzüçbin Türk Lirası)
TAŞINMAZIN KDV HARIÇ PAZAR DEĞERİ USD	246 Ada 9 Parsel: 632.780,75 USD
27.12.2022 Tarihli TCMB Döviz Kuru : 1 USD=18,70 TL olarak esas alınmıştır.	

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA

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 ÇALIŞMASINA İLİŞKİN 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.....	9
4.	BÖLÜM-GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
4.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
4.2.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	10
4.3.	ULAŞIM BAĞLANTILARI	10
4.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR	11
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ.....	12
4.6.	GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
4.7.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	12
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,	13
4.10.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13

5.	BÖLÜM-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ.....	14
5.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	16
5.2.1.	KÜRESEL EKONOMİK DURUM	16
5.2.2.	TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	16
5.2.3.	İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	19
5.3.	GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
5.3.1.	ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ.....	21
5.3.2.	BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	21
5.4.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	22
5.5.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR	22
5.6.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	23
5.7.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	24
5.8.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	24
5.9.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	25
5.10.	NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	26
5.11.	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	28
5.12.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ.....	32
5.13.	EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	32
5.14.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	32
5.15.	HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	32
6.	BÖLÜM-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
6.1.	DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	33
6.2.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	33
6.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKENİZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	33
6.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	33
7.	BÖLÜM-SONUÇ	34
7.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	34
7.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	34

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 27.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor SPK-2022-32-R1 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespitinin 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 : **26.12.2022**

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : **05.10.2022 / SPK-2022-32-R1**

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 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulunun III-62.3 sayılı tebliğinin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 17.06.2021 tarihinde OZL-2021-90 nolu rapor hazırlanmış olup, arsa üzerinde kat irtifaklı bina varken hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 28.12.2021 tarihinde OZL-2021-134 nolu rapor hazırlanmış olup, arsa boş iken hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından 27.04.2022 tarihinde SPK-2022-29 nolu rapor hazırlanmış olup, arsa boş iken hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ:1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4
Kadıköy 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 getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

SERMAYESİ: 4.693.620.000 – TL HALKA AÇIKLIK: Şirketin %18.94 ü halka açıktır.

İLETİŞİM: +90 216 369 77 72-73 – info@ziraatgyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerlendirme raporu, müşteri talebine istinaden Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Saruhanlı Mahallesi, "ARSA" niteliğindeki 246 ada 9 parselin TL cinsinden mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 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 yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen yıl sonuna esas rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporudur. 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 aletsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer 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.

- Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 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.
- 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.
- 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:

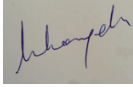
- Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzman'ının 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.
- 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.
- Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
- Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- 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.

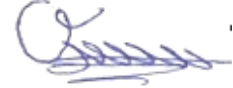
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Halit KARAGÖZLÜ



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



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	:	
Bağımsız Bölüm No	:	
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	
Arsa Payı	:	1/1
Sahibi-Hissesi	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Cilt No	:	137
Sayfa No	:	13413
Taşınmaz ID	:	49109331

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 246 ada 9 parsel numarası ile kayıtlı olan ARSA vasıflı taşınmazdır. 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.

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı		Kırsal
		X			
Genel İnşaat Seviyesi	% 75 'den fazla		% 25-%75 arası		% 25'in altında
					X
Gelişme	Hızlı		Sabit		Yavaş
		X			
Arz/Talep	Arz az		Dengeli		Arz fazla
				X	
Mülk değeri	Artıyor		Sabit		Azalıyor
		X			
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası		6 aydan fazla
				X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı		
		X			
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
					X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100	
					X

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 olan arsanın üzerinde bina inşa edilmesi durumunda zemin kat dükkanlarında 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 değerlendirme 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		
BAĞLIBULUNDUĞU BELEDİYE	Saruhanlı Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	02.04.2007 - 19
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	15.50m
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKMEMESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	7.75	6.25
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik		
LEJANT	Konut-Ticaret Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	26.11.2021
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?

Ana gayrimenkulün üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konusu parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz arsa nitelikli olup, parsel üzerinde proje geliştirilmektedir.

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.

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

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmaza ait herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmaza ait herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmaza ait herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmaza ait herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 26.12.2022 tarihi saat 13:54 itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde herhangi bir takyidat veya devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Madde-22, d fıkrasında yer alan, "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatı başlaması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir" hükmü ile,

Söz konusu Tebliğin Madde-34/1 e fıkrasında yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmü çerçevesinde, projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulmuş ve gerekli belgeler tam ve doğru olarak mevcut olduğu gözlemlenmiştir.

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,

Değerlemeye konusu taşınmazın Saruhanlı Belediyesi ve Saruhanlı Kadastro Biriminde incelemeler yapılmış olup söz konusu parselin bulunduğu mevki lokasyon itibariyle iyi bir konuma sahip olabileceğine kanaat getirilmiştir. Söz konusu taşınmaz mevcut durumda arsa niteliğinde olup proje geliştirme hesaplaması yapılmıştır.

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 il Nüfusu: 1.440.611'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 13.340 km²'dir. İlde km²'ye 108 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 332 kişi ile Şehzadeler) İlde yıllık nüfus artış oranı % 0,77 olmuştur. Nüfusu en çok artan ilçe: Yunusemre (%2,97) Nüfusu en çok azalan ilçe: Kırkağaç (-%3,35) 4 Şubat 2020 TÜİK verilerine göre 17 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.088 mahalle bulunmaktadır.

Komşu illere göre (Aydın, İzmir, Denizli, Uşak, Balıkesir) yüzölçümü bakımından 2. sırada yer alan Manisa, nüfus bakımından da İzmir'den sonra 2. sırada bulunmaktadır. Nüfus yoğunlukları değerlendirildiğinde km²'ye 346 kişi ile İzmir'in en fazla nüfus yoğunluğuna sahip il olduğu dikkat çekmektedir. İzmir'i 104 kişi ile Manisa ili izlemektedir. Diğer komşu iller incelendiğinde Balıkesir'in yüzölçümünün fazla (14583 km²), Uşak'ın ise en az nüfusa (349459 kişi) sahip olduğu görülür. Bu nedenle Uşak ilinde km²'ye düşen kişi sayısı diğer illere göre düşüktür Manisa ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 il

arasında yirmi beşinci sırada yer almaktadır.

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

Çağdaş sanayileşmenin tüm gereklerini yerine getiren Manisa Organize Sanayi Bölgesi, hem ülke ekonomisi için hem de yöresel gelişme için istihdamı artırıcı bir özelliğe sahiptir. Katma değer yaratması ve yan sanayi olanaklarının gelişmesine paralel olarak ciddi bir ekonomik faaliyet kaynağı olması sebebiyle yatırımcıların gözde yatırım noktası haline gelmiştir. Bölge sürekli devam eden yatırım taleplerine cevap verebilmek için tevsii alanlarla büyümüş ve büyümeye devam etmektedir.

Manisa Organize Sanayi Bölgesi, 450 hektarlık tevsii alanın 2007 yılı başında yapılaşmaya açılmasıyla toplam 960 hektar üzerinde sanayileşme eşiğini çoktan aşmış, Avrupa ve dünya ekonomileriyle bağlarını kurmuş, sanayi odaklı, kalıcı ekonomik gelişme stratejisine ve buna uygun politikaları oluşturma ve uygulama becerisine erişmiş bir Organize Sanayi Bölgesidir. Türkiye'nin en önemli sorunu olan "üretim-ihracat-istihdam üçlüsünü geliştirmek" konusundaki çalışmalarda önemli pay sahibi olan Manisa Organize Sanayi Bölgesi, yeni tevsii alanlarında da, mevcut yatırımlarında olduğu gibi çevre normlarına uygun üretim yapan, yüksek nitelikli işgücü kullanan, Ar-Ge'ye önem veren, teknoloji üreten ve uluslararası pazarlarda yerini alabilecek sanayi yapılarına yer vermektedir. Bölgede sektörlerinde bir numara olan ve ülkemizin en büyük şirketleri arasında yer alan birçok firma bulunmaktadır.

Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin hizmet anlayışı belirlenen hedefleri gelişen gündemle birlikte sürekli olarak güncelleyerek, istikrarlı yönetimi sayesinde sanayi tesislerinin girdi maliyetlerini aşağı çekmeğe yönelik kararları almak ve mevcut şartlarını sürekli iyileştirerek sanayicisinin rekabet gücünü arttırmaya destek vermek üzerine inşa edilmiştir. Sanayi yelpazesi, tek ya da birkaç klasik sektöre göre değil ileri teknoloji ve yüksek katma değer odaklıdır.

Saruhanlı, Manisa il merkezine 19 km uzaklıkta yer alan ilçedir. Deniz seviyesinden 43 metre yükseklikte kurulmuş olan Saruhanlı'nın genel nüfusu 55.340, merkez nüfusu ise 21.209'dur. 890 km² yüzölçümüne sahip ilçenin 8'i merkezde 42'i taşrada olmak üzere 50 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusun % 73'ü merkez 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 İlçe ekonomisine her yıl ortalama 360 milyon lira katma değer sağlamaktadır. Bu noktada hem çiftçi, hem işletmeci, hem de arazi ve işletmelerde istihdam edilen işçi ve emekçiler evinin geçimini sağlamaktadır.

Gediz Havzasının bereketli topraklarına sahip olan Saruhanlı’da üzümün yanı sıra 122 bin dekar zeytin, 62 bin dekar hububat, 34 bin dekar mısır, 15 bin dekar tütün, 14 bin dekar domates ve 8 bin dekar biber arazisi bulunmaktadır.

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

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum



IMF yayımladığı Ekim ayı "Dünya Ekonomik Görünüm" raporu güncellemesinde küresel ekonomi için 2022 yılı büyüme tahminini Ekim ayı raporunda açıklamış olduğu %3,2 olarak açıkladı. Söz konusu gelişmede, salgında vaka sayılarındaki artışa rağmen yılın ikinci yarısında küresel ekonomik aktivitede beklentilerden daha olumlu bir canlanma sürecinin gerçekleşmesinin etkili olduğu belirtildi. Raporda 2023 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisi %2,9'dan %2,7'e yükseltirken, 2022 yılı için %3,2 oranında büyüme tahmininde bulunuldu. Küresel ticaret büyümesi keskin bir şekilde yavaşlıyor. 2021'de yüzde 10,1'den 2022'de öngörülen yüzde 4,3'e ve 2023'te yüzde 2,5'e.

Bu, artan ticaret engellerinin küresel ticareti kısıtladığı 2019'daki ve 2020'deki COVID-19 krizi sırasındaki büyümeden daha yüksek bir büyüme, ancak tarihsel ortalamasının oldukça altındadır. Kuruluş Ekim raporunda 2022 yılında Türkiye ekonomisi için 5,0 2023 için %3,0 olarak açıkladı. IMF, enflasyonun da 2022 sonunda bir miktar düşüş kaydetmekle birlikte hedeflenen seviyenin üzerinde gerçekleşeceğini, cari açığın ise turizmdeki toparlanma ve altın ithalatındaki

gerilemeye bağlı olarak yılsonunda düşüş kaydedeceğini tahmin ediyor.

5.2.2 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

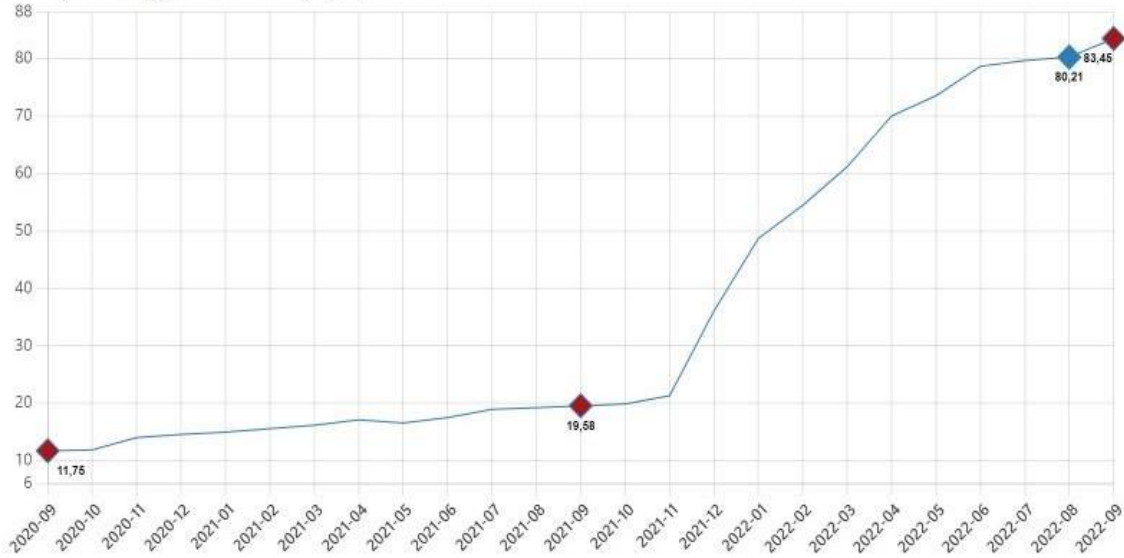
Finansal Koşullar

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,08, bir önceki yılın Aralık ayına göre %52,40, bir önceki yılın aynı ayına göre %83,45 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,91 olarak gerçekleşti.

TÜFE değişim oranları (%), Eylül 2022

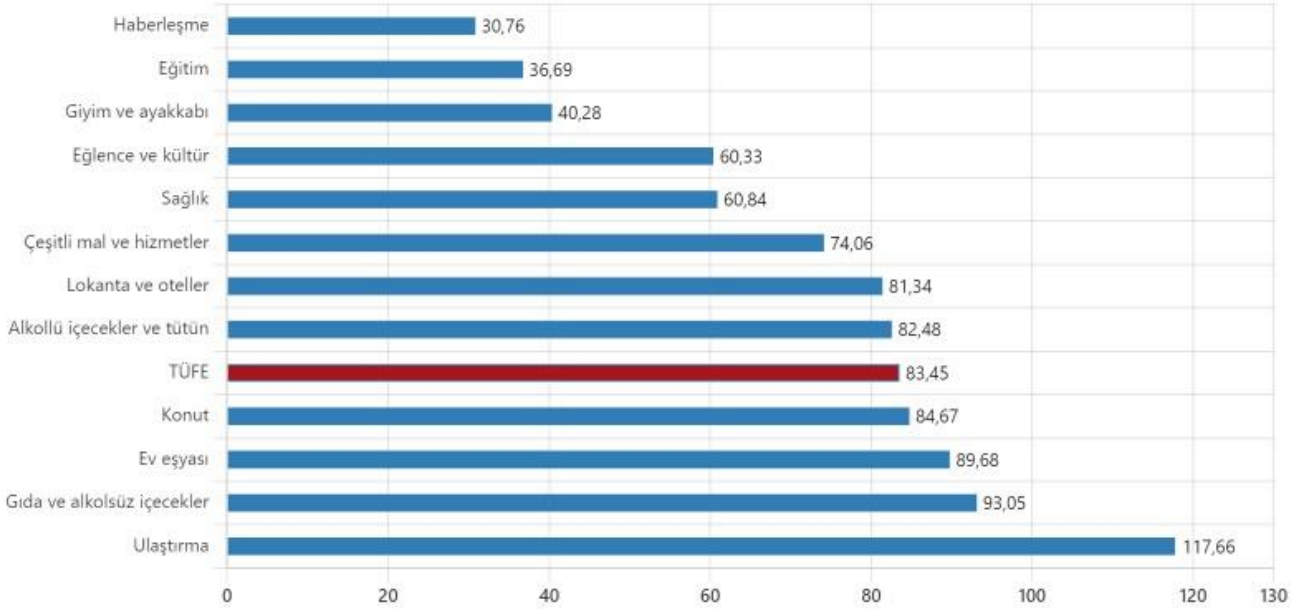
	Eylül 2022	Eylül 2021	Eylül 2020
Bir önceki aya göre değişim oranı	3,08	1,25	0,97
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	52,40	13,04	8,33
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	83,45	19,58	11,75
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	59,91	16,42	11,47

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2022



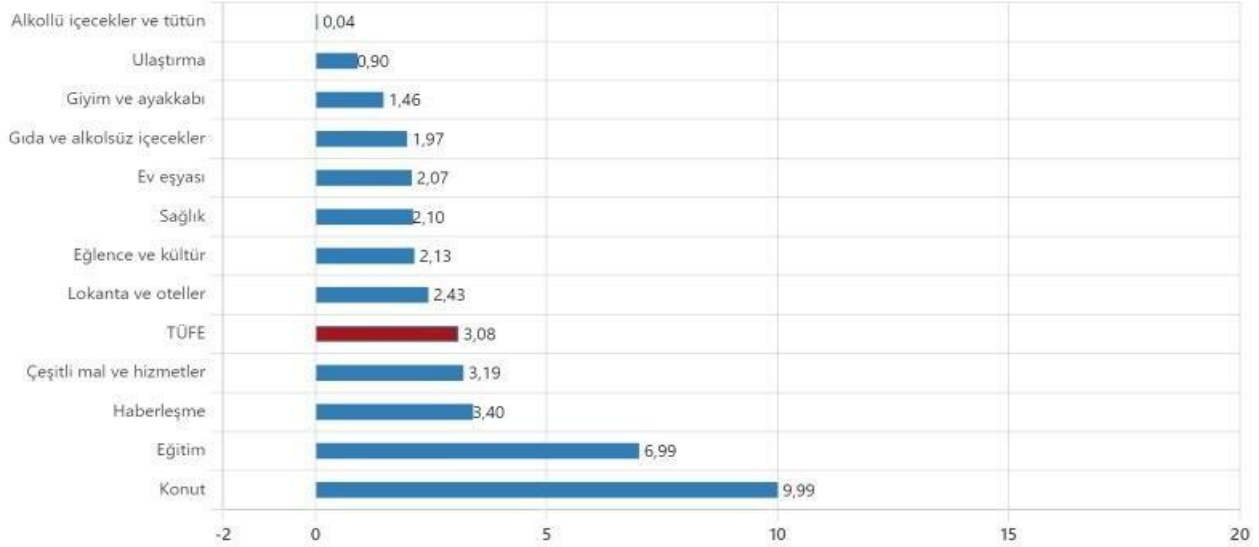
Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %30,76 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %117,66 ile ulaştırma oldu.

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



Ana harcama grupları itibarıyla 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,04 ile alkollü içecekler ve tütün oldu. Buna karşılık, 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %9,99 ile konut oldu.

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



2022 yılı Eylül ayında, endekste kapsanan 144 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey), 18 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 2 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 124 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti.

Özel kapsamlı TÜFE göstergesi (B) yıllık %74,63, aylık %2,74 oldu.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Eylül 2022

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	3,21	54,90	87,68	62,26	1 120,61
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	2,74	45,84	74,63	51,92	879,43
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	2,74	41,84	68,09	47,33	796,84
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	3,53	52,49	83,65	58,74	971,51
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	3,22	52,29	83,50	60,31	1 020,86
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,26	48,12	81,89	61,01	1 030,83

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır.

ABD’den AB’ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek seviyesine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin halihazırda ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyeceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

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

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

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

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

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

Türkiye’de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk yarısında konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. Altı aylık süreçte 726 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 31,4’lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda

yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 63,5'lik bir artış göstermiş ve 170 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Ancak haziran ayından sonra uygulamaya alınan makro ihtiyati önlemler kredi faizlerini yukarı çekmeye başlamıştır.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Mayıs ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 145,5, reel olarak ise yüzde 41,1 oranında artış gerçekleşmiştir.

5.3. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

(Yapı henüz inşa edilmemesi sebebi ile herhangi bir tespit yapılamamıştır.)

YAPI CİNSİ

<input type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
---	--	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

<input type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input type="checkbox"/> Doğalgaz
-------------------------------------	---	----------------------------------	-----------------------------------	---	-----------------------------------

ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	--------------------------------

İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
-	-	-	-	-

ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
-----------	-----------------	--------------	------------

Taşınmaz Cumhuriyet Caddesi cepheleli 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.
---	---	---	---

5.3.1 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 üzerinde henüz herhangi bir yapı bulunmamakta olup kazı çalışmaları yapılmış ve temel işlemlerine başlanmıştır. Parselin iki yola cephesi bulunmaktadır.

5.3.2 Bağımsız Bölüm Özellikleri

Parsel arsa vasfında olup, bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

5.3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen bir durum bulunmamaktadır.

5.4. 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.

5.5. 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, 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.

5.6. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme işleminde proje geliştirme yönteminde mesken ve dükkân değerlerinde varsayım kullanılmıştır.

5.7. 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

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülk için en uygun yöntem olan, Proje Geliştirme Destekli Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün 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.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş

tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer parsellerdeki eski binaların yenilendiği görülmüştür. İmar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak dükkan ve konut kullanımlarına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	Brüt Alan (m ²)			
Brüt Arsa Alanı (m ²)	835,76 m ²			
Net Arsa Alanı (m ²)	835,76 m ²			
İmar planına göre Arsanın Lejanti	KONUT VE TİCARET			
İnşaat Emsali (KAKS)			
İnşa edilebilecek kapalı alan	2.710 m ²			
Ortak alan (KAKS x %)	763 m ²			22%
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	3.473 m ²			
	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet	
Satılabilir alan maliyeti	2.710 m ²	5.900 TL	15.989.000 TL	
Ortak alan maliyeti	763 m ²	5.900 TL	4.501.700 TL	
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	3.473	5.900 TL/m²	20.490.700 TL	
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m ²)	Değer artış katkısı	Birim Fiyat (TL/m ²)	Ciro
İnşa edilebilecek konut alanı	2.020 m ²	22%	11.093 TL/m ²	24.872.366 TL
İnşa edilebilecek işyeri alanı	570 m ²	22%	22.367 TL/m ²	14.151.848 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ	OK		39.024.214 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti	20.490.700 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	13%			
Yatırımcı Karı	5.073.148 TL			
Yıllık indirgeme oranı	8,62%			
Aylık indirgeme oranı	0,718%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	18,0 Ay			
İnşaatın 18 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	11.833.230 TL			
Arsa m ² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	14.159 TL			
Yuvarlatılmış arsa değeri	11.833.000 TL			

*Yapı proje özelliklerine göre 4B sınıfı olarak kabul edilmiş, Çevre Şehircilik ve İklim Bakanlığının 13.09.2022 tarih ve 31952 sayılı Resmi Gazete yayınlamış olduğu Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tablosu kullanılmıştır.

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Saruhanlı Belediyesi İmar Durum Servisinden edinilen bilgiye göre Bitişik Nizamda "Altı Ticari Üstü Mesken" 5 kat yapılaşabilir imar adasına isabet etmektedir. Arka bahçe çekme mesafesi zemin katta 4,25 m. arka bahçe, üst katta 7,75 m.; komşu bahçe zemin katta 3,25 m, üst katta 6,25 m, olarak belirtilmiştir.

Parselin mevcut imar durumuna göre hazırlanan, planlı alanlar imar yönetmeliği,

sığınak yönetmeliği ve otopark yönetmeliği dikkate alınarak ve “4734 Sayılı Kamu İhale Kanununa Göre İhaleye Çıkabilmek İçin Düzenlenmiş” 07.03.2022 tarih ve 2022/31 sayılı Yeni Yapı, sonrasında uygulamaya esas 21.06.2022 tarih ve 2022/75 sayılı İsim Değişikliği Yapı ruhsat ve projesine göre; Bodrum katta sığınak, su deposu, kazan dairesi ve zemin kata (banka) eklenti, zemin katta banka, 1,2,3 ve 4. Katlarda dörder daire (3 ü 3+1 hacimli, 1 i 2+1 hacimli) ve genel olarak tüm ortak alanlar dahil toplam 3473 m² inşaat alanı planlanmıştır. Zemin tek bağımsız bölüm 450 m², bodrumda eklentisi 240 m², normal katlarda ise her katta 1 adet 122 m² alanlı 2+1, 1 adet 122 m² alanlı 3+1, 1 adet 124 m² 3+1, 1 adet 137 m² 3+1 daire tasarlanmıştır. Buna göre bina toplamında 1 adet bodrumlu banka şubesi (dükkân), 16 adet mesken olmak üzere toplam 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Bölgede yapılan emsal araştırması neticesinde Meydan cepheli ve köşe konumda dükkanların 22.000 TL/m²-23.000 TL/m² bandında (bulunduğu konum ve alanı itibarı ile değerlendirildiğinde bodrum katı 1/2 oranında zemine indirgenmiştir.) olabileceği kanaatine varılmıştır. Normal katlarda yer alan **meskenlerin ise metraj ve cephe koşullarının dikkate alınarak 11.093 TL/m²** bandında alıcı bulabileceği tahmin edilerek hazırlanan satış projeksiyonu ortalama birim fiyatlar üzerinden proje geliştirme tablosuna eklenmiştir.

İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (TR 10 Yıllık Tahvil) %8,62 olarak hesaplanmıştır.

Parselin yapılaşma hakları dikkate alınarak üzerine yapılacak projenin gelir getirici unsurlar içereceği göze alınarak proje geliştirme tablosu hazırlanmış ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak arsa değerine ulaşılmıştır. Gelir yaklaşımı yöntemi ile taşınmazların konumlu olduğu parselin m² birim değerinin yaklaşık 14.159 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır. Bu bağlamda arsa değeri olarak **11.833.000 TL nihai** değer takdiri yapılmıştır.

5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtıyor 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 (+/-) +

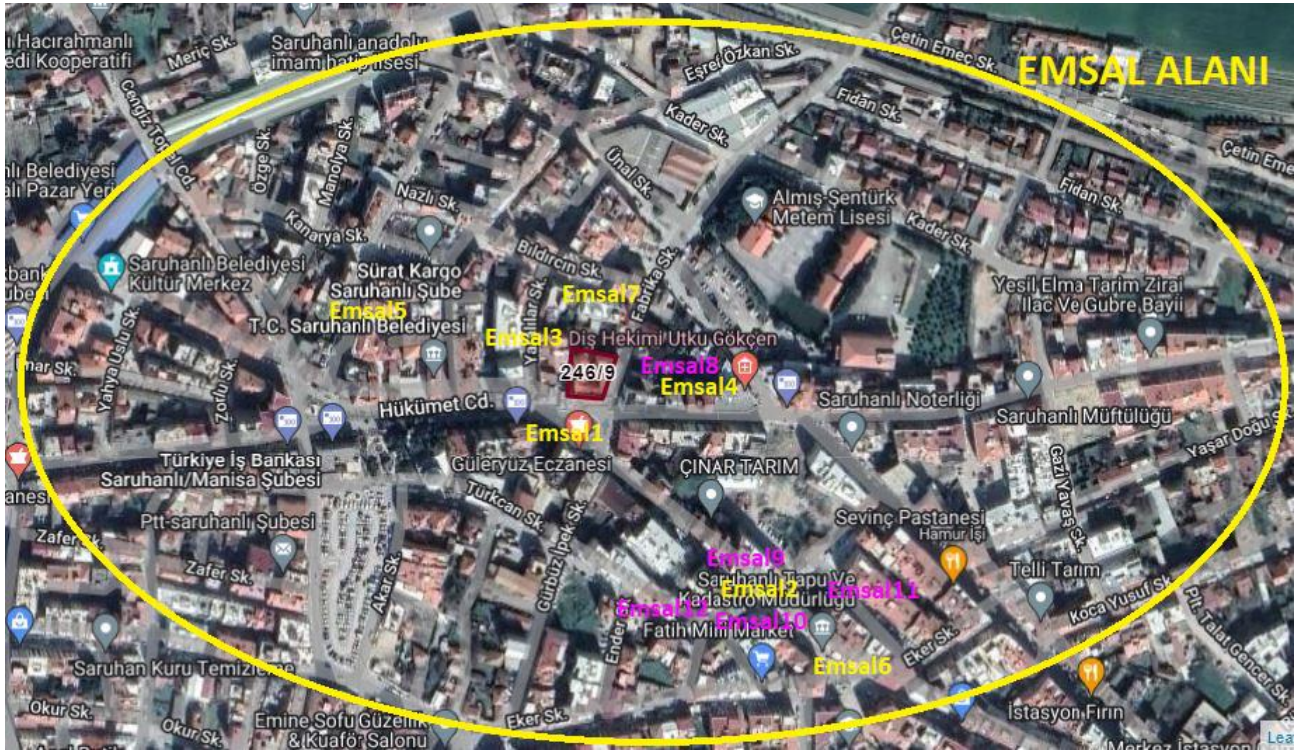
Faaliyet Nakit Akımı

5.11. 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:

Sahibinden-0 505 417 30 89: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 21-25 yaşında, 5 katlı binanın 2. katında, 130 m² alanlı olarak ve 115 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 mesken pazarlıklı olarak 1.150.000 TL bedelle satılıktır. (Mesken: 10.000 TL/m²)

Emsal 2:

Haktan Yapı-0 534 773 34 67: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4 yaşında, 4 katlı binanın 3. katında, 140 m² alanlı olarak belirtilen ancak 120 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 mesken pazarlıklı olarak 1.250.000 TL bedelle satılıktır. (Mesken: 10.417 TL/m²)

Emsal 3:

Akın Grup-0 236 237 61 44: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 11-15 yaşında, 5 katlı binanın 1. katında, 75 m² alanlı olarak belirtilen ancak 70 m² alanlı olduğu düşünülen 1+1 mesken pazarlıklı olarak 850.000 TL bedelle satılıktır. (Mesken: 12.143 TL/m²)

Emsal 4:

Medine Emlak-0 236 408 77 17: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 yaşında, 4 katlı binanın 4. katında, 135 m² alanlı olarak belirtilen 120 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 mesken pazarlıklı olarak 920.000 TL bedelle satılıktır. (Mesken: 7.667 TL/m²)

Emsal 5:

Karaoğlu Emlak-0 507 655 63 05: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4 yaşında, 3 katlı binanın 3. katında, 170 m² alanlı olarak belirtilen ancak 135 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 mesken pazarlıklı olarak 1.200.000 TL bedelle satılıktır. (Mesken: 8.889 TL/m²)

Emsal 6:

Güven Emlak-0 543 898 29 59: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 4 yaşında, 5 katlı binanın 4. katında, 125 m² alanlı olarak belirtilen ancak 110 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 mesken pazarlıklı olarak 1.050.000 TL bedelle satılıktır. (Mesken: 9.545 TL/m²)

Emsal 7:

Sahibinden-0 554 52058 97: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 5-10 yaş arası, 4 katlı binanın 1. katında, 140 m² alanlı olarak belirtilen ancak 135 m² alanlı olduğu düşünülen 3+1 mesken pazarlıklı olarak 1.420.000 TL bedelle satılıktır. (Mesken: 10.519 TL/m²)

Emsal 8:

Sahibinden-0 549 545 03 36: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, çarşı merkezinde, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti konu taşınmaza göre daha düşük olan, olan (106 m² zemin+50 m² batar kat 1/2 indirgemeli) toplam 156 m² alanlı dükkan pazarlıklı 3.750.000 TL bedelle satılıktır. (Dükkan: 24.039 TL/m²)

Emsal 9:

Fırtına Emlak-0 507 310 37 74: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, çarşı merkezinde, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti konu taşınmaza göre daha düşük olan, 45 m² alanlı olduğu belirtilen ancak 40 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı 870.000 TL bedelle satılıktır. (Dükkan: 21.750 TL/m²)

Emsal 10:

Ege Gayrimenkul-0 552 351 93 73: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde, konu taşınmaza göre daha düşük tabela görünümü, 254 m² alanlı olduğu belirtilen ancak 240 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı 5.000.000 TL bedelle satılıktır.(Dükkan:20.833 TL/m²)

Emsal 11:

Ege Gayrimenkul-0 552 351 93 73:Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde, 150 m² alanlı olduğu belirtilen ancak 135 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan

pazarlıklı 2.550.000 TL bedelle satılıktır.(Dükkan:18.889 TL/m²)**Emsal 12:**

Medine Emlak-0 236 408 77 17: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, cadde üzerinde, tabela değeri konu taşınmaza göre daha düşük, 160 m2 alanlı olduğu belirtilen ancak 140 m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı 2.100.000 TL bedelle satılıktır.(Dükkan:15.000 TL/m²)

Emsal 13:

Efor Emlak-0 236 765 29 07: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, çarşı merkezinde, cadde üzerinde, konu taşınmaza göre daha düşük tabela görünümü olan, 127 m2 alanlı olduğu belirtilen ancak 125 m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan 3.250.000 TL bedelle satılıktır. (Dükkan : 26.000 TL/m²)

Emsal 14:

Efor Emlak-0 236 765 29 07 : Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, çarşı merkezinde, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti konu taşınmaza göre daha düşük olan, olan 250 m2 alanlı olduğu belirtilen ancak 220 m2 alanlı olduğu düşünülen dükkan 10.000 TL bedelle kiralıktır. (Dükkan kira: 45.46 TL/m²)

DÜKKAN KARŞILAŞTIRMA					
DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 8	EMSAL 9	EMSAL 10	EMSAL 13
		24.039,00 TL/m ²	21.750,00 TL/m ²	20.833,00 TL/m ²	26.000,00 TL/m ²
Konum	CADDE	5%	5%	5%	5%
Bina Yaşı	0	3%	3%	3%	3%
Genel Görünüm	İYİ	0%	0%	0%	0%
Katı		0%	0%	0%	0%
Alan		-5%	-5%	-5%	-5%
Bakım Durumu		0%	0%	0%	0%
Diğer		0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-2%	-2%	-2%	-7%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		23.558,22 TL/m ²	21.315,00 TL/m ²	20.416,34 TL/m ²	24.180,00 TL/m ²
Birim Piyasa Değeri (TL/m ²)				22.367,39 TL/m ²	

**Dükkan emsal karşılaştırması cadde cepheli dükkana göre yapılmıştır.

Proje geliştirmede alan cadde ve sokak cepheli dükkanların değerlerinin ortalaması alınmıştır.

MESKEN KARŞILAŞTIRMA					
DÜZELTMELER (*)	KONU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 7
		10.000,00 TL/m ²	10.417,00 TL/m ²	12.143,00 TL/m ²	10.519,00 TL/m ²
Konum	CADDE	5%	5%	5%	5%
Bina Yaşı	0	3%	3%	3%	3%
Genel Görünüm	İYİ	0%	0%	0%	0%
Katı		0%	0%	0%	0%
Alan		0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu		0%	0%	0%	0%
Diğer		0%	0%	0%	0%
Pazarlık Payı %		-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		3%	3%	3%	3%
AYARLANMIŞ SERBEST PİYASA SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		10.300,00 TL/m ²	10.729,51 TL/m ²	12.507,29 TL/m ²	10.834,57 TL/m ²
Birim Piyasa Değeri (TL/m ²)				11.092,84 TL/m ²	

(*) EMSAL DEĞERİ EMF KONUSU TAŞINMAZA GÖRE DAHA İYİ DURUMDA İSE (-) DÜZELTME

Değerleme konusu taşınmaz arsa vasfında olup , üzerindeki yapı yıkılmıştır. Bu sebeple değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen dükkan ve mesken birim değerlerinin Proje geliştirme yöntemi içerisinde kullanılmasıyla arsa değeri takdiri yapılmıştır. Bölgede tespit edilen emsallerin değerlendirilmesi proje geliştirme yöntemine esas olacak şekilde yapılmıştır. Emsal taşınmazlar için tespit edilen kira değerleri satış değerlerinin geri ödeme sürelerinin kontrolü ile satış birim değerinin teyidi maksadıyla kullanılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasına göre bölgede birebir benzer şerefliye sahip satılık dükkân emsali bulunamamıştır. Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkân emsalleri buldukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlendirilmeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda proje geliştirme yöntemine esas olarak parsel üzerinde inşa edilecek yapıda yer alan cadde dükkân vasıflı taşınmazların m² satış birim değerinin ortalama 22.367 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan inceleme ve araştırmalarda benzer şerefliye sahip olduğu kanaatine varılmış taşınmazların kira birim değerlerine ulaşılmış bu kapsamda yapılan değerlendirme sonucunda proje geliştirme yöntemine esas olarak parsel üzerinde inşa edilecek yapıda yer alan dükkân vasıflı taşınmazların kira m² birim değerinin 65,00 TL.m²/ay olabileceği hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasına göre bölgede birebir benzer şerefiyeye sahip satılık mesken emsali bulunmamıştır. Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık mesken emsalleri buldukları konum, yaşı ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda proje geliştirme yöntemine esas olarak parsel üzerinde inşa edilecek yapıda yer alan cadde mesken vasıflı taşınmazların m² satış birim değerinin ortalama 11.093 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan inceleme ve araştırmalarda benzer şerefiyeye sahip olduğu kanaatine varılmış taşınmazların kira birim değerlerine ulaşılmış bu kapsamda yapılan şerefiyelendirme değerlendirme sonucunda proje geliştirme yöntemine esas olarak parsel üzerinde inşa edilecek yapıda yer alan mesken vasıflı taşınmazların kira m² birim değerinin 30 TL.m²/ay olabileceği hesaplanmıştır.

5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

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

5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu arsa üzerinde imar durumuna göre yapı yapılarak kullanılmasının en iyi ve en verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak arsa değerlendirme analizi yapılmıştır.

5.15. 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 dikkate alınarak konutların kat, cephe, konum ve yapım yılına göre değer takdirinde “Proje Geliştirme” ve “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Her iki yöntem ile hesaplanan kira m² birim değeri ve satış m² birim değeri birbiri ile kıyaslanarak benzer sonuçlara ulaşıldığı tespit edilmiştir. Bu sebeple her iki yöntem ile bulunan değerlerin aritmetik ortalaması alınarak sonuca ulaşılmıştır.

6.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz 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, otopark ve bina girişi ile bina holü hacimlerinden oluşmaktadır. Normal katlar (4 kat) bina holü ve her katta dörder daireden ibarettir. Dosya içeriğinde ayrıca tamamlayıcı statik-betonarme, elektrik ve mekanik tesisat ve diğer projeler bulunmaktadır.

Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulmuş ve gerekli belgeler tam ve doğru olarak mevcut olduğu gözlemlenmiştir.

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün “arsa” olarak GYO portföyüne alınmasında / bulundurulmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme niteliği birbiri ile uyumlu olup, GYO tebliğinin (III-48.1) 22.1.a ve 22.1.c maddelerine göre GYO portföyünde “arsa” olarak bulunmasında SPK Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin talebi üzerine Manisa ili, Saruhanlı ilçesi, Saruhanlı Mahallesi, 246 ada 9 parsel numarası ile kayıtlı olan "ARSA" niteliğindeki ana gayrimenkulün;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-22, d fıkrasında yer alan, "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaatına başlaması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir" hükmü ile,

Söz konusu Tebliğin Madde-34/1 e fıkrasında yer alan "Projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğunun ve gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğunun tespit edilmesi" hükmü çerçevesinde, projelerin inşaatına başlanabilmesi için, yasal prosedüre uyulduğu, gerekli belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu gözlemlenmiştir.

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

İş bu rapor; Manisa İli, Saruhanlı İlçesi, Saruhanlı Mahallesi, 246 Ada 9 Parsel üzerinde yer alan taşınmazın, pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar hali hazırda boş arsa konumunda olup üzerindeki riskli yapı yıkılmıştır. Söz konusu taşınmaza arsa değeri takdir edilmiştir. Konu taşınmazlar ile rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon dikkate alınarak emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır.

Konu taşınmazın arsa değeri;

KDV hariç Rakamla; 11.833.000,00-TL ve Yazıyla; (Onbirmilyonsekiyüzotuzüçbin Türk Lirası)

KDV dahil satış değeri:11.833.000,00-TL + KDV(%8) 946.640,00,-TL = 12.779.640,00-TL dir.

KDV dahil Usd kurundan satış değeri; 683.403,21- USD dir.

TCMB Döviz Kuru, 1 Dolar: 18,70 TL

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Halit KARAGÖZLÜ (SPK Lisans No: 911306)	Olçay USTA (Lisans No: 407179)

İçindekiler:

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