

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

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



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

RAPOR TARİHİ: 30.06.2023

RAPOR NO: SPK-2023-70

**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](mailto:info@baskenttd.com.tr) - [www.baskenttd.com.tr](http://www.baskenttd.com.tr)

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2023
Rapor No	SPK-2023-70
Talep Tarihi	19.06.2023
Taşınmaz İnceleme Tarihi	19.06.2023
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, YARHASANLAR MAHALLESİ, 931 ADA 13 PARSELDE KONUMLU, "KARGIR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA" NİTELİKLİ TAŞINMAZ
Çalışmanın Konusu	MANİSA İLİ, ŞEHZADELER İLÇESİ, YARHASANLAR MAHALLESİ, 931 ADA 13 PARSELDE KONUMLU, "KARGIR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA" VASIFLI TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİ TESPİTİ
Cinsi(Tapu Kaydı)	ARSA
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	26543,09 m <sup>2</sup>
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Ayrık Nizam, Ticaret +Konut Alanı, E:3.00, 15 Kat (Hmax: 45.50 m), Ön Bahçe Çekme Mesafesi:10 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi:5 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ : <b>904.430.000,00 TL</b>

**DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

: OlcayUSTA

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Nejat DİNÇER

## İÇİNDEKİLER:

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

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	13
5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ.....	13
5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	16
5.2.1. KÜRESEL EKONOMİK DURUM .....	16
5.2.2. TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM .....	17
5.2.3. İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI.....	18
5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	19
5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	20
5.4.1. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ .....	21
5.4.2. BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	21
5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	21
5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR .....	21
5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	21
5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	22
5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	24
5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....	24
5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ .....	25
5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ .....	27
5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ .....	28
5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ .....	28
5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	28
5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI .....	28
6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	28
6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI .....	28
6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ .....	30
6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI .....	30
6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	30
7. BÖLÜM SONUÇ .....	30
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	30
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	32

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 19.06.2023 tarihinde talep edilmiştir.

### 1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor 30.06.2023 tarihinde SPK-2023-70 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.3 RAPOR TÜRÜ

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

### 1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

**1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 19.06.2023**

**1.6 DAYANAKSÖZLEŞMETARİHİ : 19.06.2023**

### 1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

### 1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından; daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN ÜNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

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

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ: 1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

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

**2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ**

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

SERMAYESİ: -.- TL HALKA AÇIKLIK: -

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

## 2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parselde konumlu "KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAĞÇESİ BAĞ VE TARLA" vasıflı gayrimenkulün müşterinin talebi doğrultusunda güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

### 3.1 KABULLER

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

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

bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.

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

### 3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Nejat DİNÇER



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Olca USTA



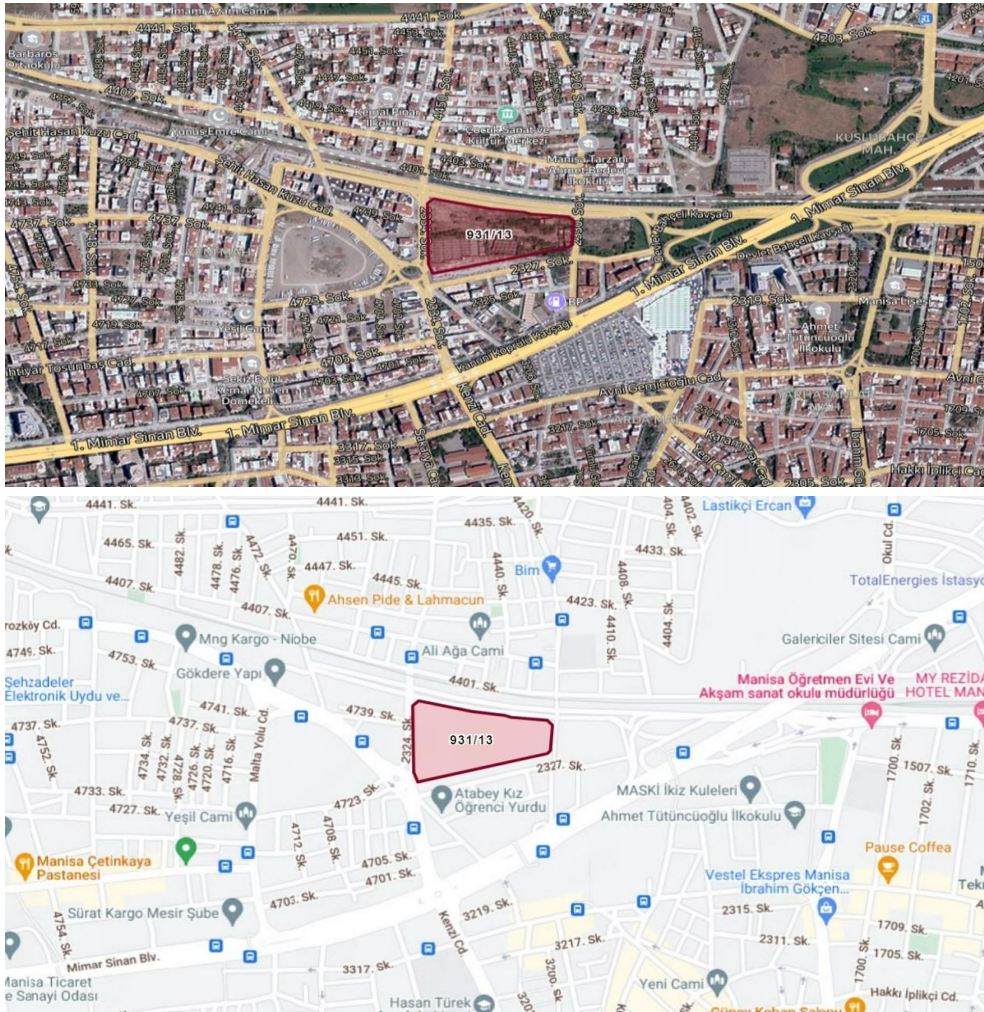


**4. BÖLÜM - GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER****4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

<b>İli</b>	:	MANİSA
<b>İlçesi</b>	:	ŞEHZADELER
<b>Mahallesi/Köyü</b>	:	YARHASANLAR MAH.
<b>Mevkii</b>	:	FATIŞ TIMARI
<b>Pafta No</b>	:	-
<b>Ada No</b>	:	931
<b>Parsel No</b>	:	13
<b>Ana Gayrimenkul Niteliği</b>	:	ARSA
<b>Alanı</b>	:	26543,09 m <sup>2</sup>
<b>Blok No</b>	:	-
<b>Kat No</b>	:	-
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	:	-
<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	:	-
<b>Sahibi-Hissesi</b>	:	OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
<b>Cilt No</b>	:	27
<b>Sayfa No</b>	:	2601
<b>Yevmiye No</b>	:	22808
<b>Tapu Tarihi</b>	:	07/12/2022

## 4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ

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



## 4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

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

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

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

**Ruhsat-İskan-Proje Bilgileri:** Değerlemeye konu taşınmaz "KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA" niteliğinde olup; Manisa İli Şehzadeler Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmaza ait herhangi bir yasal evrakının bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Manisa İli, Şehzadeler Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde; değerlendirme konusu taşınmaza ait 20.03.2023 tarih 2023/4 sahife numaralı Yıkım Ruhsatı, 05.05.2023 tarih 2023/5 sahife numaralı Yanan ve Yıkılan Yapılar Ruhsatı bulunmaktadır.

**Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde A,B,C bloklar olarak adlandırılan yapılara ait ruhsat başvuru yapıldığı ancak onaylanmadığı onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır.**

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Tapu Müdürlüğü Web Tapu Sistemi üzerinde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz 07.12.2022 tarih ve 22808 yevmiye ile Satış işlemi ile "Okullu İnşaat Anonim Şirketi V" olarak tescil edilmiştir.

#### 4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

19.06.2023 tarihinde saat 22:50 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden, mülk sahibi tarafından temin edilen ve tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine aşağıdaki takyidatlar mevcuttur;

Beyan Hanesinde:

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

Teferruat Hanesinde:

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yeni herhangi bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı herhangi bir **Yapı Denetim Şirketi** Tarafından denetlenmemektedir.

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

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

Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde A,B,C bloklar olarak adlandırılan yapılara ait ruhsat başvuru yapıldığı ancak onaylanmadığı onay aşamasında olduğu, söz konusu proje içerisinde 3 adet blok içerisinde 628 adet mesken ve 15 adet işyeri bulunduğu, proje hali hazırda ilgili belediyede tescil edilmediği bilgisi şifahen alınmıştır.

#### 4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### 5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER MANİSA İLİ

Yüzölçümü: 13.339 km<sup>2</sup>  
Nüfus: 1.49 milyon  
(2019 Yılı valilik Sonuçları)  
İl Trafik No: 45



#### Manisa Tanıtım

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

Dağlık ve sarp alanlar ilin doğu, güney ve kuzeyinde bulunmaktadır: batıya gidildikçe yükseltisi azalan dağlar, dere ve çaylarla kesilmektedir. Manisa ilinin doğu kısımları, daha

doğusunda yer alan iç Anadolu geniş çanağı ile ege bölümünde yer alan Gediz ve Kumçayı ovaları arasında güneydoğu-kuzeybatı eksenli bir eşikte yer almaktadır. İlin güneyindeki Bozdağlar kuzeye doğru, yani Gediz vadisi üzerine oldukça dik inmektedir. Manisa'da yeryüzü şekillerinin bütün biçimlerine rastlanabilmektedir. Fakat ağırlık il alanının %54.3 ünü kaplayan dağlarıdır. İkinci sırada %27.8 ile platolar ve üçüncü sırada %17.9 ile ovalar yer almaktadır.

Manisa İl Nüfusu: 1.440.611'dir (2019 sonu). İlin yüzölçümü 13.340 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup> ), Uşak'ın ise en az nüfusa (349459 kişi) sahip olduğu görülür. Bu nedenle Uşak ilinde km<sup>2</sup>'ye düşen kişi sayısı diğer illere göre düşüktür.

Manisa ili; kişi başına düşen gelir düzeyi, sanayileşme derecesi, ihracat ve ithalata katkısı, sanayi istihdamının yüksekliği, ekonomik faaliyetin çeşitliliği ve zenginliği açısından Türkiye'nin en gelişmiş illeri arasında olup, 2016 yılı sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında 81 arasında yirmi beşinci sırada yer almaktadır. Manisa'da çevre illere ulaşım ilin içerisinden geçen birçok kara yolu ve demir yolu hatları ile sağlanmaktadır. Şehir içerisinde ise toplu taşıma ilçelerin kendi içinde ve ilçeler arasında olmak üzere hem Manisa Büyükşehir Belediyesine ait araçlarla hem de Özel Toplu Taşıma araçları ile 300'den fazla hat üzerinden Manisa Kart adı verilen elektronik kart sistemi ile il genelinde yapılmaktadır.

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

Bölgede sektörlerinde bir numara olan ve ülkemizin en büyük şirketleri arasında yer alan birçok firma bulunmaktadır. Manisa Organize Sanayi Bölgesi'nin hizmet anlayışı belirlenen

hedefleri gelişen gündemle birlikte sürekli olarak güncelleyerek, istikrarlı yönetimi sayesinde sanayi tesislerinin girdi maliyetlerini aşağı çekmeğe yönelik kararları almak ve mevcut şartlarını sürekli iyileştirerek sanayicisinin rekabet gücünü arttırmaya destek vermek üzerine inşa edilmiştir. Sanayi yelpazesi, tek ya da birkaç klasik sektöre göre değil ileri teknoloji ve yüksek katma değer odaklıdır. Saruhanlı, Manisa il merkezine 19 km uzaklıkta yer alan ilçedir. Deniz seviyesinden 43 metre yükseklikte kurulmuş olan Saruhanlı'nın genel nüfusu 55.340, merkez nüfusu ise 21.209'dur. 890 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ilçenin 8'i merkezde 42'i taşrada olmak üzere 50 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusun % 73'ü merkez dâhil 14 belde merkezinde, geri kalanı köylerde yaşamaktadır. Saruhanlı nüfusunun % 60'ı Bulgaristan, Yunanistan, Yugoslavya, Arnavutluk göçmenidir. %35'i yerli halktan, %5'i ise doğu ve güneydoğudan göç eden vatandaşlardan oluşmaktadır. Nüfusu tarım mevsiminde dışarıdan gelen işçiler nedeniyle geçici olarak artmaktadır. Osmanlılar zamanında 150 haneli bir köy olan Saruhanlı, 1956 yılında Manisa'ya bağlı bir ilçe haline geldi. İlçe halkının büyük bir kısmını Balkan Yarımadası'ndan gelen göçmenler oluşturur. İlçedeki halkın çoğu gelirini tarımla sağlamaktadır. Bölgede en çok çekirdeksiz üzüm, zeytin, mısır ve tütün ürünleri yetişmektedir. Türk Patent Enstitüsü tarafından "Üzümün Başkenti" olarak tescillenen Saruhanlı'da 112 bin dekar alanda üzüm üretimi yapılmakta ve 19 milyon civarında asma ağacı bulunmaktadır. Üzüm, yörenin temel geçim kaynağıdır. Dünya'da her yıl 850 bin ton kuru üzüm üretimi yapılmakta, bunun 250 – 320 bin tonu Ege bölgesinde, 40 – 45 bin tonu da Saruhanlı'da üretilmektedir. Ülkemiz, kuru üzüm üretimi ve ihracatında 154 yıldır dünya lideri konumundadır. Saruhanlı ise kuru üzüm pazarında yüzde 13'lük paya sahiptir. Saruhanlı'da 4 adet üzüm işletmesi bulunmakta, bu işletmelerde yaklaşık 1.250 kişi istihdam edilmektedir. İlçedeki işletmelerin yıllık üretim ve ihracat miktarı 80 bin tondur. Burada işlenen üzümler İngiltere, Almanya, Hollanda, İtalya, Fransa ve Rusya gibi pek çok Avrupa ülkesine ihraç edilmektedir. Üzüm İlçe ekonomisine her yıl ortalama 360 milyon lira katma değer sağlamaktadır. Bu noktada hem çiftçi, hem işletmeci, hem de arazi ve işletmelerde istihdam edilen işçi ve emekçiler evinin geçimini sağlamaktadır. Gediz Havzasının bereketli topraklarına sahip olan Saruhanlı'da üzümün yanı sıra 122 bin dekar zeytin, 62 bin dekar hububat, 34 bin dekar mısır, 15 bin dekar tütün, 14 bin dekar domates ve 8 bin dekar biber arazisi bulunmaktadır.

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

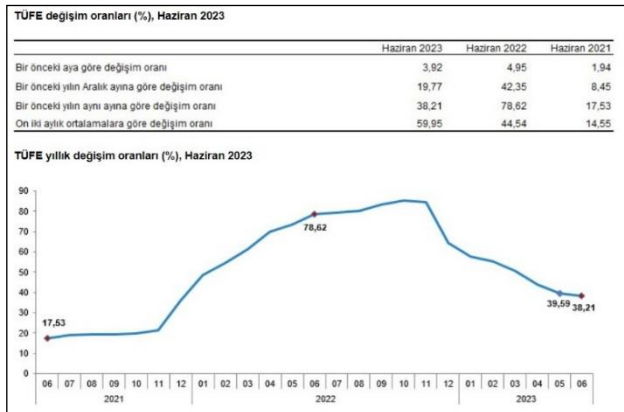
### **5.2.1. Küresel Ekonomik Durum**

OECD ve Dünya Bankası Haziran ayında yayımladıkları raporlarında küresel ekonomi için 2023 yılına ilişkin büyüme tahminlerini yükseltti. Nihai verilere göre ABD ekonomisi 2023'ün ilk çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2 ile piyasa beklentisinin üzerinde büyüdü. Aynı dönemde bir önceki çeyreğe göre %0,1 küçülen Euro Alanı ekonomisi, art arda iki çeyrek daralarak teknik resesyona girdi. Gelişmiş ekonomilerde PMI verileri imalat sektöründe olumsuz görünümün devam ettiğine işaret etti. İmalat PMI ABD'de 46,3 ile eşik değer

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

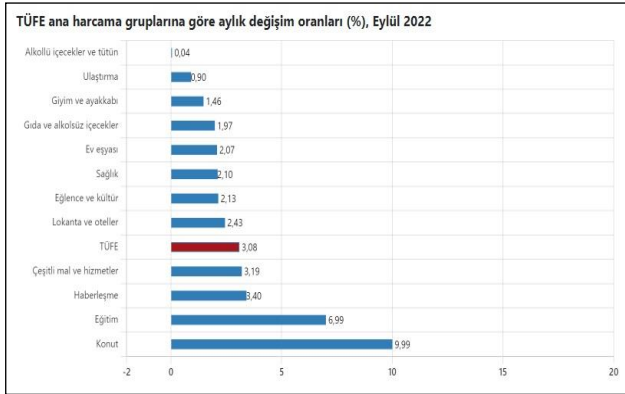
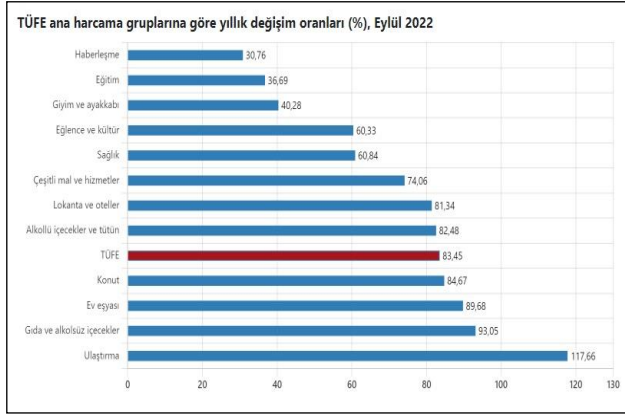
(Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, Temmuz 2023)

## 5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum



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





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

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

## İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

#### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

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

#### Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Sınırlı bir alıcı kitlesinin olması

### 5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

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

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

#### 5.4.1. Ana gayrimenkul Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Manisa İli, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parselde kayıtlı “KARGIR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA” niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu, daha önceden var olan yapıların, 20.03.2023 tarih 2023/4 sahife numaralı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmış ve hafriyatları kaldırılmış olduğu “BOŞ ARSA” durumunda olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz 26543.09 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup; geometrik olarak amorf formda, topoğrafik olarak eğimsiz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzey yönden ~255 m Cengiz Aytmatov Caddesine, doğu yönden ~60 m 2330. Sokağa, güney yönden ~250 m 2327. Sokağa doğu yönden ise ~150 m 2334. Sokağa cepheli durumdadır. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 5.4.2. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz “KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA” niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu olan yapıların 20.03.2023 tarih 2023/4 sahife numaralı Yıkım Ruhsatı ile yıkılmış ve hafriyatları kaldırılmış olduğu hâlihazırda “BOŞ ARSA” durumunda olduğu tespit edilmiş olup bağımsız bölüme konu değildir.

#### 5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

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

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

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

#### 5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Söz konusu parsel üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Elde edilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı üzerinden, projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır. 36 aylık süreçte 3 dönemde projenin nakit giriş çıkışları hesaplanmıştır. 2023 yılı itibarıyla projenin ilk yıl %10, İkinci yıl %45 ve üçüncü yılda projenin tamamlanacağı öngörülmüştür. Proje inşaat maliyetleri ilk yıl için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 10.650 TL/m<sup>2</sup>, takip eden yıllarda ise %25 artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. İnşaat maliyetleri haricinde her yıl toplam cironun %2,5’u oranında satış ve genel gider oranı inşaat maliyetlerine eklenmiştir. Projenin ilk yıl konut satış oranı, bölge genelinde nitelikli ve markalı konut talebi doğrultusunda ilk yıl %10, ikinci yıl konut satış oranı %45, son yıl olan 2025 yılı için ise de %45’lik bir oran ile son yıla girileceği ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Konut satış birim değeri 2023 yılı için 36.750 TL, takip eden yıllarda ise %30’luk artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Ticari gayrimenkullerde ise ilk yıl satış oranı %10, ikinci yıl oranı %50, son yıl olan 2025 yılı için ise sitenin tamamlanması ile birlikte oluşacak ticari hareketlilikten dolayı %40’lık bir satış oranı ile satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Ticari ünite satış birim değeri 2023 yılı için 92.000 TL, takip eden yıllarda ise %30’luk artışlarla devam edeceği kabul edilmiştir. Üç yıllık projeksiyon süresi sonunda projenin net bugünkü değeri ve net bugünkü karı hesaplanmıştır. Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının

%40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Toplam hasılat üzerinden %50'lik kısmın arsa sahibine düşen değer olacağı öngörülmüş ve bu durumun sonunda yapılan hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmış olup, geliştirilmiş arsa değerinin % 90' ının bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin proje büyüklüğü de göz önünde bulundurularak bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir ) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıda madde 6.1 'de tablolarda gösterilmiştir.

### **5.8. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ**

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

#### **MALİYET ANALİZİ:**

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

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

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

#### **GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:**

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

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri

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

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI (Piyasa Değeri Yaklaşımı):**

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

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

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

**5.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

**Şehzadeler Belediyesi İmar Arşivinde görevli memurdan alınan bilgiye göre değerlendirme günü itibari ile parsel üzerinde A,B,C bloklar olarak adlandırılan yapılara ait ruhsat başvuru yapıldığı ancak onaylanmadığı onay aşamasında olduğu, söz konusu proje içerisinde 3 adet blok içerisinde 628 adet mesken ve 15 adet işyeri bulunduğu, proje hali hazırda ilgili belediyede tescil edilmediği, A blok toplam inşaat alanı 39132,79 m2, B blok 68514,41 m2 ve C blok 25920,91 m2 toplamda 133715,40 m2 olduğu bilgisi şifahi alınmıştır. Şifahi alınan toplam inşaat alanına göre nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile arsanın bugünkü değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Parsel üzerine yapılması muhtemel projenin nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri **904.430.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir. Projenin toplam hasılatı **3.178.110.456,96 TL** olarak belirlenmiştir. Toplam inşaat maliyeti ise **2.009.387.135,70 TL** olarak tespit edilmiştir. Net bugünkü kar ise **2.378.522.766,78 TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat (proje) alanı bilgileri**

raporun 5.3 maddesinde detaylı anlatılmıştır.

## 5.10. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

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

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

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

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

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

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

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

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

Faaliyet Karı(+)

Cari yıl amortismanı(+)  
Karşılıkları (+)

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

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

-----  
Faaliyet Nakit Akımı



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

### **İskonto Oranının Hesaplanması**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır

### **Risksiz Getiri Oranı**

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

### **Risk Primi**

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

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

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

% 20,00 Risksiz Oran

+ % 3 Risk Primi

= % 23 İskonto oranı

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

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

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

#### EMSAL KROKİ

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



#### ARSA EMSALLERİ

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

Değerleme konu taşınmaza bağlı bulunduğu mahalleye komşu, Keçiliköy Mahallesi sınırları içerisinde, ayırık nizam, 7 kat, konut alanı imar durumuna sahip olduğu beyan edilen, 319 m<sup>2</sup> alanlı arsa nitelikli taşınmaz 7.090.000,-TL bedel ile pazarlanmaktadır. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m<sup>2</sup> birim fiyatı daha yüksektir. Ayrıca değerlendirme konu taşınmaza göre konum olarak şerefiyesi düşüktür.**

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

Değerlemeye konu taşınmaza komşu Anafartalar Mahallesi sınırları içerisinde, bitişik nizam, 5 kat, konut + ticaret alanı, imar planına sahip 57 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, yaklaşık 15 – 20 yıllık, 57 m<sup>2</sup> taban oturma alanı, bodrum + zemin + 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı, 171 m<sup>2</sup> alanlı konut olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 4.050.000,TL bedel istenmektedir. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m<sup>2</sup> birim fiyatı daha yüksek durumda ve ticari fonksiyonu gelişmiş bir bölgede konumludur.** (Yapı: 171 m<sup>2</sup> x 7000 TL/ m<sup>2</sup> = 1.197.000 TL, Arsa: 4.050.000TL -1.197.000 TL= 2.853.000 TL Arsa değeri)

**\*\*Çevre Şehircilik Bakanlığı 2023 inşaat birim maliyetinde yaklaşık inşaat maliyeti 6825,- TL/m<sup>2</sup> olduğu, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede bölgede inşaat birim maliyetlerinin 8000-9000,-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görüşleri alınmıştır. Emsallerde bina maliyetleri ortalama 7000,-TL/m<sup>2</sup> alınarak arsa değerine ulaşılmıştır.**

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

Değerlemeye konu taşınmaza komşu Peker Mahallesi sınırları içerisinde, bitişik nizam, 5 kat, konut + ticaret alanı, imar planına sahip 200 m<sup>2</sup> arsa üzerinde, yaklaşık 8 – 10 yıllık, 200 m<sup>2</sup> taban oturma alanı, bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı, 1200 m<sup>2</sup> alanlı konut olduğu beyan edilen, arsa nitelikli taşınmaz için 17.400.000,TL bedel istenmektedir. **Emsal konusu taşınmaz alan olarak daha küçük olması sebebi ile TL/m<sup>2</sup> birim fiyatı daha düşük yüksek durumda ve ticari fonksiyonu gelişmiş bir bölgede konumludur.** (Yapı: 1200 m<sup>2</sup> x 7000 TL/ m<sup>2</sup> = 8.400.000 TL, Arsa: 17.400.000TL -8.400.000 TL= 9.000.000 TL Arsa değeri)

**\*\*Çevre Şehircilik Bakanlığı 2023 inşaat birim maliyetinde yaklaşık inşaat maliyeti 6825,- TL/m<sup>2</sup> olduğu, bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede bölgede inşaat birim maliyetlerinin 8000-9000,-TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu görüşleri alınmıştır. Emsallerde bina maliyetleri ortalama 7000,-TL/m<sup>2</sup> alınarak arsa değerine ulaşılmıştır.**

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

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 120 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen, 115 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu düşünülen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz için 3.000.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

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

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 4.normal katta konumlu, 115 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen, 110 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu düşünülen, 3+1 mesken nitelikli taşınmaz için 2.990.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

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

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

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

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş site içerisinde, 5 katlı binada, 5.normal katta konumlu, 140 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen, 130 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu düşünülen, 4+1 dubleks mesken nitelikli taşınmaz için 3.600.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

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

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş binada, zemin katta konumlu, 65 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen, 50 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 3.800.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

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

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, bitişik nizamda, inşa edilmiş 25-30 yıllık binada, zemin katta konumlu, 60 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen, 45 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 3.100.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

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

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede, ayrık nizamda yeni inşa edilmiş binada, zemin katta konumlu, 350 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen, 300 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu düşünülen, dükkân nitelikli taşınmaz için 21.000.000TL bedel istenmektedir. Pazarlık payı mevcuttur.

**ARSA EMSAL ANALİZİ**

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

**KONUT EMSAL ANALİZİ**

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

**DÜKKAN EMSAL ANALİZİ**

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

**5.12. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ**

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

**5.13. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ**

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

**5.14. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

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

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

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

## 6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

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

- Bölgede yer alan taşınmaza emsal arsaların satılık m<sup>2</sup> birim fiyat aralığı 34.000 – 38.000 TL/m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir.

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

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

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırma ve incelemelerde bölgedeki mesken TL/m<sup>2</sup> birim fiyat aralığı 33.500 – 37.000 TL/m<sup>2</sup> olarak, ticari dükkan nitelikli taşınmazların ise TL/m<sup>2</sup> birim fiyat aralığı 86.400 – 93.900 TL/m<sup>2</sup> tespit edilmiş olup mesken nitelikli taşınmazlar için 36.750 TL/m<sup>2</sup>, dükkan nitelikli taşınmazlar için 92.000 TL/m<sup>2</sup> birim değer öngörülmüştür.
- Konu gayrimenkulün ruhsat doğrultusunda konut + ticaret alanı olarak inşa edilmesi koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı üzerinden hesaplanmıştır.
- Yapı maliyetleri hesaplanmasında müteahhit kârı dahil olarak belirlenen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2023 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre 10.650 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.
- **Şehzadeler Belediyesi İmar Arşivinde görevli memurdan alınan bilgiye göre**

değerleme günü itibari ile parsel üzerinde A,B,C bloklar olarak adlandırılan yapılara ait ruhsat başvuru yapıldığı ancak onaylanmadığı onay aşamasında olduğu, söz konusu proje içerisinde 3 adet blok içerisinde 628 adet mesken ve 15 adet işyeri bulunduğu, proje hali hazırda ilgili belediyede tescil edilmediği, A blok toplam inşaat alanı 39132,79 m2, B blok 68514,41 m2 ve C blok 25920,91 m2 toplamda 133715,40 m2 olduğu bilgisi şifahen alınmıştır. Proje geliştirmede bu alan dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

## 6.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.



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

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

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

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

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

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın niteliğinin “KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAHÇESİ BAĞ VE TARLA” niteliğinde olup; mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde cins tashihine konu olan yapılar yıkılmış, hafriyatları kaldırılmış olup “Boş Arsa” durumunda olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış ve taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile arsaların bölgedeki emsallere göre değeri tespit edilmiştir. Proje geliştirme analizi ile de arsalar üzerine yapılacak proje öngörüsünden proje değerlerine ulaşılmıştır. Proje geliştirme yöntemi ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) yöntemi ile tespit edilen arsa değeri taşınmazların hali hazır değeri olarak kabul edilmiştir. Proje geliştirme ile tespit edilen arsa değerleri de Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile tespit edilen değerleri destekler niteliktedir. Bu durum dikkate alınarak halihazırda arsa niteliğinde olan taşınmaz için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı)” seçilmesini tavsiye etmekteyiz.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

( İşbu rapor ekleri ile birlikte 42 (KIRKİKİ) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

**7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

931 ADA 13 ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZ YASAL / MEVCUT DURUM DEĞERİ						
ADA	PARSEL	VASFI	ALANI/YÜZ ÖLÇÜMÜ (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
931	13	ARSA	26.543,09	34.074,00	904.429.248,66	904.430.000,00
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)						904.430.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)						\$ 33.637.188,61
RAPOR TARİHİ İTİBARİ İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ(DOLAR)						€ 30.012.012,37
					1 DOLAR	₺ 26,8878
					1 EURO	₺ 30,1356

Portföyüne dâhil edilecek konu mülk için Emsal karşılaştırma yaklaşımı (Piyasa Değeri Yaklaşımı) ile değer verilmesi uygun görülmüş ve bu durumda güncel nihai değer; **931 ada 13 parsel; yasal ve mevcut durum değeri 904.430.000 TL (DOKUZYÜZDÖRTMİLYON DÖRTYÜZOTUZBİN TÜRK LİRASI)** olarak takdir edilmiştir.

931 ADA 13 PARSEL MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
904.430.000,00	1.085.316.000,00

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Nejat DİNÇER



Sorumlu Değerleme

Olca USTA



Ekler:

- Lisans belgesi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu

**LİSANS BELGESİ**



Tarih : 28.07.2017

No : 407179

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

**Olcay USTA**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**LİSANS BELGESİ**



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

Tarih : 07.02.2018 No : 408439

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

### Nejat DİNÇER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ****MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3244

**Sayın Nejat DİNÇER**

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

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

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

Belge Tarihi:03.01.2020

Belge No: 2019-01.2847

**Sayın Olcay USTA**

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Sorumlu Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter**Encan AYDOĞDU**  
Başkan

## TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-6-2023-22:50



Kaydı Oluşturan: CEM OKULLU ( ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	931/13
Taşınmaz Kimlik No:	125840025	AT Yüzölçümü(m2):	26543.09
İl/ilçe:	MANİSA/ŞEHZADELER	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Şehzadeler	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YARHASANLAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	FATIŞ TIMARI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	27/2601	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR YAĞ VE YEM FABRİKASI VE İKİ DAMLI SEBZE BAĞÇESİ BAĞ VE TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEFERRUAT 24/12/2001 Y:7957( Şablon: Diğer)		Manisa 1.Bölge(Kapatildi)	

1 / 3

Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT RUHSATI 20/10/1958 YEV: 5387( Şablon: Geçici Yapılann Belirtilmesi)	(SN:7832403) MANİSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:6120013699	- 24-12-2001 00:00 - 7957 Manisa 1.Bölge(Kapatildi) - 20-10-1958 00:00 - 5387	
-------	---	--	--	--

TEFERRUAT BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliğı No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
713530001	(SN:8290454) OKULLU İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	26543.09	26543.09	Tevhit İşlemi (TSM) 07-12-2022 22808	-

2 / 3









## RUHSAT BİLGİLERİ

YANAN ve YIKILAN YAPILAR FORMU								104139613
1. Kurumun Adı: ŞEHZADELER BELEDİYESİ								
2. Yıkılan Yapının Adı: MANSİA								
3. İlçe: ŞEHZADELER								
4. İlçe: ŞEHZADELER								
5. İlçe: ŞEHZADELER								
6. İlçe: ŞEHZADELER								
7. İlçe: ŞEHZADELER								
8. İlçe: ŞEHZADELER								
9. İlçe: ŞEHZADELER								
10. İlçe: ŞEHZADELER								
11. İlçe: ŞEHZADELER								
12. İlçe: ŞEHZADELER								
13. İlçe: ŞEHZADELER								
14. İlçe: ŞEHZADELER								
15. İlçe: ŞEHZADELER								
16. İlçe: ŞEHZADELER								
17. İlçe: ŞEHZADELER								
18. İlçe: ŞEHZADELER								
19. İlçe: ŞEHZADELER								
20. İlçe: ŞEHZADELER								
21. İlçe: ŞEHZADELER								
22. İlçe: ŞEHZADELER								
23. İlçe: ŞEHZADELER								
24. İlçe: ŞEHZADELER								
25. İlçe: ŞEHZADELER								
26. İlçe: ŞEHZADELER								
27. İlçe: ŞEHZADELER								
28. İlçe: ŞEHZADELER								
29. İlçe: ŞEHZADELER								
30. İlçe: ŞEHZADELER								
31. İlçe: ŞEHZADELER								
32. İlçe: ŞEHZADELER								
33. İlçe: ŞEHZADELER								
34. İlçe: ŞEHZADELER								
35. İlçe: ŞEHZADELER								
36. İlçe: ŞEHZADELER								
37. İlçe: ŞEHZADELER								
38. İlçe: ŞEHZADELER								
39. İlçe: ŞEHZADELER								
40. İlçe: ŞEHZADELER								
41. İlçe: ŞEHZADELER								
42. İlçe: ŞEHZADELER								
43. İlçe: ŞEHZADELER								
44. İlçe: ŞEHZADELER								
45. İlçe: ŞEHZADELER								
46. İlçe: ŞEHZADELER								
47. İlçe: ŞEHZADELER								
48. İlçe: ŞEHZADELER								
49. İlçe: ŞEHZADELER								
50. İlçe: ŞEHZADELER								
51. İlçe: ŞEHZADELER								
52. İlçe: ŞEHZADELER								
53. İlçe: ŞEHZADELER								
54. İlçe: ŞEHZADELER								
55. İlçe: ŞEHZADELER								
56. İlçe: ŞEHZADELER								
57. İlçe: ŞEHZADELER								
58. İlçe: ŞEHZADELER								
59. İlçe: ŞEHZADELER								
60. İlçe: ŞEHZADELER								
61. İlçe: ŞEHZADELER								
62. İlçe: ŞEHZADELER								
63. İlçe: ŞEHZADELER								
64. İlçe: ŞEHZADELER								
65. İlçe: ŞEHZADELER								
66. İlçe: ŞEHZADELER								
67. İlçe: ŞEHZADELER								
68. İlçe: ŞEHZADELER								
69. İlçe: ŞEHZADELER								
70. İlçe: ŞEHZADELER								
71. İlçe: ŞEHZADELER								
72. İlçe: ŞEHZADELER								
73. İlçe: ŞEHZADELER								
74. İlçe: ŞEHZADELER								
75. İlçe: ŞEHZADELER								
76. İlçe: ŞEHZADELER								
77. İlçe: ŞEHZADELER								
78. İlçe: ŞEHZADELER								
79. İlçe: ŞEHZADELER								
80. İlçe: ŞEHZADELER								
81. İlçe: ŞEHZADELER								
82. İlçe: ŞEHZADELER								
83. İlçe: ŞEHZADELER								
84. İlçe: ŞEHZADELER								
85. İlçe: ŞEHZADELER								
86. İlçe: ŞEHZADELER								
87. İlçe: ŞEHZADELER								
88. İlçe: ŞEHZADELER								
89. İlçe: ŞEHZADELER								
90. İlçe: ŞEHZADELER								
91. İlçe: ŞEHZADELER								
92. İlçe: ŞEHZADELER								
93. İlçe: ŞEHZADELER								
94. İlçe: ŞEHZADELER								
95. İlçe: ŞEHZADELER								
96. İlçe: ŞEHZADELER								
97. İlçe: ŞEHZADELER								
98. İlçe: ŞEHZADELER								
99. İlçe: ŞEHZADELER								
100. İlçe: ŞEHZADELER								